

- *Konkurenční boj bank je v současnosti zaměřen zejména na získávání nových klientů, zatímco konkurence v oblasti přechodů stávajících klientů mezi jednotlivými bankami je prakticky bezvýznamná. Výsledkem jsou vysoké transakční náklady klienta, které jsou spojeny s přechodem od jedné banky k druhé (nutnost opětovného ověřování bonity, odhadu ceny nemovitosti, poplatků za vyřízení úvěru apod.). Je zřejmě jen otázkou času, kdy si banky začnou konkurovat nejen o prvotního klienta, ale též o stávající klienty, kterým končí fixační perioda úrokové sazby.*
- *Stávající klienti bank jsou vystaveni nejistotě ohledně stanovení nové úrokové sazby po uplynutí sjednané doby fixace. V této oblasti se nabízí prostor jednak pro určité metody zajištění větší jistoty pro klienta, jednak pro větší konkurenci mezi bankami (ve formě usnadnění přechodu z jiné banky, zakotvení určitých pravidel týkajících se stanovení nové úrokové sazby ve smlouvách nebo obchodních podmínkách apod.).*
- *Zavedení sekundárního trhu s hypotečními úvěry v podobě známé z USA by v současné situaci, kdy banky disponují dostatečnou likviditou, pravděpodobně neznamenalo žádný významnější přínos z hlediska efektivity fungování hypotečního trhu v ČR. Pokud by sekundární trh měl v ČR fungovat, předpokladem jeho ustavení by kromě větší homogenity úvěrových portfolií bylo vytvoření přesných požadavků na odkupované hypoteční úvěry. Jednotlivé banky by následně ze svých úvěrových portfolií vybíraly úvěry splňující tyto požadavky a ty by mohly odprodat.*
- *Představitelé bankovních poskytovatelů hypotečních úvěrů nepovažují obecně stavební spořitelny za přímou konkurenci. Ačkoliv bylo, spíše na okraj, občas zmíněno, že státní podpora stavebního spoření je staví do nepatrně nevýhodnější pozice, v žádném případě se nejednalo o zásadní problém, který by bankovní poskytovatelé hypotečních úvěrů chtěli aktuálně řešit. Může tomu ovšem být také proto, že mnoho bankovních poskytovatelů úvěrů je součástí finanční skupiny, kam patří rovněž specializovaná stavební spořitelna (model podobný německému systému tržního financování vlastnického bydlení). Konkurence uvnitř těchto silných finančních skupin může být omezená, řízená jistými interními pravidly dané finanční skupiny. Z této koncentrace mohou, přirozeně, vznikat též určité neefektivní, které však již nebyly zkoumány tímto projektem.*
- *Riziko bankovních poskytovatelů hypotečních úvěrů a tudíž i cenu hypotečních úvěrů zvyšuje podle vyjádření respondentů zejména neefektivní a pomalá činnost soudů při realizaci zástavního práva, neefektivní a pomalá činnost katastru nemovitostí (nejistota ohledně zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí a možnost emise HZL na poskytnutý hypoteční úvěr až po potvrzení zápisu zástavního práva v katastru, tj. často až po několika měsících).*

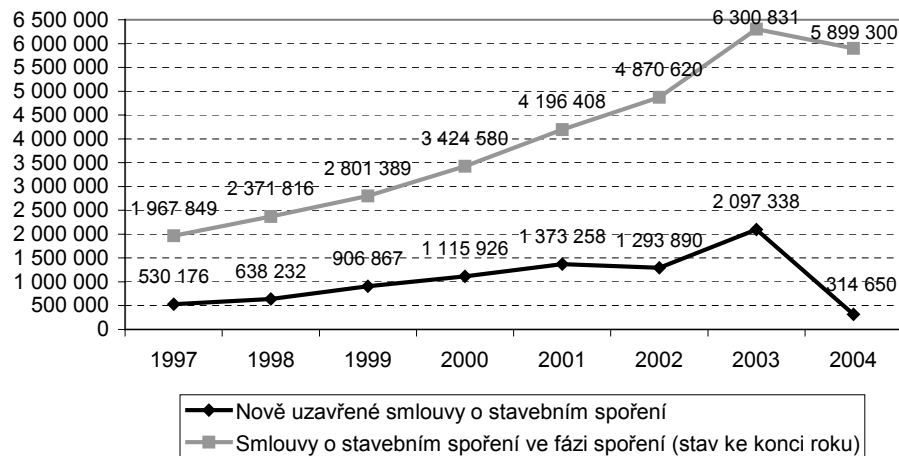
Stavební spoření – kvantitativní analýza

Jak již bylo uvedeno v metodologické části, zdroje pro zpracování kvantitativní i kvalitativní analýzy systému stavebního spoření v ČR byly relativně omezené s ohledem na neochotu většiny stavebních spořitelen participovat na šetření. Souhrnný přehled o vývoji sektoru stavebního spoření v ČR v letech 1997 – 2004 poskytují následující grafy. Z grafu 22 je patrný poměrně rychlý nárůst počtu smluv o stavebním spoření ve fázi spoření a stejně tak počtu nově uzavřených smluv v jednotlivých letech ve sledovaném období (s výjimkou mírného poklesu mezi roky 2001 a 2002). Oba ukazatele kulminovaly v roce 2003 v důsledku přijetí novely zákona o stavebním spoření, která znamenala horší podmínky (snížení státní podpory a prodloužení minimální doby spoření pro nárok na výplatu státní podpory) pro klienty uzavírající smlouvy od 1.1.2004.

V grafu 23 je uveden vývoj počtu nově poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů v letech 1996 – 2004.

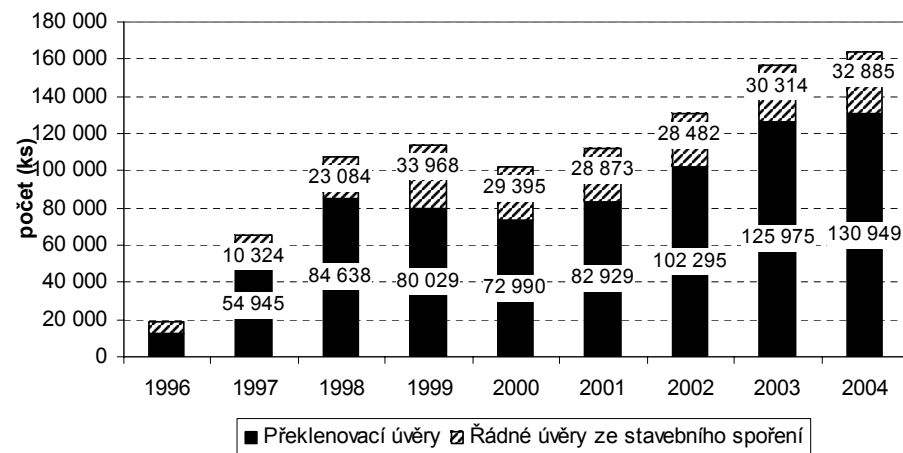
Z grafu 24 je patrný kontinuální růst počtu platných úvěrů ze stavebního spoření ve sledovaném období; s výjimkou prudkých meziročních přírůstků počtu platných úvěrů v letech 1998 a 1999 se počet platných úvěrů zvyšuje klesajícím tempem. Z grafu je rovněž patrný převažující počet platných překlenovacích úvěrů nad řádnými úvěry ze stavebního spoření v letech 1997 a 1998 (v souvislosti s relativně krátkou dobou od zavedení systému stavebního spoření a neukončenými spořicími cykly většiny klientů stavebních spořitelen). Od roku 1999 již počet řádných úvěrů převyšuje počet překlenovacích úvěrů. Za povšimnutí stojí nárůst počtu platných překlenovacích úvěrů v letech 2003 a 2004.

