Vedle Fondu byl v roce 1999 zaveden též státem podporovaný systém stavebního spoření – jak jsme uvedli již výše, jedná se spíše o „otevřený“ systém podobný francouzskému modelu, jelikož je provozován existujícími komerčními bankami. U pětiletých spořících cyklů stát přispívá prémií ve výši 8,33 % ročních úspor, u desetiletých spořících cyklů prémií ve výši 10,42 % ročních úspor. Jen v roce 2003 představovaly roční veřejné výdaje na prémii ze stavebního spoření 2,5 miliónů Eur.

Dominantní postavení státního Fondu na trhu s půjčky pro pořízení bydlení a relativní obliba státem podporovaného systému stavebního spoření (podobně jako v ČR, ale na rozdíl, například, od Maďarska) vedly v posledku k relativně slabé poptávce po klasickém tržním hypotečním financování bydlení. Zejména z tohoto důvodu Slovinsko patřilo a stále patří mezi země s nejpomalejším formálním i faktickým rozvojem hypotečního průmyslu. Klasický hypoteční úvěr (zajištění úvěru zástavou) byl legislativně umožněn až v roce 1997, maximální LTV u hypotečních úvěrů se dosud pohybuje okolo 60 % a banky při hodnocení bonity používají velmi konzervativní kritéria – splátky úvěru smí maximálně tvořit 1/3 čistého příjmu domácnosti. Důvodem je též relativně vysoké riziko, jelikož vystěhování a nedobrovolná dražba neplatičů je právně složitou procedurou, která dosud trvá minimálně dva roky. Slovinsko, nejbohatší země našeho regionu, tak na rozdíl od většiny ostatních tranzitivních zemích v oblasti bytové politiky „vsadilo“ nikoliv na laissez-faire a účelovou dotační podporu rozvoje hypotečního financování bydlení, jako spíše na přímé poskytování státních půjček nebo podporu rozvoje státem dotovaného systému stavebního spoření pro účel zajištění nízko-úročených úvěrů.

Závěr

Efektivitu systémů tržního financování bydlení v tranzitivních zemích je doposud nemožné hodnotit podobným způsobem, jako je tomu u vyspělých zemí, resp. bylo by to možné pouze v případě úzké mezinárodní spolupráce celého týmu expertů, jelikož většina informací o hypotečním trhu v těchto zemích není běžně dostupná. Dokonce i základní informace o podílu nesplacených hypotečních úvěrů na HDP země je mnohdy buď nedostupná nebo, z důvodu nepříliš transparentní metodologie, nespolehlivá. V mnoha zemích SVE, mimo Estonsko, Lotyšsko, Maďarsko a Chorvatsko (částečně též Českou republiku, Slovensko a Slovinsko) je význam hypotečního průmyslu navíc dosud zanedbatelný. V této kapitole jsme se proto pokusili spíše jen o základní shrnutí; mnohé závěry plynoucí z počátečního vývoje systémů tržního financování bydlení v průběhu prvních deseti let transformace byly rovněž uvedeny výše.

Je pravděpodobné, že k rozvoji poptávky i nabídky tržního financování bydlení může velmi účinně napomoci stát formou dotací navázaných na jednotlivé nástroje – důkazem je raketový start hypotečního průmyslu v Maďarsku po zavedení mnohých štědrých státních dotací nebo obliba stavebního spoření v zemích s vysokou státní prémií (Česká republika, Slovensko). Základním faktorem úspěchu zůstává ovšem makroekonomická stabilita, určitá úroveň ekonomické vyspělosti a odpovídající legislativa; vysoký podíl vlastnického bydlení na celkovém bytovém fondu je spíše než nutnou podmínkou úspěšným akcelerátorem vývoje systémů od určité úrovně ekonomické vyspělosti země. Je nutné rovněž zdůraznit, že jednou věcí je rozsah odvětví (měřený například mírou zadlužení), jinou efektivita a kompetitivita trhu. ***Jakkoliv Česká republika nepatří mezi země s nejrychlejším rozvojem hypotečního průmyslu v regionu, pokud jde o míru zadlužení českých domácností hypotečními úvěry, porovnáním marží u poskytovatelů úvěrů, míry konkurence na trhu, škál nabídky produktů, možností využít úvěrů s vysokým LTV, různým typem splácení nebo různě dlouhou fixní úrokovou sazbou se, jak vyplývá z tohoto zdaleka ne vyčerpávajícího přehledu vývoje tržního financování bydlení v tranzitivních zemích, velmi pravděpodobně řadí ne-li na první, pak na jedno z prvních míst mezi tranzitivními zeměmi.***

Literatura

Black, R., K. Jaszczolt, M. Lee 2000. *Solving the Housing Problem*. Warsaw: USAID.

Diamond, D. B. 1998. *The Current Operation of the Bauspar Systems in the Czech Republic, Hungary, and Slovakia.* Warsaw: USAID, Urban Institute.

Diamond, D.B. 1999. *The Transition in Housing Finance in Central Europe and Russia: 1989-1999.* Warsaw: USAID, Urban Institute.

