

7. Stavební spoření v ČR

Historie stavebního spoření se začala psát ve dvacátých letech 20. století v německy mluvících zemích. Původní myšlenka byla založena na uzavřeném systému financování bytových potřeb účastníků stavebního spoření, postupem času však byla v některých zemích opuštěna a rozšířena o možnost participace klientů, pro něž je stavební spoření pouze výhodným produktem pro zhodnocení volných finančních prostředků. Smyslem účasti tzv. spřátelených klientů (tj. klientů, kteří spoří, ale nemají v úmyslu čerpat úvěr ze stavebního spoření) v systému bylo umožnit rychlejší akumulaci finančních prostředků, které mohly být poskytnuty ostatním účastníkům stavebního spoření pro řešení jejich bytových potřeb. Zajištění účasti spřátelených klientů v dostatečném rozsahu bylo spojeno s potřebou zvýšit atraktivitu stavebního spoření pro potenciální investory. V řadě zemí (ČR nevyjímaje) byla zvolena forma státního příspěvku vypláceného všem účastníkům stavebního spoření při splnění zákonem stanovených podmínek. Státní podpora stavebního spoření sice vedla k příchodu velkého počtu spřátelených klientů do systému a vytvoření dostatečně silného finančního zázemí stavebních spořitelů na trhu, současně se však v některých zemích stala významnou zátěží veřejných rozpočtů.

Stavební spoření bylo v transformujících se ekonomikách zaváděno v první polovině 90. let (na Slovensku v roce 1992, v ČR¹ v roce 1993), převzat byl systém financování využívaný v Rakousku a Německu. V ČR mohou stavební spoření provozovat pouze specializované banky na základě zvláštního oprávnění, v současné době působí na trhu šest stavebních spořitelů. Necelých deset let od svého zavedení se stavební spoření stalo jedním z nejoblíbenějších finančních produktů využívaných nejen k řešení bytových potřeb. Svědčí o tom výsledky uváděné stavebními spořitelny (v roce 2002 evidovaly 4,87 milionů platných smluv o stavebním spoření, téměř každý druhý občan ČR tedy měl uzavřenu smlouvu o stavebním spoření), ale i výsledky šetření *Postoje k bydlení v ČR 2001* (blíže k výzkumu viz kapitola 4 analytické části publikace s názvem *Zatížení výdaji na bydlení z pohledu občanů*). Podle výsledků výzkumu 63,4 % respondentů aktivně využívá nebo využilo stavebního spoření, přičemž státní příspěvek ke stavebnímu spoření představuje nejznámější nástroj bytové politiky (slyšelo o něm téměř 80 % respondentů).

¹ Zákon 96/1993 Sb. o stavební spoření a státní podpoře stavebního spoření, v platném znění.

Více než 50 % respondentů také uvedlo, že stavební spoření napomohlo, nebo se domnívají, že může napomoci při řešení problémů spojených s jejich bydlením.

Stavební spoření má nepochybně řadu výhod, které z něj dělají vhodný nástroj řešení bytové situace zejména pro občany s nižšími příjmy. Jeho výhodou je značná variabilita, klienti mají možnost přizpůsobit čerpání i splácení prostředků ze stavebního spoření svým příjmovým možnostem, mohou využít překlenovacích úvěrů pro rychlejší řešení své bytové situace, pro získání úvěru nemusí disponovat zástavou v podobě nemovitosti, nehrozí výrazné změny úrokových podmínek splácení úvěrů v případě náhlého růstu úrokových sazeb v ekonomice, jedná se o velmi bezpečný nástroj atd. Značná obliba stavebního spoření v ČR však souvisí zejména s velmi výhodnými podmínkami, za nichž je poskytován státní příspěvek ke stavebnímu spoření. Výše příspěvku činí 25 % z ročně uspořené částky, maximálně však z částky 18 000 Kč (tj. výše státní podpory může činit maximálně 4 500 Kč ročně). V situaci, kdy úrokové sazby z vkladů klesají, stává se stavební spoření díky vysokému státnímu příspěvku jednoznačně nejvýhodnějším spořicí nástrojem na trhu, především pro drobné konzervativní střadatele. Svou roli sehrává i osvobození úroků z vkladů ze stavebního spoření, včetně úroků ze státního příspěvku od daně z příjmů fyzických osob a možnost snížení základu daně o úroky zaplacené z úvěrů ze stavebního spoření. Většina stavebních spořitelů ještě donedávna navíc poskytovala úrokové zvýhodnění (vyšší úroky z vkladů) přátelským klientům vůči klientům, kteří měli v úmyslu čerpat v budoucnu úvěr ze stavebního spoření. Efektivní úroková sazba ze stavebního spoření tak převyšuje efektivní úrokové sazby jiných, často i mnohem rizikovějších, finančních instrumentů. Rekordní nárůst počtu klientů stavebních spořitelů v posledních letech přispěl k významnému posílení pozice těchto institucí na finančním trhu a umožnil jim akumulovat značné prostředky, které však mohou, s ohledem na zákonem omezené možnosti jejich použití, jen obtížně efektivně zhodnocovat. Negativním důsledkem rostoucí obliby stavebního spoření jsou zejména rostoucí nároky na výdaje státního rozpočtu plynoucí na výplatu státního příspěvku ke stavebnímu spoření, jen v roce 2002 byla pro tento účel vyčleněna částka 11 miliard korun, pro rok 2003 se počítá dokonce s částkou 13 miliard korun. Velká část těchto prostředků přitom není použita k řešení bytových potřeb, ale projevuje se zvýšením spotřebních výdajů domácností ve zcela