Graf 22: Vývoj počtu smluv o stavebním spoření 1997 – 2004 (ks)



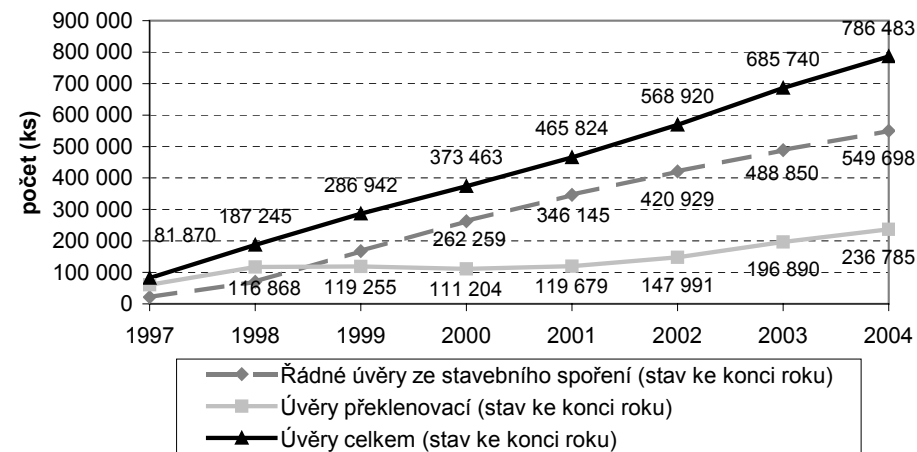
Zdroj: MF ČR (http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xsl/stavebni_sporeni.html).

Graf 23: Počet nových úvěrů (překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření) v letech 1996-2004



Zdroj: Výroční zpráva AČSS 2004.

Graf 24: Vývoj počtu platných úvěrů ze stavebního spoření (stav ke konci příslušného roku) v letech 1997 – 2004

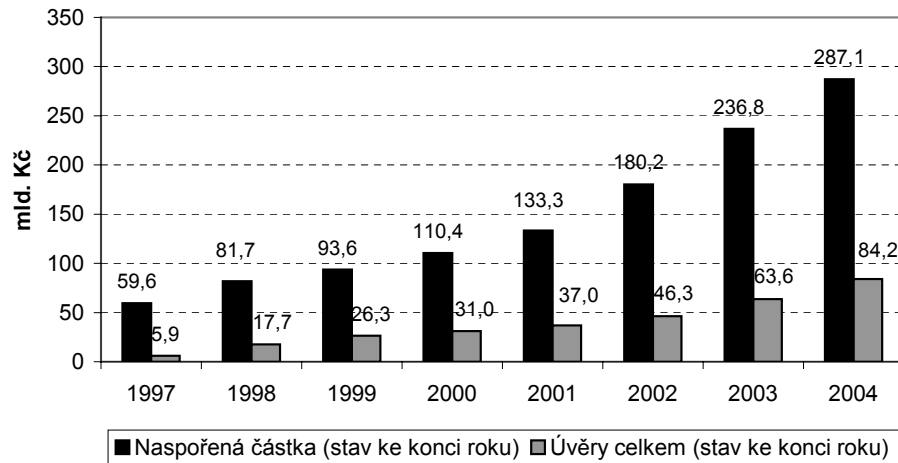


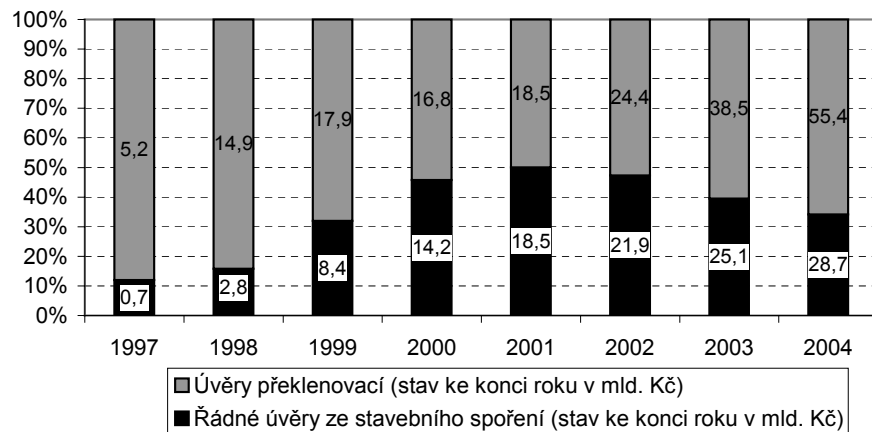
Zdroj: MF ČR (http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xsl/stavebni_sporeni.html).

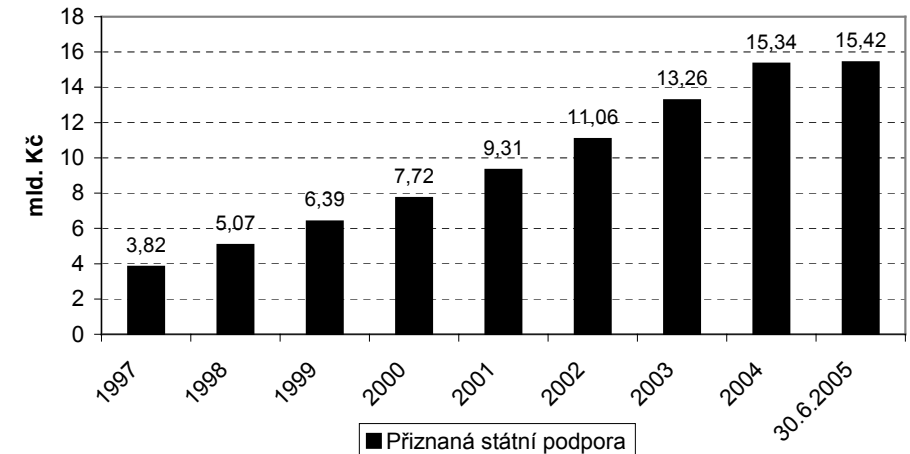
Z grafu 25 je patrné porovnání objemu celkové naspořené částky na účtech klientů stavebních spořitelén s celkovým objemem poskytnutých úvěrů (zůstatků na úvěrových účtech klientů) v jednotlivých letech.

Z grafu 26 je zřejmý postupný růst objemu řádných úvěrů v poměru k objemu překlenovacích úvěrů v období 1997 – 2001. Od roku 2002 se poměr mezi objemem překlenovacích a řádných úvěrů začíná měnit opět ve prospěch překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření, což je pravděpodobně důsledkem vstřícnější úvěrové politiky stavebních spořitelén, zejména pak poskytování překlenovacích úvěrů bez nutnosti mít naspořen byt jen minimální objem vlastních prostředků. Svou roli pochopitelně sehrály i nižší úrokové sazby z překlenovacích úvěrů.

Graf 27 podává přehled o celkovém objemu přiznané státní podpory v jednotlivých letech sledovaného období. Z hlediska objemu státní podpory se zatím neprojevily dopady novely zákona o stavebním spoření, která by měla vést k postupnému snižování objemu státem vyplácených prostředků.

Graf 25: Vývoj celkové naspořené částky a objemu poskytnutých úvěrů v letech 1997 – 2004

 Zdroj: MF ČR (http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xml/stavebni_sporeni.html).

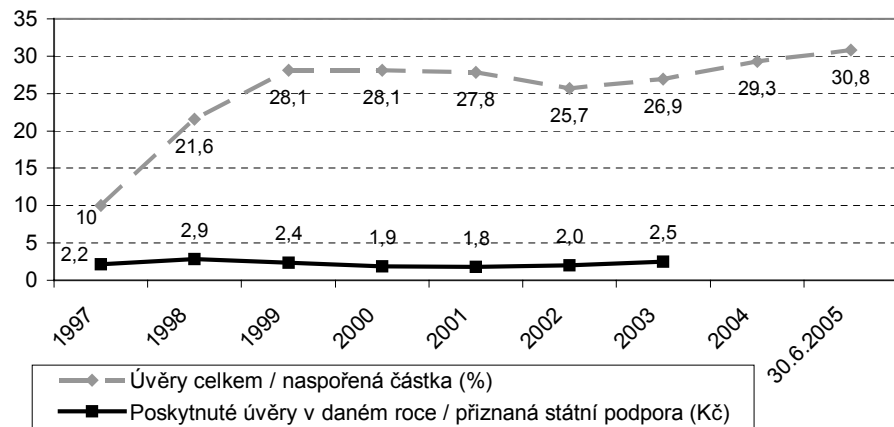
Graf 26: Vývoj objemu řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření v letech 1997 – 2004 (dle zůstatků na úvěrových účtech ke konci roku)

 Zdroj: MF ČR (http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xml/stavebni_sporeni.html).