European Mortgage Federation, EMF 2004. http://www.hypo.org/

Hardt, J. 2000. *European Mortgage Markets: Structure, Funding, and Future Development*. European Mortgage Federation and OECD.

Hegedüs J. 2002. *Housing Finance in South-Eastern Europe*. Budapest: Metropolitan Research Institute.

Hegedüs, J., É.Várhegyi 2000. „The crisis in housing financing in Hungary in the 1990s.“ *Urban Studies* 37: 1619-1641.

International Financial Corporation. http://www.ifc.org/

International Union for Housing Finance. http://www.housingfinance.org/.

Kosareva, N.B., A. Tkachenko, R.J. Struyk 2000. **„**Russia: Dramatic Shift to Demand-Side Assistance“ in Struyk, R.J. (ed.) *Homeownership and Housing Finance Policy in the Former Soviet Bloc – Costly Populism.* Washington: Urban Institute.

Lea, M., J. Jaszek, L. Chiquier 1998. *Analysis of Contract Savings for Housing Systems in Poland.* Warsaw: USAID, Urban Institute.

Lux, M. (ed.) 2003. *Housing Policy: An End or a New Beginning*. Budapest: LGI/Open Society Institute.

Lux, M., P. Sunega, T. Kostelecký, D. Čermák 2003: *Standardy bydlení 2002/03. Finanční dostupnost a postoje občanů.* Praha: Sociologický ústav AV ČR.

Lux, M., P. Sunega, T. Kostelecký, D. Čermák, P. Košinár 2004. *Standardy bydlení 2003/2004: Bytová politika v ČR: efektivněji a cíleněji*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

Merrill, S.R. (ed.) 2000. *Building Housing Finance in Central and Eastern Europe: Sharing and Comparing.* Regional conference on housing finance in December 10, 1999. Warsaw: USAID, Urban Institute.

Merrill, S.R., E. Kozlowski, P. Karas, J. Laszek 2000. *Housing Finance at the Millenium: An Assessment of Achievements and Outstanding Issues*. Washington: Urban Institute, USAID.

Merrill, S.R., R. Lawrence, S. Mayo, M. Grabowski, M. Sickles-Grabowska, M. Koziarek, E. Kozlowski, P. Karas 1999. *The Feasibility of Estimating the Demand for Residential Mortgage Credit in Poland. Final report*. Warsaw: USAID, Urban Institute.

OECD 2000. *Workshop on Housing Finance in Transition Countries*. Country notes for Romania, Bulgaria, Slovakia, Poland, Slovenia, Estonia, Latvia, Lithuania, Hungary, Czech Republic.

OECD 2002. *Housing Finance in Transition Countries*. Paris.

Principal Changes in Long-Term Residential Mortgage Lending in Russia during 1998-2000. 2001. Moscow: Institute for Urban Economics.

Radulovic, A. 2002. *Regional Mortgage Market: A Tool for Efficient Attracting of Saving and Foreign Investors*. Paper for ENHR 2002 conference. Vienna: ENHR.

Renaud, B.M., M.J. Lea 1995. *Contractual Savings for Housing. How Suitable Are They for Transitional Economies? Policy research working paper*. Washington: World Bank.

Renaud, B.M. 1996. *Housing Finance in Transition Economies. The Early Years in Eastern Europe and the Former Soviet Union. Policy research working paper*. Washington: World Bank.

Sendi, R. 1999. „Housing construction in the transition period: Slovenias non-starter situation.“ *Housing Studies* 14: 803-819.

Struyk, J.R. (ed.) 2000. *Homeownership and Housing Finance Policy in the Former Soviet Bloc: Costly Populism.* Washington: Urban Institute.

Struyk, R., S. Cooley 2000. *Regional Economic Development in Eastern Europe: An Example from Poland*. Warsaw: Urban Institute.

The Concept of Mortgage Lending Development in the Russian Federation. 2000. Moscow: Institute for Urban Economics.

Tsenkova, S. 2002. *A Concept for a Housing Monitoring System in Latvia.* Riga: CityInvest Inc.

UN 2001. *Compendium of Human Settlements Statistics 2001*. New York.

UN HABITAT 2001. *Cities in a Globalizing World*. Global Report on Human Settlements 2001.

UN/ECE 1998. *Housing Finance: Key Concepts and Terms*. New York, Geneve.

UN/ECE. *Country Profiles on the Housing Sector for Poland, Bulgaria, Romania, Moldavia, Lithuania, Slovakia and Albania*.

Union of German Mortgage Banks. http://wwww.hypverband.de/

Van Order, R. 2000. *The Structure and Evolution of American Secondary Mortgage Markets, with Some Implications for Developing Markets*. Freddie Mac.

World Bank. *Country Assistence Strategy Reports* (Poland, Ukraine, Latvia, etc.)

World Bank. http://wbln0018.worldbank.org/html/FinancialSectorWeb.nsf/

World Bank. *World Development Indicators*. CD-ROM.