jiných oblastech, než je bydlení. Za této situace je oprávněně diskutována možnost zpřísnění podmínek poskytování státního příspěvku ke stavebnímu spoření a snížení celkové výše státní podpory. Podle posledních návrhů by délka spořicího cyklu měla být prodloužena na 6 let, výše státní podpory by podle nové úpravy měla činit 12 % z ročně uspořené částky, maximálně však z částky 20 000 Kč (s možnou bonifikací pro účastníky stavebního spoření, kteří naspořené prostředky použijí na bytové účely, ve výši dodatečných 3 % z ročně naspořené částky až do výše 20 000 Kč), na státní podporu by neměly mít nárok děti mladší 15 let. Uvažuje se rovněž o zrušení osvobození výnosů ze stavebního spoření od daně z příjmů. Všechny naznačené změny však v nejbližším období nepovedou k podstatnému snížení výdajů státního rozpočtu, protože se nedotknou stávajících, ale pouze nově uzavíraných smluv. Legislativní úprava je v tomto směru v ČR poněkud nepružná, například na Slovensku zákon umožňuje měnit výši státní podpory i u probíhajících smluv o stavebním spoření.

V dalším textu uvedeme několik základních informací o vývoji a aktuálním stavu stavebního spoření v ČR, které budou sledovány a případně rozšířeny v další publikaci *Standardy bydlení*, která vyjde v příštím roce. Hlavním zdrojem informací byla Asociace českých stavebních spořitelů a Ministerstvo pro místní rozvoj. Úvodem je však třeba předeslat, že rozsah informací, které se podařilo získat, nepovažujeme za zcela uspokojivý. Řada užitečných údajů chybí, protože nejsou sledovány vůbec nebo pouze individuálně jednotlivými stavebními spořitelny. Za úhrn stavebních spořitelů například nejsou sledovány informace o průměrné výši splátek úvěrů ze stavebního spoření, údaje o počtu vydaných potvrzení o výši úroků zaplacených z úvěrů ze stavebního spoření pro účely snížení základu daně z příjmů a o průměrné výši zaplacených úroků, apod. Věříme, že do budoucna dojde v tomto směru k podstatnému zlepšení situace a přiblížení se standardu vyspělých západoevropských zemí, kde jsou podobné informace přístupné v dostatečném rozsahu.

Grafy 1 až 3 poskytují informaci o počtu nově uzavřených a aktuálně platných smluv o stavebním spoření včetně průměrné výše cílové částky připadající na jednu smlouvu v letech 1993 – 2002. Z grafů je patrný nepřetržitý růst počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření od roku 1997, který se nepatrně zpomalil mezi rokem 2001 a 2002. Příčinou pomalejšího růstu počtu nově uzavřených smluv je zřejmě skutečnost, že v roce 2002 již bezmála polovina obyvatel ČR včetně kojenců měla uzavřenu

smlouvu o stavebním spoření, jak vyplývá z grafu 3 (přesněji 47,3 % obyvatel). Pro rok 2003 pravděpodobně ještě nelze očekávat výrazný propad v počtu nově uzavřených smluv, značná část potenciálních klientů se bude do konce roku snažit uzavřít smlouvu za stávajících výhodných podmínek v očekávání výše naznačených změn v systému stavebního spoření, na které spořitelny samy ochotně upozorňují. Ve prospěch tohoto tvrzení ostatně hovoří i vyšší počet smluv uzavřených v prvních měsících roku 2003 v porovnání se stejným obdobím minulého roku. Zhodnotíme-li vývoj počtu nově uzavřených smluv v jednotlivých měsících roku 2002 a počátečních měsících roku 2003, je zřejmý především výrazný nárůst v počtu smluv uzavřených na konci roku (zejména pak v prosinci) a naopak propad v prvních měsících roku následujícího. Jedná se o pravidelně se opakující trend, spořitelny se koncem roku snaží nalákat nové klienty na možnost získání státní podpory v plné výši, jestliže vloží na účet stavebního spoření jednorázově větší objem prostředků. Zatímco počet nově uzavřených smluv v minulých letech razantně rostl, průměrná výše cílové částky na jednu smlouvu se příliš neměnila a kolísala v rozmezí od 133 500 Kč do 149 370 Kč. Dokonce lze říci, že průměrná výše cílové částky na jednu smlouvu se od roku 1998 poněkud snižovala, v roce 2002 byl pokles vystřídán mírným růstem.

Graf 4 informuje o celkovém objemu prostředků vyplacených v rámci státní podpory stavebního spoření v letech 1994 – 2002 a o průměrné výši státní podpory na jednu smlouvu. Zatímco nároky na zdroje státního rozpočtu se rok od roku zvyšovaly (z 284 milionů v roce 1994 na 11 miliard korun v roce 2002), průměrná výše státní podpory na jednu smlouvu rostla klesajícím tempem do roku 2000, od roku 2000 klesá.