Graf 27: Objem přiznané státní podpory v letech 1997 – 2005

 Zdroj: MF ČR (http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xml/stavebni_sporeni.html).

V grafu 28 jsou vyneseny hodnoty dvou poměrových ukazatelů, které mohou sloužit jako indikátory efektivity systému stavebního spoření v ČR. První informuje o podílu poskytnutých úvěrů (zůstatků na úvěrových účtech klientů stavebních spořitelen ke konci příslušného roku) na celkovém objemu vkladů klientů (zůstatků na vkladových účtech). Jedná se o tzv. koeficient průvěrovanosti. *Z hodnot ukazatele je zřejmé, že po počátečním růstu podílu úvěrů na vkladech v letech 1997 – 1999, nastalo v letech 1999 – 2002 období stagnace a mírného poklesu. Počínaje rokem 2003 se koeficient průvěrovanosti opět postupně zvyšoval až na necelých 31 % na konci prvního pololetí 2005. I přes relativně pozitivní vývoj tohoto ukazatele je hodnota koeficientu průvěrovanosti výrazně nižší v porovnání s vyspělými zeměmi EU (Německo, Francie, Rakousko), kde se pohybuje kolem 70 – 80 %.* AČSS ve své výroční zprávě za rok 2004 k ukazateli průvěrovanosti uvádí (AČSS 2004, 5): „Díky změně zákona a předchozí diskusi dochází v posledních letech k výraznému nárůstu úspor. Na druhé straně dochází k pozvolnému růstu úvěrů, což odpovídá situaci na trhu a požadavkům společnosti. Pouhé vydělení těchto dvou čísel (koeficient průvěrovanosti) tedy nemá správnou vypovídací hodnotu o reálném stavu na trhu a významnosti stavebního spoření při financování bydlení.“ **Podle našeho názoru**

však koeficient proučovanosti vypovídací hodnotu má, protože rychlý nárůst vkladů klientů (přispívající k nízké hodnotě koeficientu) může svědčit o špatně nastaveném systému státní podpory, který do systému láká nadměrné množství přátelských klientů, kteří využívají stavební spoření pouze jako výhodný spořicí produkt bez čerpání úvěru a bez použití uspořené prostředků na bytové potřeby. Vysoký počet přátelských klientů v systému následně vede k vysokým nárokům na prostředky vyplácené ve formě státní podpory ze státního rozpočtu. Zpochybnit snad lze částečně porovnání hodnot tohoto ukazatele s jinými zeměmi z důvodu poněkud odlišných podmínek stavebního spoření a jiné situace na trhu s byty v těchto zemích. I přesto je však rozdíl v hodnotách koeficientu mezi ČR a ostatními vyspělými zeměmi EU příliš propastný. Není reálné, aby stavební spořitelny díky své úvěrové politice v průběhu několika nejbližších let „dohrnaly“ v hodnotách koeficientu proučovanosti vyspělé země EU, nicméně do budoucna by rozhodně měl pokračovat růst hodnot tohoto ukazatele.

Graf 28: Úvěrová aktivita stavebních spořitel



Zdroj: MF ČR (http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xsl/stavebni_sporeni.html), údaje AČSS z roku 2004, vlastní výpočty.

Druhým ukazatelem je výše poskytnutých úvěrů v daném roce připadající na korunu poskytnuté státní podpory v tomtéž roce. Z grafu 28 je zřejmé, že od roku 1998 do roku 2001 „generovala“ jedna koruna státní podpory stále nižší částku poskytnutých úvěrů.

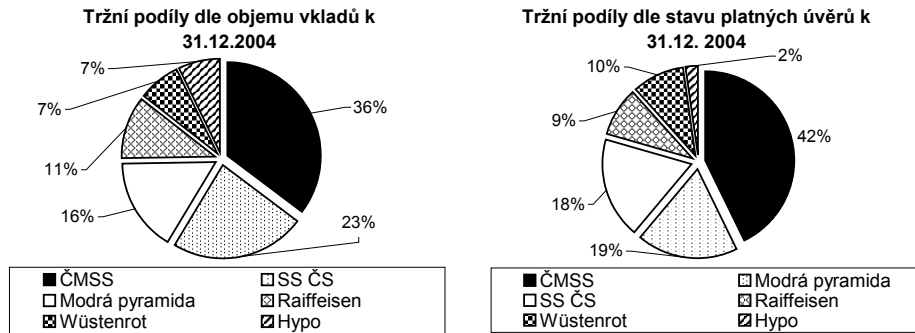
Teprve počínaje rokem 2002 se hodnota tohoto ukazatele začala opět zlepšovat. Údaj pro rok 2004 a první pololetí 2005 není k dispozici, protože MF ČR ani AČSS nepublikovala objemy nově poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v těchto obdobích.

V grafu 29 jsou znázorněny tržní podíly stavebních spořitel podle celkového objemu vkladů a celkového stavu platných úvěrů k 31.12.2004. Zhodnotíme-li stupeň koncentrace trhu se stavebním spořením v ČR, pak lze konstatovat, že pět největších poskytovatelů úvěrů ze stavebního spoření v ČR (měřeno tržními podíly podle objemu vkladů k 31.12.2004) zaujímá 93 % trhu, což lze považovat za velmi vysokou míru koncentrace. Rovněž podle alternativní metody měření koncentrace – hodnoty Herfindahlova indexu, která dosahuje v českém prostředí (měřeno tržními podíly pěti největších poskytovatelů úvěrů podle celkového objemu vkladů k 31.12.2004) 2 251 – lze český trh stavebního spoření považovat za vysoce koncentrovaný. V porovnání s mírou koncentrace hypotečního trhu vykazuje trh se stavebním spořením nepatrně nižší míru koncentrace. Již bylo zmíněno, že obě použité míry koncentrace však dostatečně nezohledňují velikost národního trhu – pokud pracujeme s tržními podíly pěti největších poskytovatelů z celkového počtu šesti, kteří fungují na trhu, nutně bude výsledkem vysoká míra koncentrace, i kdyby byly tržní podíly jednotlivých spořitel rozděleny zcela rovnoměrně.

Graf 30 znázorňuje účel použití poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření (podle objemu poskytnutých úvěrů) v období 2001 – 2004. Z grafu je zřejmé, že struktura použití poskytnutých úvěrů podle účelu se v jednotlivých letech sledovaného období prakticky nemění. V roce 2004 (na rozdíl od roku 2003, který byl v tomto ohledu výjimkou) byla největší část poskytnutých úvěrů použita na koupi staršího bytu nebo rodinného domu, druhým nejčastějším použitím prostředků získaných prostřednictvím úvěru byly rekonstrukce a modernizace. V jednotlivých letech se mírně zvyšoval podíl prostředků užitých na koupi nebo výstavbu nových bytů a rodinných domů (ze 17 % v roce 2001 na 20 % v roce 2004).

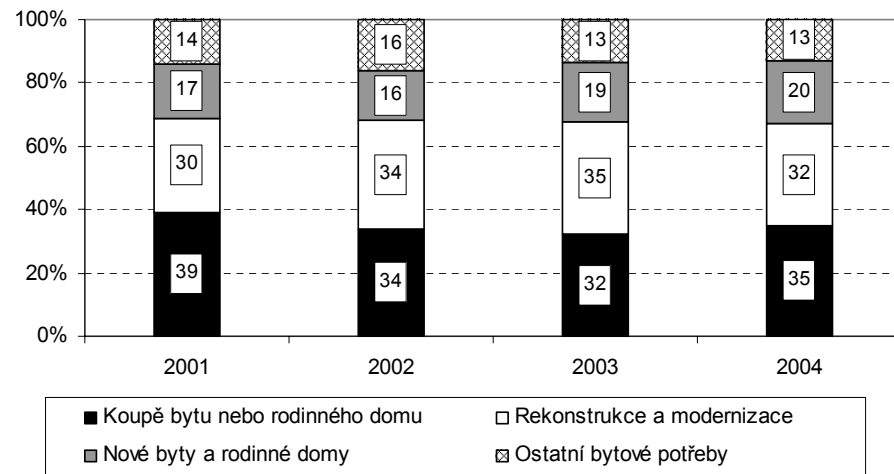
V grafu 31 je uvedeno srovnání stavebních spořitel a bank z hlediska celkového počtu a objemu poskytnutých úvěrů na bydlení za období 2002 – 2004. Stavební spořitelny v jednotlivých letech jednoznačně dominovaly v počtu poskytnutých úvěrů, jejichž průměrná výše však byla podstatně nižší než průměrná výše úvěrů

Graf 29: Tržní podíly stavebních spořitelen dle celkového objemu vkladů klientů k 31.12. 2004 a dle celkového stavu platných úvěrů k 31.12. 2004



Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelen za rok 2004, šetření Stavební spoření v ČR.

