

Stavební spoření v ČR

Rok 2003 byl v oblasti stavebního spoření rokem významných legislativních změn. Po dlouhých debatách byla na podzim parlamentem schválena novela stavebního spoření, jejímž cílem bylo přiblížit český systém evropským standardům a snížit do budoucna nároky systému stavebního spoření na státní rozpočet. V souvislosti s očekávanou novelou byl rok 2003 současně zcela výjimečným rokem pro české stavební spořitelny, kterým se podařilo uzavřít téměř 2,1 milionu nových smluv o stavebním spoření.

Zmíněná novela přinesla s účinností od 1.1.2004 po deseti letech fungování systému stavebního spoření následující nejdůležitější změny týkající se nově uzavřených smluv: snížení státní podpory, prodloužení minimální doby spoření pro nárok na výplatu státní podpory, možnost získat státní podporu na více smluv o stavebním spoření uzavřených jednou fyzickou osobou, možnost financování bytových potřeb osob blízkých. Výše státní podpory je vypočítávána z roční naspořené částky, maximálně však z 20 000 Kč, státní podpora činí 15 % z této částky. Minimální doba, po kterou účastníci stavebního spoření nesmí nakládat se svými vklady (pokud nevyužijí úvěr ze stavebního spoření), aby jim byla vyplacena státní podpora, byla prodloužena z pěti na šest let. Státní podpora může být poskytnuta na více smluv uzavřených jednou fyzickou osobou, její celková výše však nesmí přesáhnout 3 000 Kč. Jakým způsobem se tyto změny odrazily ve fungování systému stavebního spoření v ČR bude možno důkladněji zhodnotit teprve v příštím roce. V letošní publikaci *Standardy bydlení* se zaměříme na zhodnocení vývoje na trhu stavebního spoření v průběhu roku 2003 převážně na základě dat poskytnutých Asociací českých stavebních spořitelien.

Grafy 1 a 2 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 – 2003. Z grafů je zřejmý zejména extrémní nárůst v počtu nově uzavřených smluv v roce 2003 v porovnání s předchozími roky vyvolaný očekávanými změnami v systému stavebního spoření. V porovnání s předchozím rokem se počet nově uzavřených smluv (bez zohlednění navýšení cílových částek u stávajících smluv) zvýšil o 29 %. Kromě nárůstu v počtu nově uzavřených smluv se významně zvýšila rovněž průměrná cílová částka na jednu nově uzavřenou smlouvu, v porovnání s rokem 2002 o 45 %.

Graf 3 informuje o celkovém objemu prostředků vyplacených v rámci státní podpory stavebního spoření v letech 1994 – 2003 a o průměrné výši státní podpory na jednu smlouvu. V roce 2003 bylo ve formě státní podpory do systému stavebního spoření ze státního rozpočtu vloženo 13,3 mld. Kč, což je zhruba o pětinu více než v roce 2002. Na rozdíl od předchozích let se zvýšila i průměrná státní podpora připadající na jednu smlouvu.

Grafy 4 až 6 zachycují počet a objem poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření. Počet nově poskytnutých překlenovacích a řádných úvěrů se v roce 2003 zvýšil v porovnání s rokem 2002 o 20 % na více než 156 tisíc úvěrů. Struktura platných úvěrů stavebních spořitelien se v porovnání s předchozím rokem změnila více ve prospěch překlenovacích úvěrů, které budou v následujících letech zřejmě postupně transformovány na řádné úvěry ze stavebního spoření. Z porovnání výše zůstatků na vkladových a úvěrových účtech stavebních spořitelien je i přes nárůst v počtu nově poskytnutých úvěrů zřejmé, že i v roce 2003 se v absolutní částce zvýšil kladný rozdíl mezi objemem vkladů a poskytnutých úvěrů na účtech stavebních spořitelien. Zůstatek na vkladových účtech byl v roce 2003 již o více než 173 mld. Kč vyšší než zůstatek na úvěrových účtech stavebních spořitelien.