Grafy 5 až 7 zachycují počet a objem poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření. Z grafu 5 je patrné, že počet i objem poskytnutých úvěrů po období stagnace v letech 1998 – 2000 opět roste. Struktura nesplacených úvěrů v portfoliu stavebních spořitelů se postupně měnila, překlenovací úvěry byly nahrazovány řádnými úvěry ze stavebního spoření. Zatímco do roku 1998 převládal počet poskytnutých překlenovacích úvěrů nad počtem řádných úvěrů ze stavebního spoření, od roku 1999 tvoří počet platných řádných úvěrů ze stavebního spoření většinu z celkového počtu platných (tj. splácených) úvěrů. V porovnání s počtem nově uzavřených smluv (viz graf 7) je však počet nově poskytnutých úvěrů téměř zanedbatelný, rozdíl mezi počtem nově poskytnutých úvěrů a počtem nově uzavřených smluv se v posled-

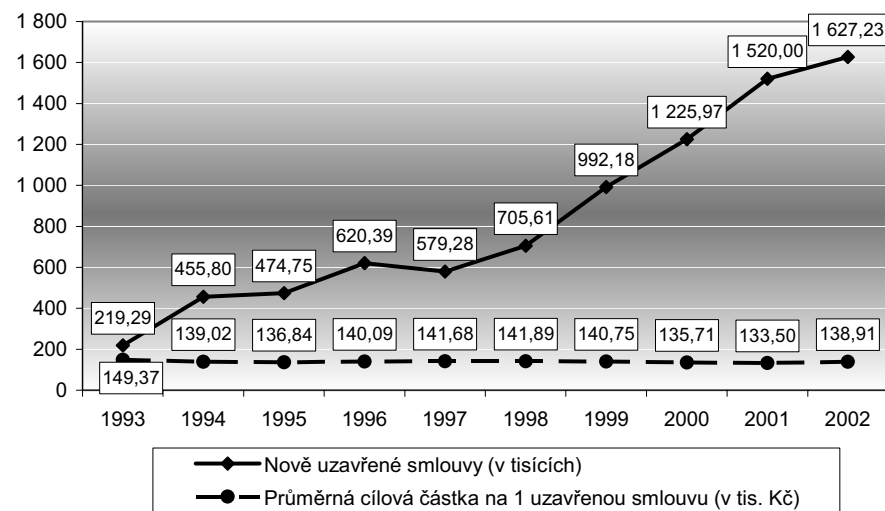
ních letech stále zvětšuje. Z porovnání výše zůstatků na vkladových a úvěrových účtech stavebních spořitelen je zřejmé, že stavební spořitelny akumulují stále větší objem peněžních prostředků, rozpětí mezi výší zůstatků na vkladových a úvěrových účtech se neustále zvyšuje. Jestliže v roce 1996 evidovaly stavební spořitelny na vkladových účtech svých klientů částku 34,4 miliard korun a na úvěrových účtech 1,3 miliardy, rozdíl tedy činil 33,1 miliard korun, v roce 2002 zůstatek na vkladových účtech převýšil zůstatek na úvěrových účtech o plných 133,9 miliard korun.

Graf 9 a tabulka 1 uvádějí hodnoty některých ukazatelů „úvěrové aktivity“ stavebních spořitelen, které poměřují počet a objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření k počtu smluv, resp. výši zůstatků na vkladových účtech stavebních spořitelen. Z vývoje hodnot většiny těchto indikátorů je patrné, že v posledních letech (od roku 1998, resp. 1999) úvěrová aktivita stavebních spořitelen stagnuje nebo dokonce klesá. V grafu 10 je porovnáván objem státní podpory vyplacené v daném roce s objemem řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření poskytnutých ve stejném roce. V letech 1995 a 1996 byla celková částka vyplacená ve formě státní podpory ke stavebnímu spoření vyšší než objem poskytnutých úvěrů, od roku 1997 se tento poměr obrátil. V letech 2000 a 2001 by více než polovina z celkového objemu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření mohla být financována ze státního rozpočtu za předpokladu vynaložení stejné částky, která byla vyplacena účastníkům stavebního spoření. V roce 2002 by to bylo necelých 50 % z celkového objemu poskytnutých úvěrů. Z grafu 11 je zřejmé, že poskytnuté úvěry ze stavebního spoření byly v letech 2001 a 2002 použity především ke koupi bytu nebo rodinného domu nebo pro účely rekonstrukcí a modernizací stávajícího bydlení. V roce 2002 se v porovnání s předchozím rokem poněkud snížil podíl klientů, kteří využili úvěr ze stavebního spoření ke koupi bydlení ve prospěch klientů, kteří jej využili na rekonstrukce a modernizace. Graf 12 porovnává počet a celkový objem úvěrů, které získali občané prostřednictvím hypotečního trhu a stavebního spoření. Stavební spořitelny pochopitelně poskytly úvěry většímu počtu klientů než hypoteční banky, průměrná výše poskytnutého úvěru ze stavebního spoření však byla významně nižší než průměrná výše hypotečního úvěru. Objem prostředků, které klienti získali na hypotečním trhu tak přibližně odpovídal objemu prostředků, které získali účastníci stavebního spoření ve formě úvěrů ze stavebního spoření.