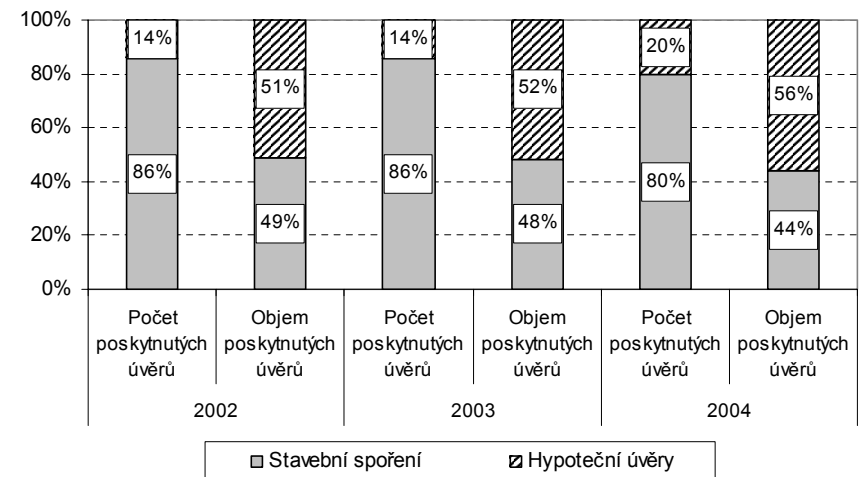
Graf 30: Účel použití poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v letech 2001-2004



Zdroj: Výroční zprávy AČSS za roky 2002 – 2004.

poskytnutých bankami. Podíl bank na celkovém objemu poskytnutých úvěrů byl proto v jednotlivých letech mírně vyšší, pohyboval se těsně nad hranicí 50 %. V roce 2004 poskytly stavební spořitelny celkem 163 834 úvěrů (z toho 130 949 úvěrů ze stavebního spoření a 32 885 překlenovacích úvěrů) v celkovém objemu bezmála 40 mld. Kč (do objemu poskytnutých úvěrů nebyly započítány úvěry na splacení dříve poskytnutých úvěrů). Banky poskytly v roce 2004 občanům na bydlení celkem 37 039 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 45,7 mld. Kč. **V roce 2004 došlo k výraznějšímu posunu v neprospěch stavebních spořitelen, které v porovnání s bankami „ztratily“ jak z hlediska počtu, tak objemu poskytnutých úvěrů. O důvodech tohoto z hlediska stavebních spořitelen nepříznivého vývoje lze jen spekulovat, pravděpodobně se na něm podepsala větší flexibilita hypotečních bank při poskytování úvěrů, klesající úrokové sazby (zejména u hypoték s krátkou dobou fixace), zavedení hypoték s LTV vyšší než 70 %, rozšíření účelovosti hypotečních úvěrů a pokračující růst reálných příjmů domácností.** Novela zákona o stavebním spoření by na pozici stavebních spořitelen z hlediska počtu a objemu poskytnutých úvěrů neměla mít vliv (minimálně ne v prvním roce po jejím zavedení).

Graf 31: Porovnání stavebních spořitelen a bank z hlediska počtu a objemu poskytnutých úvěrů



Zdroj: Výroční zprávy AČSS za roky 2002 – 2004.

Podobně jako v případě bank i v případě stavebních spořitelen byla sledována nákladová efektivita z hlediska podílu provozních nákladů na čistém zisku a efektivita využití vlastního kapitálu a celkových aktiv v podobě ukazatelů rentability průměrného vlastního kapitálu (ROAE) a rentability průměrných aktiv (ROAA). Mezi provozní náklady byly obdobně jako v případě poskytovatelů hypotečních úvěrů z bankovního sektoru zahrnuty správní náklady (patří mezi ně náklady na zaměstnance a ostatní správní náklady), ostatní provozní náklady a odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku. Kromě toho byl sledován podíl hrubých výnosů z poplatků a provizí na celkových hrubých výnosech stavebních spořitelen a výše zisku připadajícího na jednoho zaměstnance. Výsledky shrnuje tabulka 3, která uvádí navíc i podíl nestandardních, pochybných a ztrátových pohledávek za klienty.

Z tabulky je patrné, že mezi roky 2003 a 2004 se v průměru za všechny stavební spořitelny zvýšil podíl provozních nákladů k zisku po zdanění. Zatímco v průměru stavebním spořitelnám v roce 2003 „stačily“ k vygenerování jedné koruny čistého zisku 2,9 Kč provozních nákladů, v roce 2004 už to bylo v průměru téměř 5,7 Kč.

Podíl hrubých výnosů z poplatků a provizí na celkových hrubých výnosech se ve sledovaném období snížil, což svědčí o růstu výnosů z jiných zdrojů než jsou poplatky (tj. buď výnosu z investovaných volných prostředků nebo výnosů z poskytnutých úvěrů). Čistý zisk na jednoho zaměstnance mezi roky 2003 a 2004 v průměru za celý sektor nepatrně vzrostl (pravděpodobně díky zeštíhlování stavebních spořitelen), zvýšila se mírně jak rentabilita aktiv, tak rentabilita průměrného vlastního kapitálu. Současně v meziročním srovnání nepatrně vzrostl průměrný podíl nestandardních, pochybných a ztrátových pohledávek za klienty, na něž stavební spořitelny musí vytvářet dodatečné rezervy a opravné položky, nicméně míra nárůstu tohoto podílu ani jeho absolutní výše není nikterak alarmující.

Z porovnání tabulek 2 a 3 lze získat hrubou představu o efektivitě stavebních spořitelen v porovnání s poskytovateli hypotečních úvěrů. *Podíl provozních nákladů na čistém zisku byl v roce 2003 nepatrně nižší u bank než stavebních spořitelen, v roce 2004 se tento rozdíl ještě prohloubil. Hypoteticky by bylo možné předpokládat, že naopak hodnota podílu bude vyšší u bank poskytujících hypoteční úvěry s ohledem na rozsáhlejší síť poboček (zejména velkých univerzálních bank) a vyšší počet zaměstnanců, ale*

Tabulka 3: Vybrané ukazatele rentability stavebních spořitelen

	2003			2004		
	vážený průměr	minimum	maximum	vážený průměr	minimum	maximum
Podíl provozních nákladů na zisku po zdanění za účetní období (Kč)	2,92	1,6	4,24	5,65	1,91	21,64
Hrubé výnosy z poplatků a provizí / celkové hrubé výnosy (%)	37,4	32,9	47,6	24,2	15,9	28,6
ROAA (%) ⁵⁷	0,42	0,31	0,47	0,46	0,38	0,55
ROAE (%) ⁵⁸	11,97	8,44	17,4	12,5	2,5	23,19
Podíl nestandardních, pochybných a ztrátových pohledávek za klienty (%)	2,12	0,86	4,73	2,16	1,05	7,21
Čistý zisk na zaměstnance (tis. Kč)	695	418	1 631	712	88	1 314

Poznámka: váhy byly zkonstruovány podle objemu vkladů klientů v jednotlivých stavebních spořitelnách k 31.12.2003 (pro údaje za rok 2003), resp. k 31.12.2004 (pro údaje za rok 2004).

Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelen za roky 2003 a 2004.

⁵⁷ Za spořitelny, pro něž byl údaj o rentabilitě průměrných aktiv dohledatelný ve výročních zprávách. Tj. za rok 2003 za ČMSS, SS ČS a Raiffeisen. Za rok 2004 za ČMSS, SS ČS, Raiffeisen a Wüstenrot. Váhy byly přepočítány pro spořitelny, u nichž byl k dispozici údaj o ROAA.