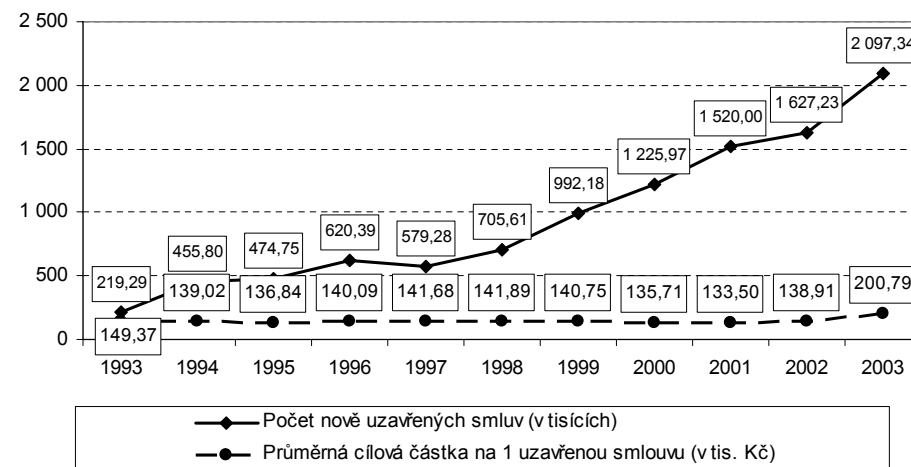
Graf 8 a tabulka 1 uvádějí hodnoty některých ukazatelů "úvěrové aktivity" stavebních spořitelien, které poměří počet a objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření k počtu smluv, resp. k výši zůstatků na vkladových účtech stavebních spořitelien. Z vývoje hodnot objemových indikátorů je patrné, že úvěrová aktivita stavebních spořitelien se v posledním roce poněkud zvýšila. V grafu 9 je porovnáván objem státní podpory vyplacené v daném roce s objemem řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření poskytnutých ve stejném roce. Z grafu je zřejmé, že na jednu korunu státní podpory v roce 2003 připadalo 2,50 Kč nově poskytnutých úvěrů na bydlení, zatímco v roce 2002 to byly pouze 2 Kč.

Z grafu 10 je zřejmé, že v roce 2003 se v porovnání s předchozími roky poněkud snížil podíl klientů, kteří využili úvěr ze stavebního spoření ke koupi bydlení, ve prospěch klientů, kteří jej využili na rekonstrukce a modernizace svého bydlení. Graf 11 porovnává počet a celkový objem úvěrů, které získali občané prostřednictvím hypotečního trhu a stavebního spoření. V porovnání s předchozím rokem se situace prak-

ticky nezměnila, stavební spořitelny poskytly úvěry většímu počtu klientů než hypoteční banky, průměrná výše poskytnutého úvěru ze stavebního spoření však byla výrazně nižší než průměrná výše hypotečního úvěru. Objem prostředků, které klienti získali na hypotečním trhu, tak přibližně odpovídala objemu prostředků, které získali účastníci stavebního spoření ve formě úvěrů ze stavebního spoření.