Grafy 13 až 15 ukazují rozdělení trhu se stavebním spořením mezi jednotlivé stavební spořitelny v roce 2002. Vedoucí pozici na trhu si z hlediska všech uvedených ukazatelů stále zachovává Českomoravská stavební spořitelna.

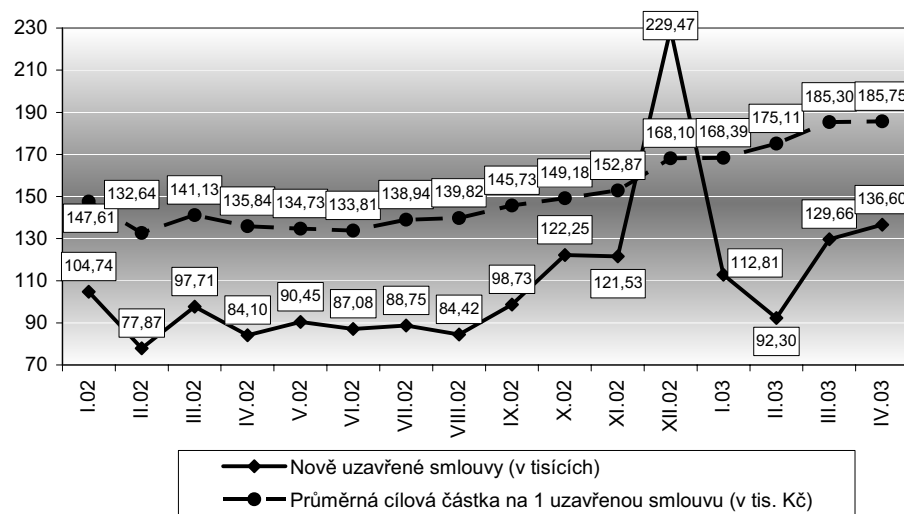
Graf 16 a tabulka 2 porovnávají situaci na trhu se stavebním spořením ve vybraných evropských zemích. Mezi uvedenými zeměmi ČR jednoznačně dominovala v počtu nově uzavřených smluv na tisíc obyvatel v letech 2000 – 2002. Nejvíce se jí v hodnotách tohoto ukazatele blížilo Rakousko, ze zemí středoevropského regionu Slovensko (počet nově uzavřených smluv na tisíc obyvatel na Slovensku však byl v porovnání s ČR již poloviční). Z tabulky 2 je patrné, že z hlediska úrokových podmínek a délky spořicího cyklu nejsou mezi jednotlivými zeměmi výrazné rozdíly.

Graf 1: Vývoj počtu nově uzavřených smluv a průměrné výše cílové částky na jednu nově uzavřenou smlouvu v letech 1993 – 2002



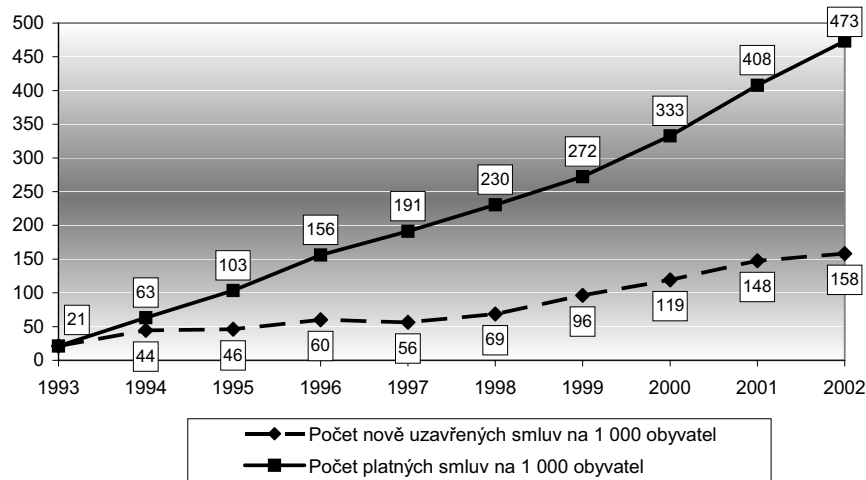
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelen

Graf 2: Vývoj počtu nově uzavřených smluv a průměrné výše cílové částky na jednu nově uzavřenou smlouvu za leden 2002 až duben 2003



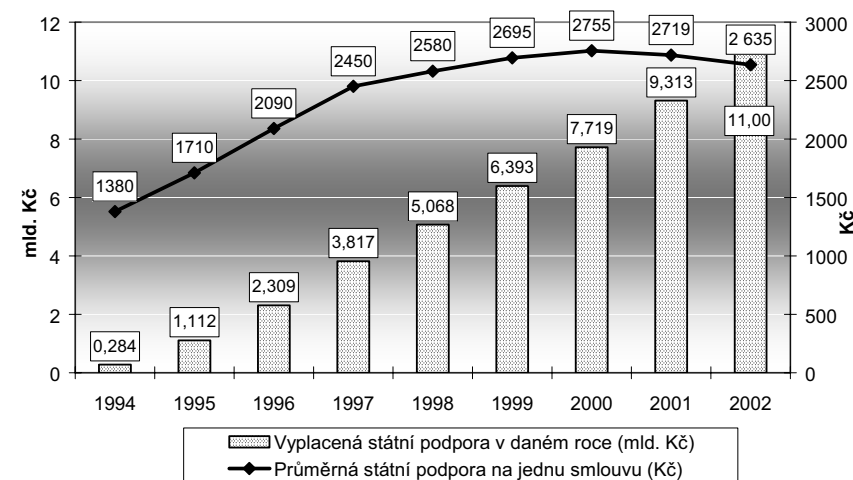
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén

Graf 3: Vývoj počtu nově uzavřených a platných smluv na 1 000 obyvatel ČR v letech 1993 – 2002



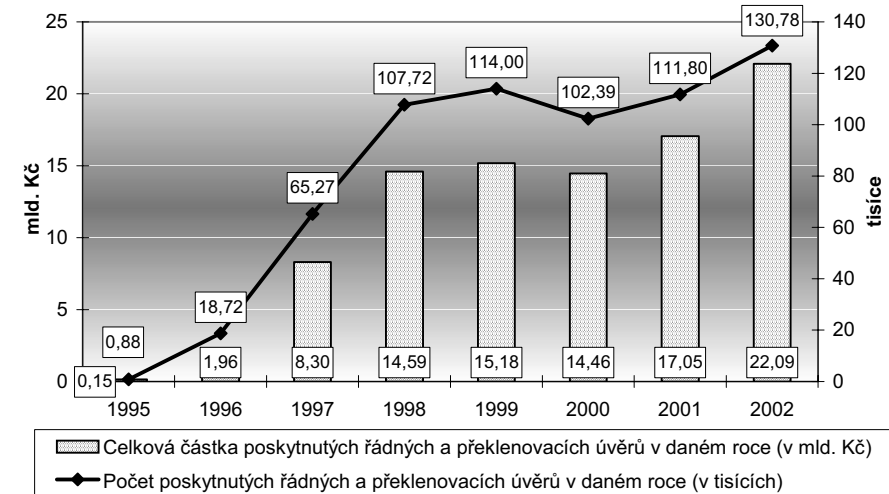
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén, vlastní výpočty

Graf 4: Celková výše vyplacené státní podpory a průměrná výše státní podpory na jednu smlouvu v letech 1993 – 2002



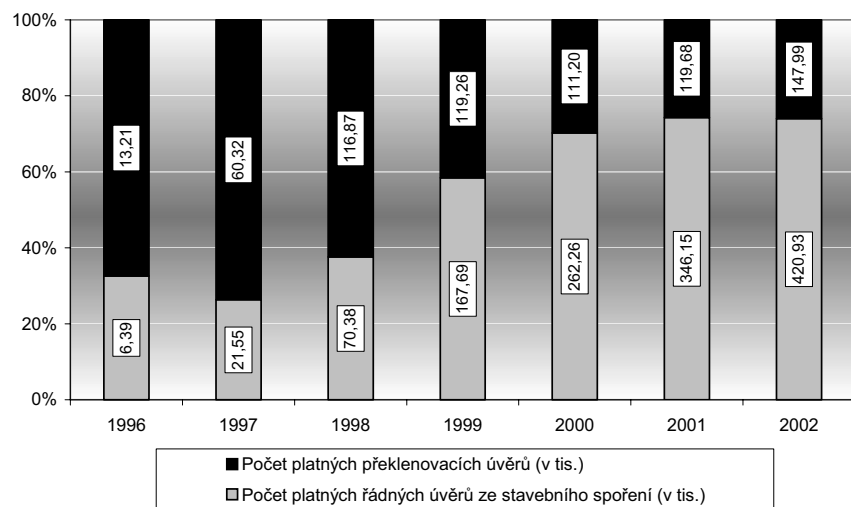
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén

Graf 5: Vývoj počtu a objemu poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů v letech 1995 - 2002



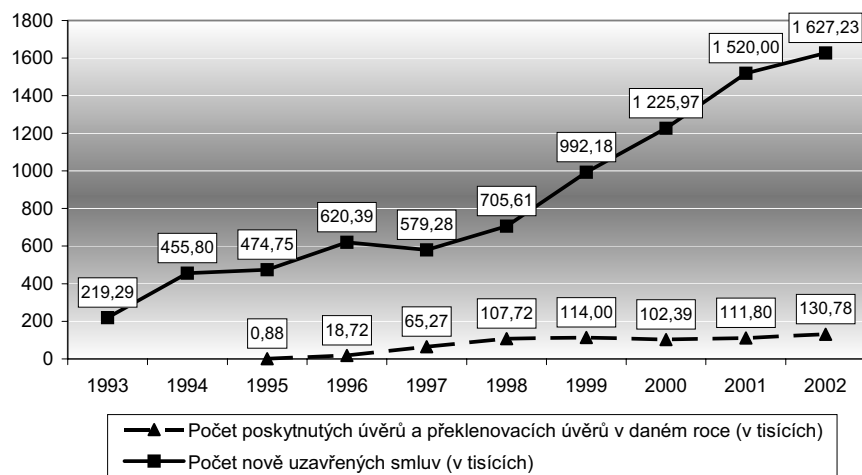
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén

Graf 6: Počet platných řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření z celkového počtu úvěrů ze stavebního spoření