⁵⁸ Za spořitelny pro něž byl údaj o rentabilitě průměrného vlastního kapitálu dohledatelný ve výročních zprávách. Tzn. za rok 2003 za ČMSS, SS ČS, Modrou pyramidu, Raiffeisen. Váhy byly přepočítány pro spořitelny, u nichž byl k dispozici údaj o ROAE. Za rok 2004 za všechny stavební spořitelny.

v neposlední řadě i s ohledem na vyšší náklady související se zprostředkováním hypotečních úvěrů, které jsou relativně složitějším produktem v porovnání se stavebním spořením. Z hlediska čistého zisku na zaměstnance jsou na tom bankovní poskytovatelé hypotečních úvěrů v průměru o něco lépe než stavební spořitelny. Banky dosahují v průměru výrazně vyšších hodnot ukazatelů rentability vlastního kapitálu i aktiv, ukazatele rentability za sektor stavebního spoření jsou spíše podprůměrné.

Relevantní porovnání podílu výnosů z poplatků a provizí na celkových hrubých výnosech mezi stavebními spořitelny a bankami bohužel není možné, protože v případě univerzálních bank (tj. bank nabízejících celou škálu produktů kromě hypotečních úvěrů) se do výnosů z poplatků a provizí promítají i výnosy z jiných produktů, než je hypoteční úvěr. **Z porovnání podílu „špatných“ úvěrů (resp. nestandardních, pochybných a ztrátových pohledávek za klienty) v úvěrových portfoliích bank a stavebních spořitelen se zdá, že míra delikvence je poněkud nižší mezi klienty bank. Důvodů je v tomto případě více – ne všechny úvěry ze stavebního spoření jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti, nižší nominální hodnota úvěrů poskytovaných stavebními spořitelny je činí dostupnými širšímu okruhu i méně bonitních klientů, než je tomu u bank poskytujících hypoteční úvěry, v neposlední řadě stavební spořitelny poskytují výrazně vyšší počet úvěrů v porovnání s bankami, tudíž pravděpodobnost většího počtu „špatných“ klientů je z tohoto titulu logicky vyšší.**

V rámci šetření *Stavební spoření v ČR* byla zjišťována řada dalších běžně nepublikovaných statistických údajů o hospodaření stavebních spořitelen, bohužel s výjimkou SS ČS ostatní spořitelny vyplnění dotazníku (z výše specifikovaných důvodů) odmítly. Chtěli bychom tímto SS ČS velmi poděkovat za ochotu a práci s vyplněním našeho dotazníku. Z důvodu zachování anonymity „respondentů“ šetření a s ohledem na cíl této kapitoly, která má vypovídat o sektoru stavebního spoření a jeho problémech jako celku, nikoliv o jednotlivých stavebních spořitelnách, jsme se údaje poskytnuté SS ČS rozhodli nezveřejnit. Chtěli bychom tímto také předejít případnému „znevýhodnění“ pozice SS ČS v konkurenčním boji s ostatními spořitelny, které by zveřejnění poskytnutých údajů mohlo potenciálně způsobit. Kvantitativní analýza byla s ohledem na výše uvedené skutečnosti (neochotu většiny spořitelen participovat na šetření a zachování anonymity) výrazně omezena v intencích výše publikovaných údajů.

Stavební spoření – kvalitativní analýza

Hlavní rizika stavebních spořitelen a jejich zohlednění v ceně produktů

Představitelé stavebních spořitelen, kteří se zúčastnili kvalitativního šetření, se shodli, že v obecné rovině vidí jako hlavní riziko stavebních spořitelen riziko úrokové, zejména pak v situaci, kdy spořitelny samy aktivně neúvěrují, resp. převažující část volných prostředků z vkladových účtů klientů umísťují na volném trhu. Okamžikem podpisu smlouvy o stavebním spoření s klientem mají totiž zafixována všechna pasiva (úrokovou sazbu z vkladů) a velkou část aktiv přitom investují na otevřeném trhu. Pokud je podíl volných prostředků, které spořitelny půjčí klientům ve formě úvěrů relativně vysoký, pak je úrokové riziko stavebních spořitelen nižší, protože úrokové sazby z úvěrů jsou nastaveny v přiměřeném rozsahu k tomu, co spořitelny platí klientům na úrocích z vkladů. V ceně poskytnutých úvěrů se totiž promítá expertíza stavební spořitelny umět poskytnout úvěr s dlouhou dobou splatnosti a fixní úrokovou sazbou. Pokud je však podíl prostředků, které spořitelny investují na volném trhu v poměru k objemu poskytnutých úvěrů relativně vysoký, spořitelny čelí riziku, že mezibankovní trh a finanční instrumenty, do kterých investují, nesou nižší výnos, než je sazba, kterou musí platit klientům na úrocích z vkladů. Situace v sektoru stavebního spoření v ČR právě odpovídá druhé uvedené situaci – průověrovanost stavebních spořitelen (tj. podíl volných vkladů, které stavební spořitelny rozpůjčují ve formě úvěrů a překlenovacích úvěrů) se pohybuje kolem 30 % (v zahraničí, konkrétně v zemích jako je Rakousko a Německo, se hodnota tohoto ukazatele pohybuje kolem 70 – 80 %) a se zbývající částí volných prostředků spořitelny operují na volném trhu. ***Pokles úrokových sazeb na mezibankovním trhu v posledních letech a poněkud neopatrná politika spořitelen v minulých letech, kdy nabízely poměrně dlouhou dobu klientům vysoké úroky z vkladů, se projevila v prudkém poklesu úrokových výnosů stavebních spořitelen, který má nejsilnější vazbu na růst poplatků ze stavebního spoření.***

Refinancování, likviditní riziko

Podle vyjádření zástupců stavebních spořitelen je jednoznačně nejvýnosnějším obchodem poskytování úvěrů klientům při akceptovatelné míře úvěrového rizika. Vzhledem ke skutečnosti, že stavební spořitelny v současnosti rozhodně nepociťují nedostatek zdrojů pro poskytování úvěrů, právě naopak, stavební spořitelny mají pře-

bytek zdrojů, přesouvá se zájem spořitelen od získávání nových klientů k poskytování úvěrů (také z důvodu minimalizace úrokového rizika, jak bylo popsáno výše). Pokud by spořitelny měly za této situace potřebu získávat další volné prostředky, tak jedině z důvodu zachování kapitálové přiměřenosti za předpokladu prudkého nárůstu objemu poskytnutých úvěrů, tj. prostředky ve formě podřízeného dluhu k posílení vlastního kapitálu. Důvodem, proč je proúvěrovanost v sektoru stavebního spoření v ČR tak nízká, byla zmiňována relativně krátká doba, která uplynula od počátku fungování stavebních spořitelen (v roce 1994), kdy trvalo určitou dobu, než klienti naspořili do „kolektivu“ prostředků, z nichž mohly být poskytovány úvěry a začali splňovat podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Dalším uváděným důvodem byl rychlý příliv nových klientů v uplynulých letech v důsledku velmi štědré státní podpory (i v porovnání s okolními zeměmi), kteří často měli svou bytovou situaci vyřešenu a nepotřebovali čerpat úvěr ze stavebního spoření (využívali ho jako výhodný investiční instrument) nebo klientů, kteří se prostě nechťeli zadlužit. Kromě toho byla jako překážka větší proúvěrovanosti v sektoru stavebního spoření zmiňována omezená absorpční schopnost trhu (trh je schopen absorbovat jen omezené množství úvěrů) a velká konkurence ze strany poskytovatelů hypotečních úvěrů, jejichž nabídka je v situaci současných velmi nízkých úrokových sazeb na trhu velmi lukrativní.