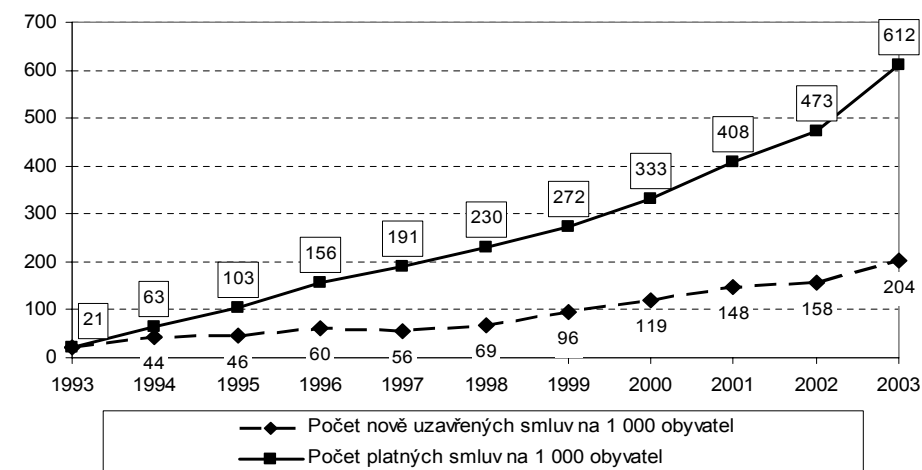
Grafy 12 až 15 ukazují rozdělení trhu se stavebním spořením mezi jednotlivé stavební spořitelny v roce 2003. Vedoucí pozici na trhu si z hlediska všech uvedených ukazatelů zachovala Českomoravská stavební spořitelna. Nejvýznamnějšími konkurenty jí byly Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky a Stavební spořitelna České spořitelny. Zatímco Stavební spořitelna České spořitelny vykázala v roce 2003 větší počet platných smluv o stavebním spoření než Všeobecná stavební spořitelna KB, Všeobecná stavební spořitelna KB ji předstihla v počtu i objemu platných úvěrů, stejně jako v objemu vkladů svých klientů.

Graf 1: Vývoj počtu nově uzavřených smluv a průměrné výše cílové částky na jednu nově uzavřenou smlouvu v letech 1993 – 2003



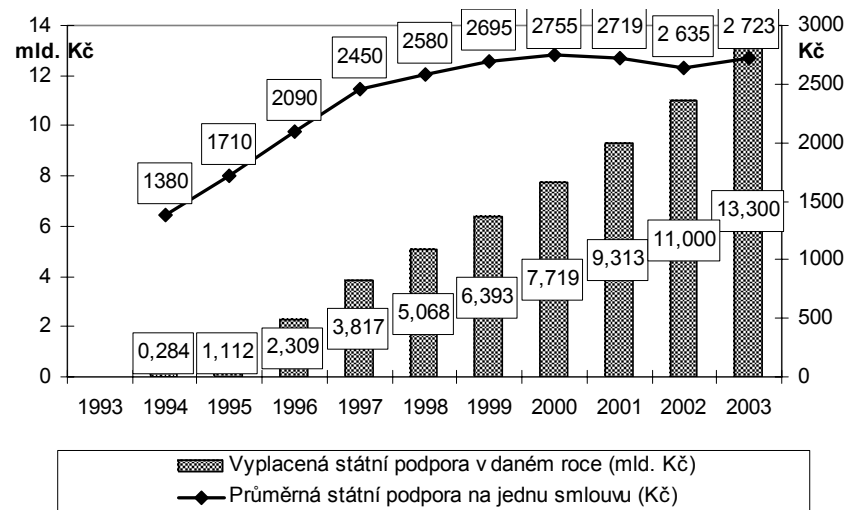
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelen.

Graf 2: Vývoj počtu nově uzavřených a platných smluv na 1 000 obyvatel ČR v letech 1993 – 2003



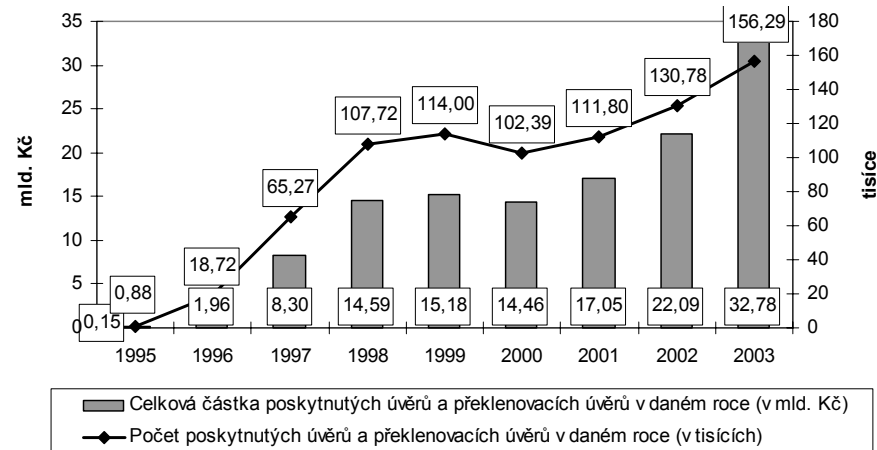
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelen, vlastní výpočty.