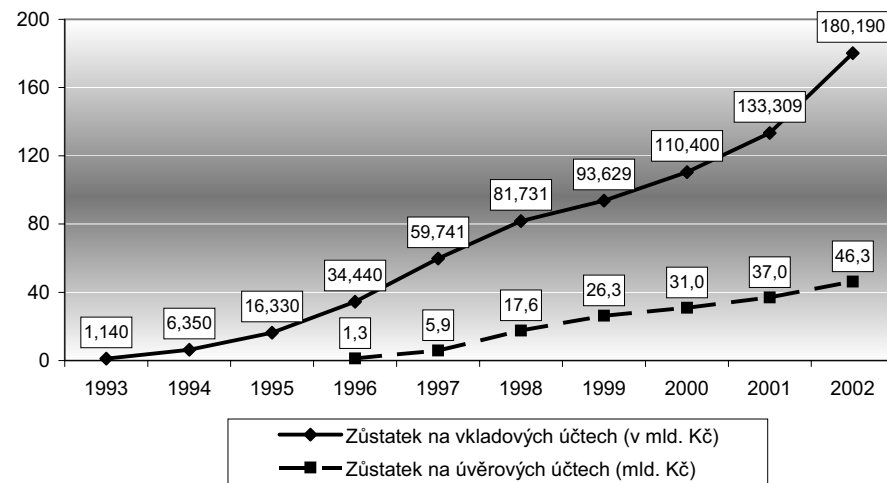
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelen

Graf 7: Vývoj počtu poskytnutých úvěrů a překlenovacích úvěrů a počtu nově uzavřených smluv v letech 1993 – 2002



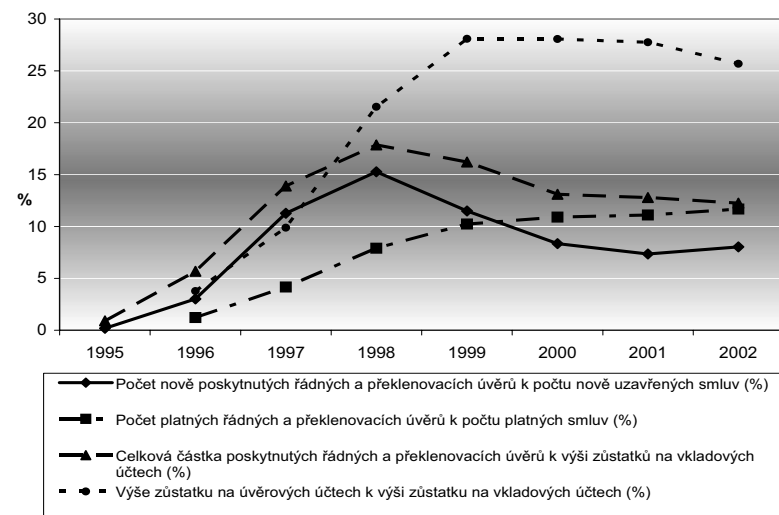
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelen

Graf 8: Vývoj výše zůstatků na vkladových a úvěrových účtech



Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelen

Graf 9: Ukazatele úvěrové aktivity stavebních spořitelen



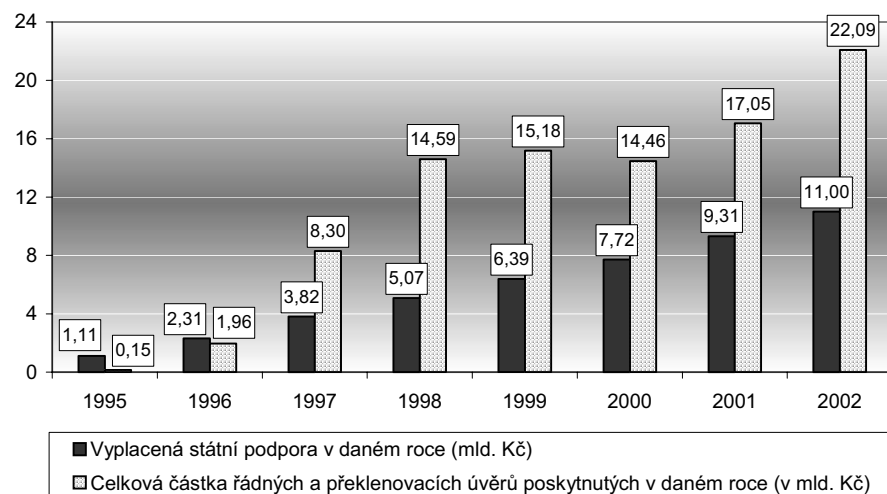
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelen, vlastní výpočty

Tabulka 1: Ukazatele úvěrové aktivity stavebních spořitelén

Rok	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Počet nově poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů k počtu nově uzavřených smluv (v %)	0,19	3,02	11,27	15,27	11,49	8,35	7,36	8,04
Počet platných řádných a překlenovacích úvěrů k počtu platných smluv (v %)	n/a	1,22	4,16	7,89	10,24	10,91	11,10	11,68
Celková částka poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů v daném roce k výši zůstatků na vkladových účtech (v %)	0,91	5,68	13,89	17,85	16,21	13,09	12,79	12,26
Výše zůstatku na úvěrových účtech k výši zůstatku na vkladových účtech (v %)	n/a	3,77	9,88	21,53	28,09	28,08	27,76	25,70