Okruh investičních instrumentů, kam mohou dnes stavební spořitelny ukládat volné prostředky je striktně omezen zákonem. Spořitelny mohou investovat do vybraných instrumentů typu státních pokladničních poukázek, státních dluhopisů apod., s nimiž je spojeno nízké riziko, ale současně i poměrně nízký výnos. V dnešní situaci, kdy spořitelny větší část prostředků ukládají do těchto instrumentů nebo na peněžním trhu, byli představitelé stavebních spořitelen dotazováni, zda by přivítali rozšíření okruhu investičních instrumentů a v jakém směru. Jisté rozšíření investičních možností přinesla novela zákona o stavebním spoření, která umožnila nově spořitelnám investovat do některých zahraničních cenných papírů a využívat k zajištění proti úrokovému riziku derivátové operace. *Podle názoru zástupců stavebních spořitelen by nebylo vhodné okruh stávajících investičních instrumentů příliš rozšiřovat, v tomto ohledu byl patrný jistý konzervatismus a důraz na bezpečnost prostředků uložených ve formě stavebního spoření. Podle některých názorů by se okruh stávajících instrumentů mohl rozšířit maximálně o obligace renomovaných společností s vysokým ratingem, ale obecně představitelé stavebních spořitelen nevidí omezený*

okruh investičních možností jako hlavní problém. Důvodem je i fakt, že investice na peněžním a kapitálovém trhu by měly tvořit pouze doplněk investiční politiky stavebních spořitelen (většina prostředků by měla být umístěna ve formě úvěrů klientům).

Za mnohem důležitější považují dotázaní představitelé stavebních spořitelen potenciální rozšíření účelovosti použití prostředků ze stavebního spoření (úvěrů a meziúvěrů), které by umožnilo zvýšit proúvěrovanost v sektoru stavebního spoření. Objevil se názor, že prostředky ze stavebního spoření by mohly být použitelné i na financování rekreačních objektů, nejen hlavního bydlení, a některých předmětů dlouhodobé spotřeby, které jsou nezbytné k bydlení, resp. s bydlením přímo souvisí (spotřebiče, které jsou součástí kuchyňských linek, pračky, myčky apod.). Rozšíření účelovosti by se však nemělo vztahovat na spotřební předměty, které nejsou nezbytně nutné jako např. televize, hi-fi věže apod.

S ohledem na likviditu stavebních spořitelen bylo zjišťováno, zda a kdy spořitelny vypovídají klientům smlouvy z titulu nespoření (tj. v situaci kdy klient nespoří tolik, kolik se zavázal ve smlouvě, případně nespoří vůbec nebo pouze jednorázově apod.). Přístup jednotlivých stavebních spořitelen v této otázce se poněkud liší. Obecně jsou vypovídány smlouvy těm klientům, kteří nedodržují smluvní povinnosti nebo korektně do systému nevstoupili (nezaplatili vstupní poplatky apod.). Pravidelně se vypovídají smlouvy i těm klientům, kteří nemají po určitou dobu na svém účtu nic naspořeno (tzv. mrtvé účty) nebo se díky poplatkům dostanou do debetu. Vypovídání těchto účtů je prováděno pravidelně a souvisí s tzv. čištěním úvěrového bloku s ohledem na nárok na přiznání státní podpory. Spořitelny podle rodných čísel klientů pravidelně kontrolují duplicitní účty a musí si mezi sebou vyjasnit, na který účet má být klientovi připsána státní podpora. Vzhledem k velkému počtu duplicitních účtů se jedná o administrativně velmi náročnou činnost, proto je pravidelně prováděno čištění úvěrových bloků. Obecně však spořitelny za výpovědní důvod nepovažují situaci, kdy klient nespoří tolik, kolik se zavázal ve smlouvě nebo nespoří pravidelně apod. Délka spoření a způsob ukládání prostředků je ponechána obvykle čistě na klientovi, je věcí smluvní volnosti. Výjimku představuje situace, kdy klient čerpá překlenovací úvěr a hradí úroky, ale přestane dospořovat na účet stavebního spoření. Takový případ se považuje za porušení úvěrové smlouvy a může být důvodem vypovězení úvěru (stavební spořitelna je nucena takové úvěry klasifikovat a vytvářet k nim opravné položky).

Provozní náklady

V současné době žádná ze stavebních spořitelen nevyužívá maximální zákonem stanovené marže (ve výši 3 procentních bodů) mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z poskytnutých úvěrů, údajně z důvodu konkurenčního boje mezi spořitelny. Většina spořitelen se však pohybuje na horní hranici tohoto rozpětí. Problémem je, jak již bylo zmíněno výše, že marže stavebních spořitelen se dnes vzhledem k nízkému podílu úvěrů neutváří jako rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úvěrů, ale zejména jako rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a výnosů z volných prostředků investovaných na mezibankovním trhu. Proto si spořitelny stěžují zejména na nemožnost změnit a vypovědět „staré“ smlouvy, které pokud klient pouze spoří a překročil pětiletou spořicí lhůtu, jsou pro spořitelny údajně ztrátové. Podíl těchto smluv v portfoliích stavebních spořitelen údajně není zanedbatelný (u jedné dotázané spořitelny tvoří více než 10 % portfolia). Ke snížení marží stavebních spořitelen by údajně přispělo další snížení úrokových sazeb na mezibankovním trhu (které by však za současné situace nízké proůvěrovanosti znamenalo současně i snížení příjmů z volných prostředků investovaných na peněžním a kapitálovém trhu), avšak nejlepší cestou by podle názoru zástupců vybraných spořitelen bylo zvýšení podílu úvěrů (zdravá míra proůvěrovanosti v českém prostředí by se podle odhadů jednoho z dotázaných představitelů stavebních spořitelen mohla pohybovat mezi 40 – 60 %)

Nejvíce se na provozních nákladech stavebních spořitelen údajně podílí clientský poakvizitní servis (tj. pravidelná péče o účty, jejich kontrola, administrace státní podpory, komunikace s klienty, s nímž jsou spojeny náklady na IT), dále vývoj produktu (v ČR existuje omezený počet společností, které jsou schopny vytvořit úspěšný produkt, který splňuje všechna regulatorní opatření a přitom se dobře prodává; dále sem patří průzkumy trhu) a náklady na marketing. Ke snížení správních nákladů by podle názorů zástupců vybraných stavebních spořitelen vedla jednak restrukturalizace spočívající ve snížení počtu zaměstnanců při současném růstu tržního podílu (z hlediska počtu klientů – střadatelů), tj. větší produktivita práce, ale rovněž transparentnější tržní rámec. Tím se rozumí např. možnost on-line přístupu a operací na katastru nemovitostí a možnost rychlého vymáhání práva věřitele (tj. práce soudů). Mimoto by ke snížení správních nákladů mohla přispět ještě větší elektronizace ve styku klienta a spořitelny a elektronická operacionalizace v oblasti poakvizitního servisu.

S názorem, že stavební spořitelny kompenzují svoji neschopnost poskytovat úvěry zvyšováním poplatků, žádný z představitelů stavebních spořitelen nesouhlasil. Současně však potvrdili, že výnosy z poplatků tvoří nezanedbatelnou část hrubých výnosů stavebních spořitelen. Argumentováno bylo mimo jiné tím, že stavební spořitelny poskytují v průměru čtyřikrát více úvěrů než bankovní poskytovatelé hypotečních úvěrů (z hlediska počtu úvěrů, nikoliv objemu). Důvodem růstu poplatků stavebních spořitelen byla údajně jednak ztráta z výnosu prostředků umístěných na mezibankovním a kapitálovém trhu, která byla kompenzována neúrokovými (a bezrizikovými) výnosy z poplatků, jednak nižší apetit klientů po úvěrech ze stavebního spoření. Nižší poptávka po úvěrech ze stavebního spoření souvisela mimo jiné s mimořádně výhodnými nabídkami poskytovatelů hypotečních úvěrů, jednak byla údajně na vině skutečnost, že mezi veřejností převládá názor, že stavební spoření je určeno především na drobné opravy a rekonstrukce existujícího bydlení. Dalším argumentem byla skutečnost, že poplatky představují jediný stupeň volnosti, jedinou proměnnou, kterou mohou stavební spořitelny regulovat svoje hospodaření. Představitelé stavebních spořitelen upozorňovali rovněž na skutečnost, že při porovnání výše poplatků stavebních spořitelen a bank jsou na tom stavební spořitelny výrazně lépe (ve smyslu nižších poplatků).