Graf 3: Celková výše vyplacené státní podpory a průměrná výše státní podpory na jednu smlouvu v letech 1993 – 2003



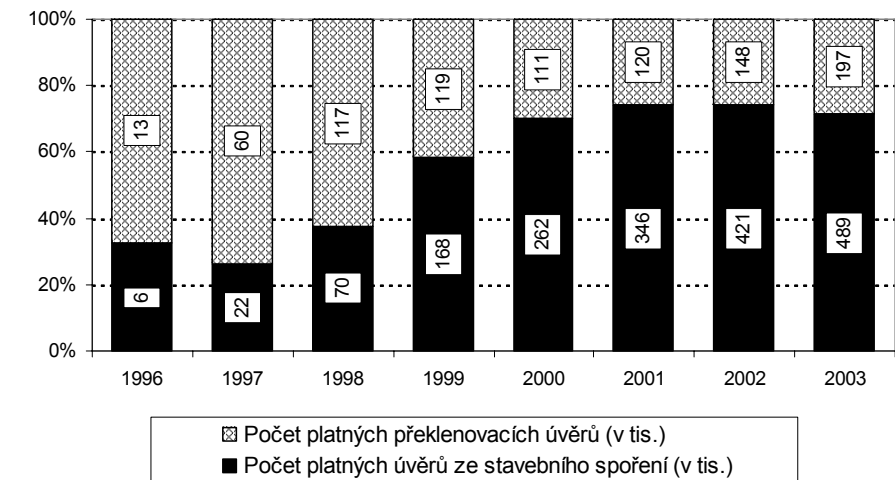
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelů.

Graf 4: Vývoj počtu a objemu poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů v letech 1995 – 2003



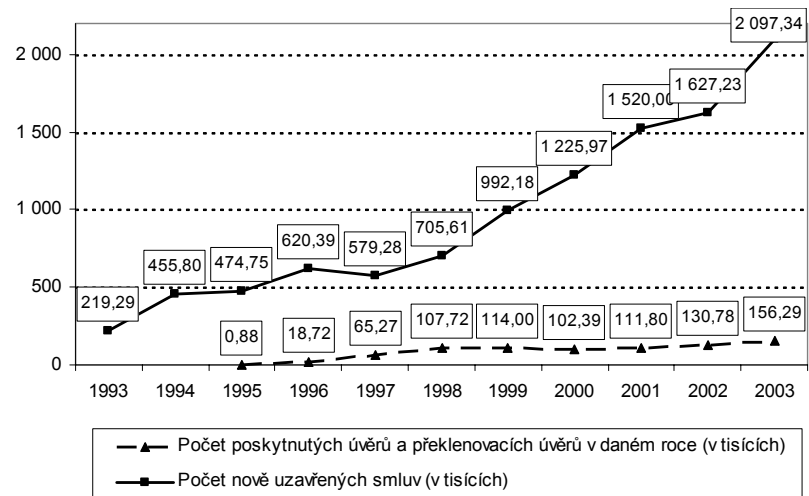
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelů.