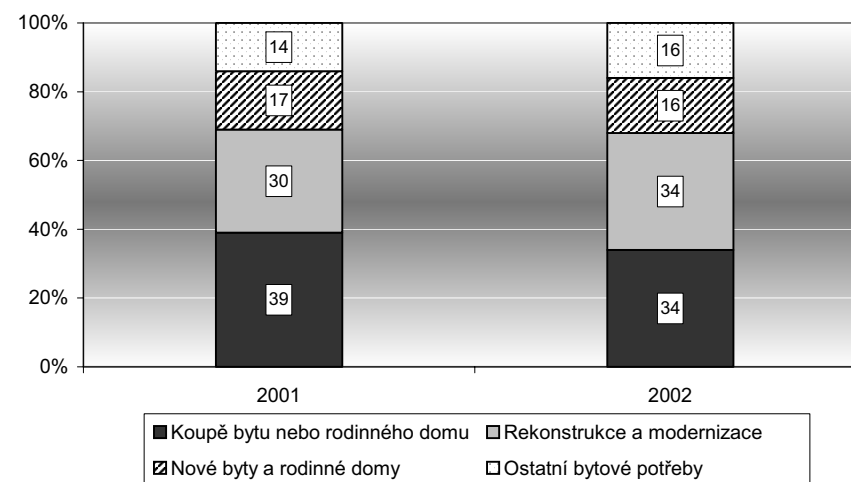
Zdroj: vlastní výpočty, Asociace českých stavebních spořitelén

Graf 10: Srovnání výše státní podpory a objemu poskytnutých úvěrů v letech 1995 – 2002



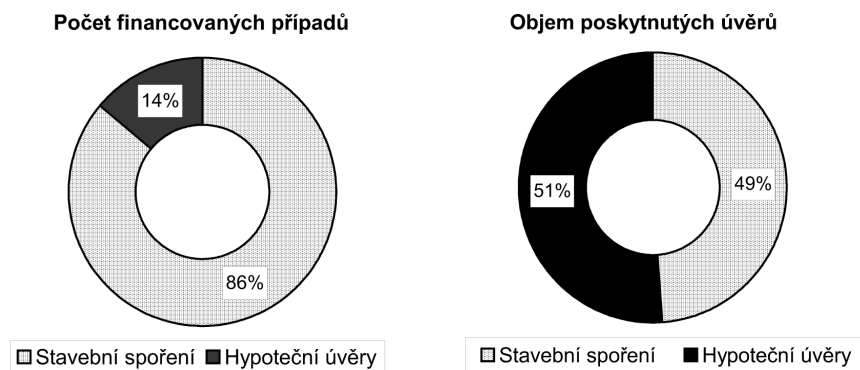
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén

Graf 11: Účel použití poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v letech 2001 a 2002



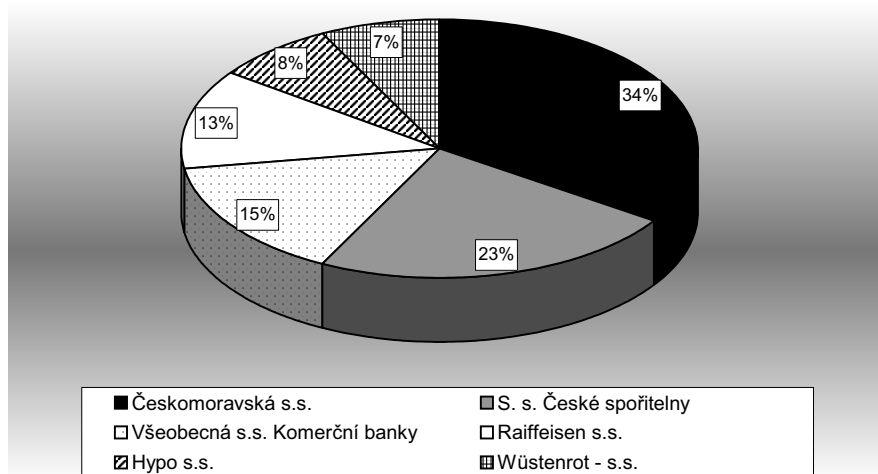
Zdroj: Výroční zprávy Asociace českých stavebních spořitelén 2001 a 2002

Graf 12: Stavební spoření a hypoteční úvěry v roce 2002



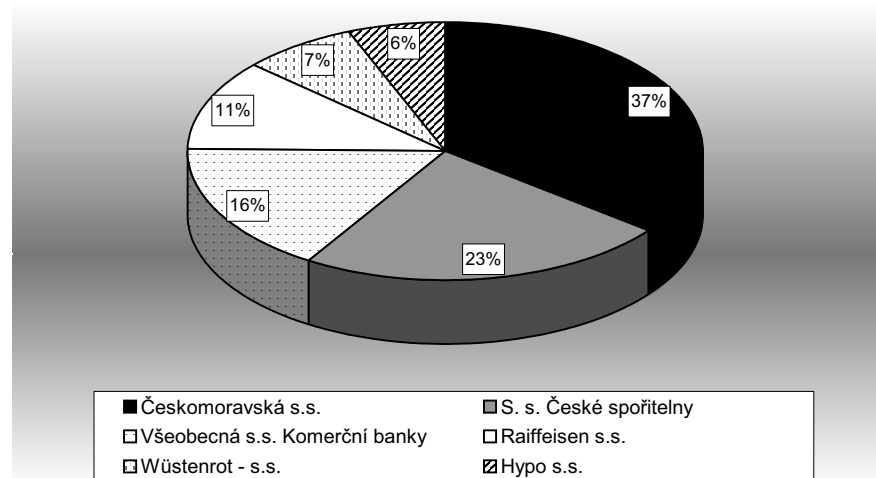
Zdroj: Výroční zpráva Asociace českých stavebních spořitelen 2002