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko mohou stavební spořitelny zohledňovat *de facto* pouze při poskytování překlenovacích úvěrů. Obecně se snaží tento typ rizika minimalizovat rizikovou přírůzkou v rámci úrokové sazby, stanovením maximální výše LTV, různými způsoby zajištění úvěru a samozřejmě prostřednictvím procesu prověřování bonity klienta. Obecně platí, že stavební spořitelny musí být při poskytování překlenovacího úvěru opatrnější než banky při poskytování hypotečního úvěru, protože úroková sazba z překlenovacího úvěru je fixována po celou dobu jeho splatnosti, zatímco banky fixují úrokovou sazbu pouze na dobu, která odpovídá splatnosti prostředků, které jsou proti úvěrům postavené na straně pasiv.

Hlavním nástrojem zajištění proti úvěrovému riziku jsou typické nástroje jako *credit scoring*, kontrola historie klienta prostřednictvím CBCB a interního informačního systému obchodní skupiny, jejímž členem je stavební spořitelna. Doplňujícím nástrojem jsou různé typy zajištění úvěru v závislosti na jeho nominální hodnotě. Svou roli u úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovitosti hraje i výše LTV.

Riziková přírážka zohledňující úvěrové riziko je konstruována individuálně podle podmínek jednotlivých stavebních spořitelen, způsob zajištění úvěru však při stanovení této přírážky nehraje významnou roli. Minimálně v tom smyslu, že pokud je úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti, neznamená to žádné významné úrokové zvýhodnění, vzhledem k potenciálním problémům se zápisem do katastru nemovitostí a případnému vymáhání pohledávek prostřednictvím soudů. Vzhledem k průměrně vyšší poskytovaným úvěrům je nejčastěji využívaným způsobem zajištění úvěrů zajištění prostřednictvím ručitele (případně více ručitelů), spoludlužníka nebo životního pojištění. Způsoby zajištění jsou odstupňovány podle výše úvěru, v případě úvěrů v částkách od 400 – 500 tis. Kč je vyžadováno ručení nemovitostí. Významně zvýhodnění jsou klienti, kteří ve stavební spořitelně delší dobu spoří nebo již čerpali nějaký úvěr a řádně plnili podmínky úvěrové smlouvy.

Při propočtech bonity klienta se vychází z obvyklého modelu, kdy příjmy klienta musí pokrýt splátku úvěru, případně další závazky, částku životního minima jeho rodiny a určitou rezervu, která je obvykle počítána jako násobek životního minima. Tato rezerva je obvykle vyšší u překlenovacích úvěrů a nižší u řádných úvěrů ze stavebního spoření. V některých spořitelnách se výše rezervy mění i v závislosti na výši úvěru a výši příjmů klienta (je stanovena proporciálně k výši příjmů tak, aby „neutrpěl“ životní standard klienta).

U úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovitosti oslovení představitelé spořitelen vnímají riziko potenciálního propadu cen nemovitostí na trhu a poskytují úvěry s LTV v maximální výši 80 % – 85 %. U některých spořitelen byla hranice maximálního LTV ještě donedávna 70 %, ale vzhledem ke konkurenčnímu tlaku byla zvýšena. Z principu obezřetnosti stavební spořitelny podobně jako banky snižují záměrně cenu nemovitosti při ocenění. Principy přeceňování nemovitostí se mezi jednotlivými spořitelny liší. Některé využijí auditní princip (testují na vzorku nemovitostí, zda cena odhadnutá znalcem v určité době ještě platí) a kromě toho monitorují oficiální cenové mapy nemovitostí a oficiální cenové indexy. Jiné spořitelny periodicky přeceňují pouze nemovitosti, které slouží jako zástava velkých úvěrů (zhruba nad 1 mil. Kč), u ostatních nemovitostí nezkontrolují, zda se jejich hodnota v průběhu času změnila.

Mezi způsoby zpřístupnění úvěrů širšímu okruhu klientů uváděli respondenti nejčastěji nabídku kombinace překlenovacích úvěrů a řádných úvěrů ze stavebního spoření, tj. kvazi hypotečních úvěrů, u nichž je splátka konstruována tak, aby klient po celou dobu splatnosti platil stále stejnou částku (resp. téměř stejnou tak, aby neza znamenal překlopení překlenovacího úvěru do řádného úvěru ze stavebního spoření). Při dlouhé době splatnosti těchto úvěrů je jejich hlavní výhodou fixní úroková sazba a možnost předčasného splacení bez sankcí. Některé spořitelny v akcích odpouští klientům poplatky za zpracování úvěru, jiné oslovují v rámci speciálních akcí vybrané vlastní klienty, u nichž znají jejich historii a mají s nimi dobré zkušenosti a nabízí jim překlenovací úvěry bez administrativních „komplikačí“, které jsou s tímto procesem obvykle spojeny. Klientovi tak například namísto potvrzení o vyšší příjmů nebo daňového příznání stačí čestné prohlášení o vyšší příjmů (u části klientů je pravdivost uvedených údajů následně ověřována).

V situaci, kdy klient nesplácí úvěr, jsou postupy stavebních spořitelen velmi podobné jako v případě poskytovatelů hypotečních úvěrů. Za situace, kdy klient se spořitelnou komunikuje, spořitelna ve spolupráci s ním obvykle najde řešení, jak vzniklou situaci řešit. Každá banka se chce vyhnout soudnímu vymáhání, protože je neproduktivní a pomalé. Jestliže klient s bankou nekomunikuje, následuje systematické upomínání (upomínky jsou odstupňovány z hlediska jejich striktnosti), v případě, že klient stále nereaguje, následuje zpoplatnění úvěru a následně vymáhání externí firmou a soudní vymáhání. Reálné nebezpečí zpoplatnění úvěru nastává zhruba po půl roce, ale projevuje se snaha tento proces ještě zkrátit. Míra delikvence je nižší u řádných úvěrů ze stavebního spoření, u překlenovacích úvěrů je naopak vyšší. Obecně je však riziko nesplácení v segmentu stavebního spoření vyšší než u poskytovatelů hypotečních úvěrů, protože ne všechny úvěry ze stavebního spoření jsou zajištěny nemovitostmi.

Úrokové riziko

Žádná ze stavebních spořitelen v době konání šetření nevyužívala k zajištění proti úrokovému riziku finanční deriváty (termínované obchody), ačkoliv některé již měly licenci k jejich provozování. Za situace nízkých úrokových sazeb na trhu spořitelny necítily z pochopitelných důvodů potřebu zajistit se proti jejich růstu. Naopak, uvedené operace by pro spořitelny byly výhodné v minulosti v období vysokých úrokových sazeb, kdy by se mohly zajistit proti jejich poklesu v budoucnu. V té době

však zákon neumožňoval stavebním spořitelnám finanční deriváty využívat. Doposud stavební spořitelny při řízení úrokového rizika sledovaly zejména úrokovou strukturu aktiv a pasiv, v okamžiku poklesu tržních úrokových sazeb musely včas reagovat na tento vývoj a snížit úrokové sazby na straně pasiv (z vkladů od klientů) a současně zajistit, aby na nové účty (s nižší úrokovou sazbou z vkladů) získaly co nejvíce prostředků, které jim „rozředí“ celkové průměrné úrokové náklady. V tomto směru lze říci, že stavební spořitelny poněkud „zaspaly“ a poměrně dlouhou dobu poskytovaly poměrně vysoké úrokové sazby z vkladů při klesající tržní úrokové sazbě, což vedlo k jejich současným výše zmíněným problémům a zvyšování neúrokových příjmů v podobě poplatků.

Vybraní zástupci stavebních spořitelen byli tázáni, zda se domnívají, že by bylo správné, kdyby klientům byly umožněny přechody mezi jednotlivými spořitelny bez nároku na ztrátu státní podpory. Umožnění přechodů klientů by podle jejich názoru mohlo vést k větší konkurenci mezi spořitelny, ale za cenu těžkých likviditních problémů stavebních spořitelen. Kdyby klient mohl kdykoliv v průběhu trvání smlouvy odejít k jiné spořitelně, prakticky by nebylo možno odhadnout, v jakém časovém horizontu mohou být prostředky klientů investovány. Kromě toho by s přechody klientů byly spojeny značné administrativní náklady a problémy (spořitelny používají různý způsob výpočtu hodnotícího čísla, různé tarifní varianty apod., je otázkou, v jakém pořadí by měly být přidělovány úvěry nově přichozím klientům atp.). Klientům stavebních spořitelen by tímto krokem byla rovněž umožněna arbitráž – spořili by u té spořitelny, kde by to pro ně bylo výhodné a úvěry by si brali u jiné spořitelny, kde by to pro ně bylo výhodné.