Graf 5: Počet platných řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření z celkového počtu úvěrů ze stavebního spoření



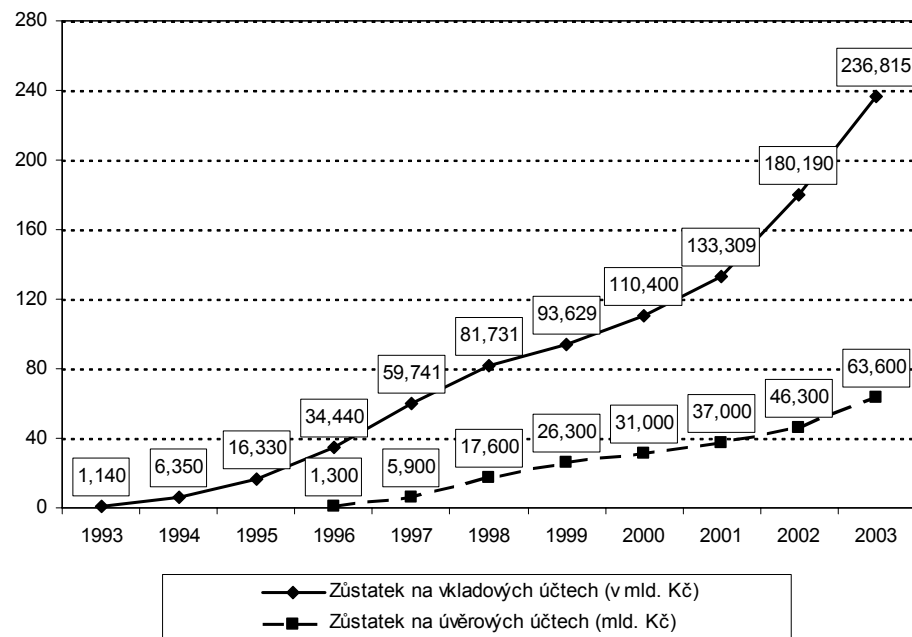
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelů.

Graf 6: Vývoj počtu poskytnutých úvěrů a překlenovacích úvěrů a počtu nově uzavřených smluv v letech 1993 – 2003



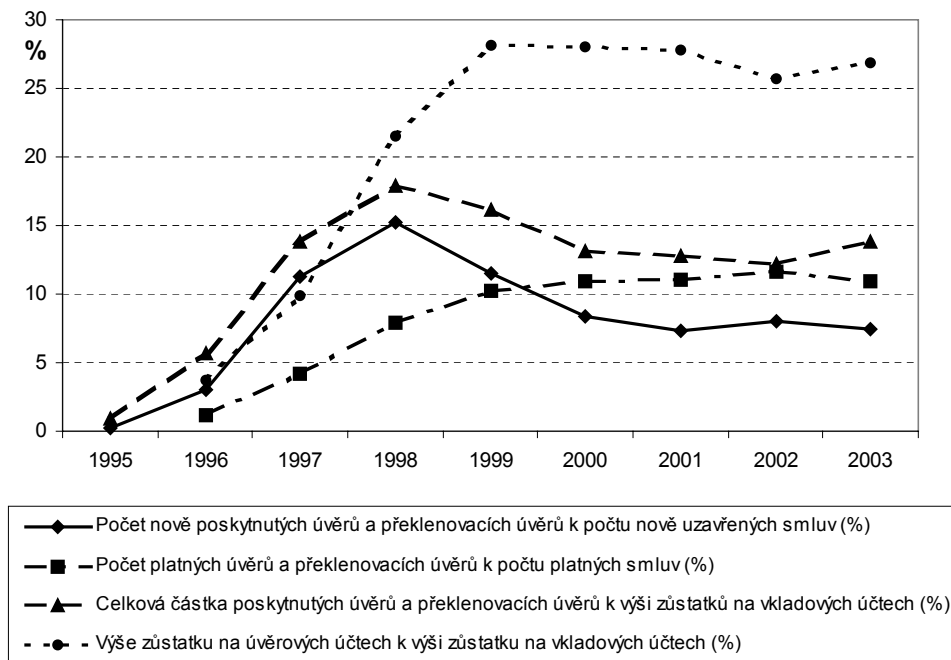
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelů.