Graf 13: Trh se stavebním spořením v roce 2002 – pozice stavebních spořitelen podle počtu klientů



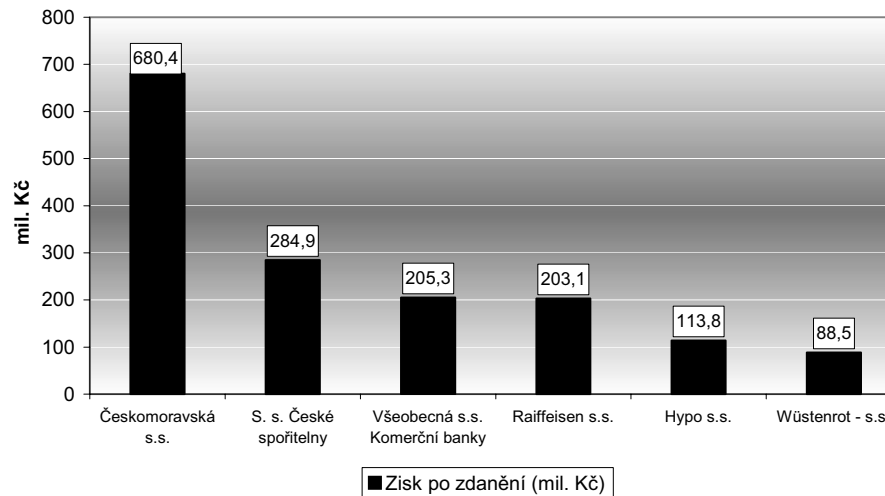
Zdroj: údaje stavebních spořitelen

Graf 14: Trh se stavebním spořením v roce 2002 – pozice stavebních spořitelen podle objemu vkladů klientů



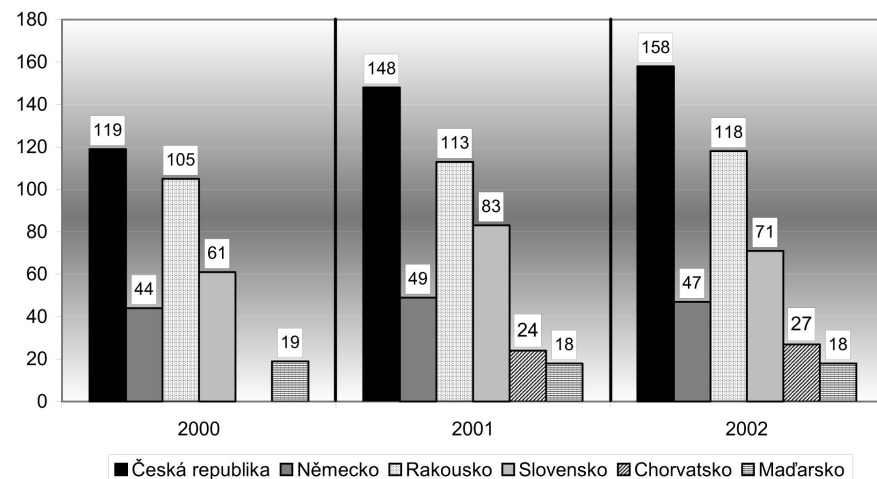
Zdroj: údaje stavebních spořitelen.

Graf 15: Trh se stavebním spořením v roce 2002 – pozice stavebních spořitelen podle výše čistého zisku k 31.12. 2002



Zdroj: internetové stránky stavebních spořitelen

Graf 16: Stavební spoření v mezinárodním srovnání – počet nově uzavřených smluv na 1 000 obyvatel v letech 2000 – 2002



Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelů.

Tabulka 2: Základní informace o stavebním spoření ve vybraných evropských zemích

	Česká republika	Německo	Rakousko	Slovensko	Chorvatsko	Maďarsko
Počet spořitelů v roce 2001	6	29	5	3	4	4
Úroky z vkladů v roce 2001	2 % – 5 %	2 % – 4 %	rychlé financování 1,5 % – 2 %, po šesti letech cca 3 %	3 %	2 % – 3 %	3 %
Úroky z úvěrů v roce 2001	5 % – 6 %	4 % – 6 %	v počátku fixní 4,5 % – 5 %, dále variabilní	6 %	5 % – 6 %	6 %
Délka spořicího cyklu (údaje z roku 2000)	5 let	7 let	6 let	6 let	n/a	nejméně 4 roky
Věk, od něhož lze uzavřít smlouvu o stavebním spoření	od narození	od 16 let	od narození	od narození	n/a	od narození
Počet účastníků stavebního spoření v roce 2000 k počtu obyvatel (v %)	33,0	26,8	63,0	27,8	n/a	6,1

Poznámka: n/a – informace není k dispozici.

Zdroj: Výroční zpráva Asociace českých stavebních spořitelů 2000, vlastní výpočty.