Vládní zásahy, subvence

K větší efektivitě stavebních spořitelen by podle respondentů šetření přispělo zejména zprůhlednění a zjednodušení prokazování účelovosti použití prostředků získaných formou úvěrů ze stavebního spoření. Snaha státu mít plnou kontrolu nad využitím úvěrových prostředků je podle vyjádření zástupců stavebních spořitelen zcela pochopitelná s ohledem na objem prostředků, které každoročně do systému vkládá. Z důvodu nejasného vymezení v zákoně (a složité a nejednoznačné úpravy ve vyhlášce Ministerstva financí (MF)) vzniká na straně spořitelen prokazovací nejistota, kterou se snaží eliminovat tím, že zavádějí přísné a náročné procesy dokládání a prokazování

účelovosti použití úvěrových prostředků ze strany klientů. Snaží se tak vyhnout případným sankcím ze strany MF. Za předpokladu, že by způsoby prokázání účelovosti byly jednoznačné a přehledně definovány, snížily by se nároky na klienty v tomto směru a zjednodušila administrativa stavebních spořitelen. Podle výpovědí zástupců stavebních spořitelen složitý proces prokazování účelovosti komplikuje poskytování úvěrů, a to do té míry, že ze strany stavebních spořitelen zhruba 30 % „problému“ v souvislosti s poskytnutím úvěru představuje stanovení návratnosti a zhruba 70 % kontrola účelovosti poskytnutého úvěru, i když se jedná o malé úvěry z hlediska jejich objemu. Část klientů složitá administrativní procedura spojená s prokazováním účelovosti odrazuje natolik, že raději využijí méně výhodné komerční úvěry, u kterých nemusejí nic dokládat.

ČNB pohlíží na stavební spořitelny stejně jako na jakékoliv komerční banky, což údajně vede k tomu, že stavební spořitelny musí plnit některá regulatorní opatření, která však v jejich případě postrádají smysl (např. řízení měnového rizika, povinnost určitých typů výborů apod.).

Dopady novely zákona o stavebním spoření hodnotí oslovení zástupci stavebních spořitelen v zásadě jako neutrální. V souvislosti s novelou došlo k „předzásobením“ trhu v roce 2003 a poměrně razantnímu poklesu nových obchodů v roce 2004, ale tím se současně spořitelnám otevřel větší prostor pro úvěrování. Částečně se omezil příliv nových klientů a „dlouhých“ peněz, což by mohlo mít mírně negativní dopad do budoucna z hlediska objemu volných prostředků. Současně se zastavil odchod starých klientů ze systému spořicíh za výhodnějších podmínek a mezi veřejností vznikl určitý dojem, že stavební spoření už dnes není výhodné.

Úplné zrušení státní podpory v systému stavebního spoření nebo její vyplácení pouze těm klientům, kteří čerpají úvěr ze stavebního spoření, si respondenti šetření *Stavební spoření v ČR* nedokáží představit. Omezení podpory pouze na klienty čerpající úvěry by vedlo k tomu, že klienti „investoři“ dosáhnou na úvěry až mnohem později. Přitom by podle názoru jednoho z představitelů stavebních spořitelen však v systému pravděpodobně zůstala poměrně velká část přátelských klientů, kteří použijí uspořené prostředky na bydlení, ale nemají zájem čerpat úvěr (nechtějí se zadlužit). Úplné zrušení státní podpory by podle názoru respondentů vedlo k nekonkurenceschopnosti

stavebních spořitelen, protože nemohou umísťovat peníze stejně jako poskytovatelé hypotečních úvěrů, musí poskytovat fixované úrokové sazby, neúčtují si žádné sankce za předčasné splacení atd.

Rovněž k zacílení státní podpory podle výše příjmů se dotázaní respondenti stavěli spíše kriticky. Jedním z důvodů by byly vyšší náklady, které by s takovým krokem pravděpodobně byly spojeny, byla by to další složitost v systému. Jako důvod byl zmiňován i fakt, že stavební spoření jako produkt finančního trhu by neměl plnit roli sociálního přerozdělování ve společnosti. **Všichni dotázaní se však shodli, že státní podpora stavebního spoření v ČR je i po novele zákona výrazně vyšší než ve všech okolních zemích.**

Stavební spoření versus hypoteční úvěrování

Z hlediska konkurenčního vztahu mezi hypotečními bankami a stavebními spořitelny se názory dotázaných různily. Na jedné straně zazněl názor, že z hlediska filozofie jsou oba produkty zacíleny na jiné sociální skupiny klientů. Hypoteční úvěr si obvykle pořizují ti, kdo si ho mohou dovolit a chtějí bydlet „zítra“, zatímco hlavním úvěrovým těžištěm stavebních spořitelen jsou úvěry na rekonstrukce a modernizace. Z hlediska praktického chování však podmínky na trhu donutily i velmi konzervativní stavební spořitelny jít na trh s produkty, které konkurují hypotečním úvěrům. Na druhé straně je řada stavebních spořitelen součástí finančních skupin zahrnujících banky poskytující hypoteční úvěry a pak není důvod ke konkurenci mezi oběma produkty (v takovém případě údajně existuje spíše rivalita z hlediska rychlosti vyřízení úvěrů, kvality služeb apod.).

Závěr

Kvantitativní analýza:

- *V roce 2004 byl přerušen trend růstu počtu nově uzavřených smluv i smluv ve fázi spoření patrný od roku 1997, a to v důsledku novely zákona o stavebním spoření, která v roce 2004 vstoupila v platnost.*

- *Počet nově poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření se od roku 2000 kontinuálně zvyšuje, stejně tak počet platných úvěrů ze stavebního spoření od roku 1997 roste.*
- *Hodnota koeficientu průvěrovanosti (podíl zůstatků na úvěrových účtech klientů k zůstatkům na vkladových účtech) v sektoru stavebního spoření v ČR dosáhla k 30.6.2005 hodnoty 30,8 %. Ačkoliv od roku 2002 (po stagnaci a mírném poklesu v letech 1999 – 2002) vykazuje hodnota ukazatele stoupající tendenci, stále je výrazně pod úrovní vyspělých zemí (Rakousko, Německo), kde se pohybuje mezi 70 – 80 %. Důvodem nízké hodnoty ukazatele průvěrovanosti v ČR může být kromě krátké časové periody od zavedení systému stavebního spoření rovněž příliš „štědrý“ systém státní podpory stavebního spoření, který do systému láká nadměrný počet přátelských klientů. Částka poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření připadající na korunu přiznané státní podpory se v letech 1998 až 2001 snižovala, od roku 2001 vykazuje rostoucí trend.*
- *Trh stavebního spoření v ČR vykazuje relativně vysokou míru koncentrace (hodnota Herfindahlova indexu k 31.12.2004 dosáhla 2 251), která je nepatrně nižší v porovnání s mírou koncentrace na hypotečním trhu a nemusí být nezbytně známkou neefektivity. Použité míry koncentrace totiž nezohledňují dostatečně velikost národního trhu, navíc nebylo možno provést srovnání s mírami koncentrace trhů se stavebním spořením ve vyspělých zemích (s ohledem na nedostupnost statistických údajů).*
- *Mezi roky 2003 a 2004 došlo v sektoru stavebního spoření k mírnému zlepšení ukazatelů rentability (průměrného vlastního kapitálu a průměrných aktiv), zvýšila se i výše čistého zisku na zaměstnance a snížil se podíl hrubých výnosů z poplatků a provizí na celkových hrubých výnosech. Naopak na korunu čistého zisku v roce 2004 připadala vyšší částka provozních nákladů než v roce 2003. Banky poskytující hypoteční úvěry dosáhly v porovnání se stavebními spořitelny lepšími hodnotami výše uvedených ukazatelů hospodaření, zejména pak v hodnotách rentability průměrného vlastního kapitálu.*