Graf 7: Vývoj výše zůstatků na vkladových a úvěrových účtech



Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén.

Graf 8: Ukazatele úvěrové aktivity stavebních spořitelén



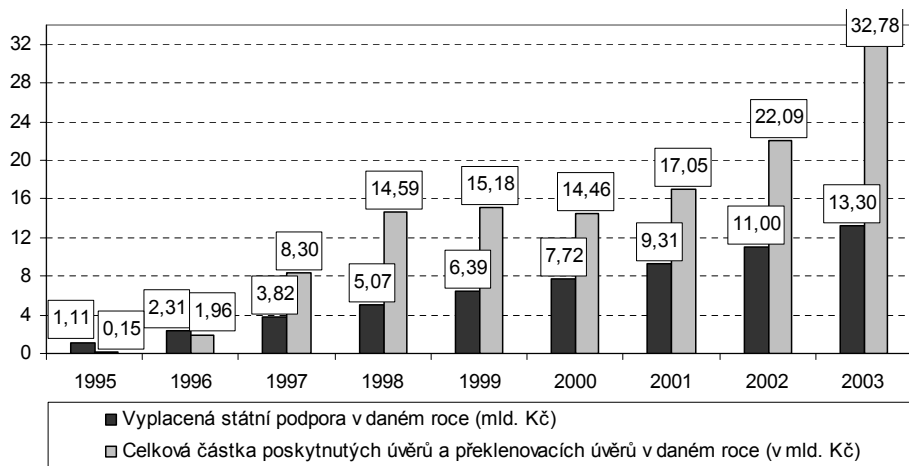
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén, vlastní výpočty.

Tabulka 1: Ukazatele úvěrové aktivity stavebních spořitelén

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
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	7,45
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	10,88
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	13,84
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	26,86

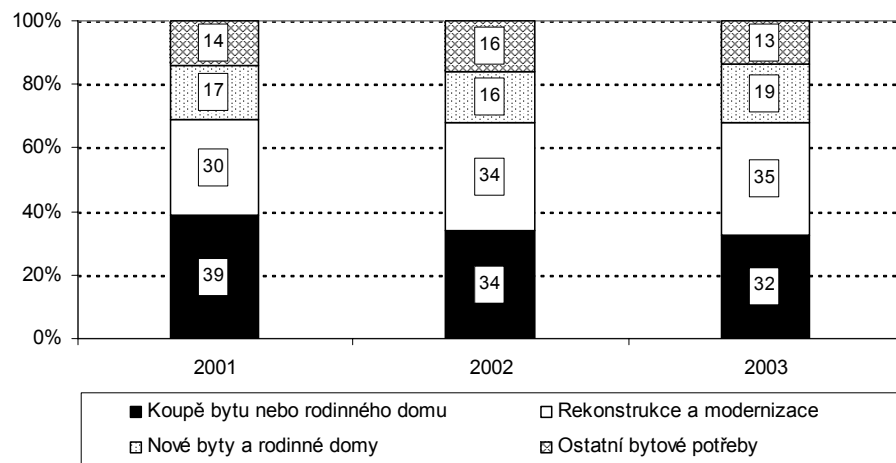
Zdroj: vlastní výpočty, Asociace českých stavebních spořitelén.

Graf 9: Srovnání výše státní podpory a objemu poskytnutých úvěrů v letech 1995 – 2003



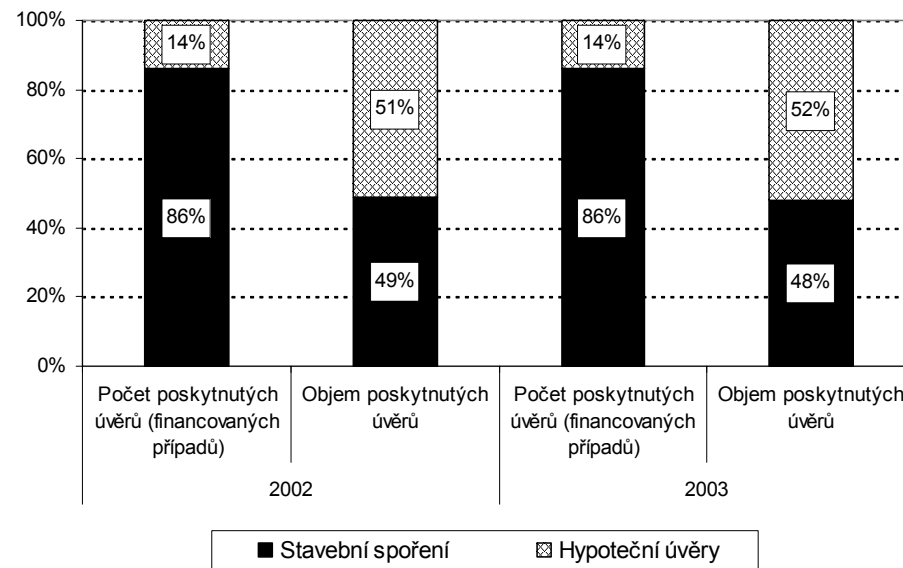
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelů.

Graf 10: Účel použití poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v letech 2001 – 2003



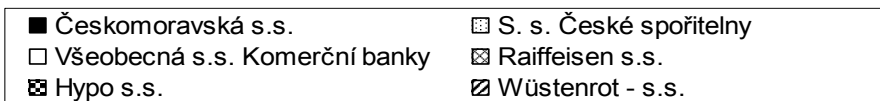
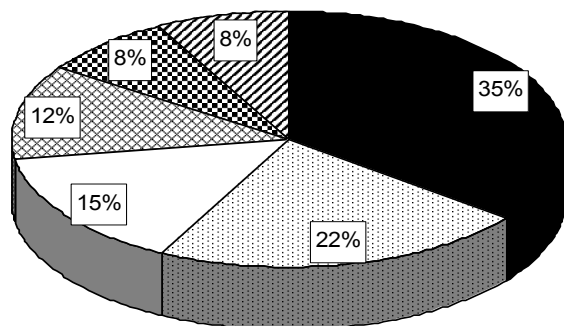
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelů.

Graf 11: Stavební spoření a hypoteční úvěry v letech 2002 a 2003



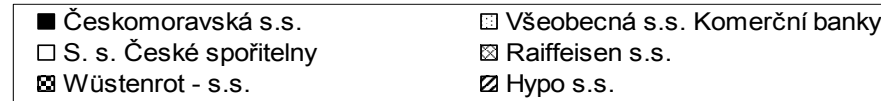
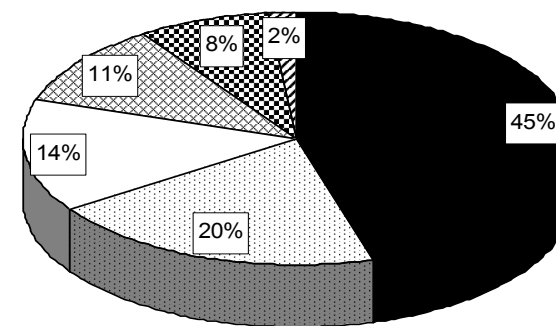
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelů.

Graf 12: Trh se stavebním spořením v roce 2003 – pozice stavebních spořitelny podle počtu platných smluv k 31.12.2003



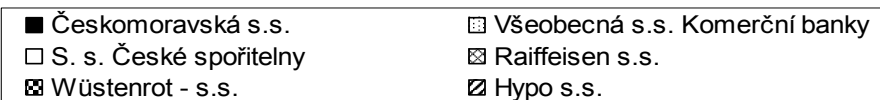
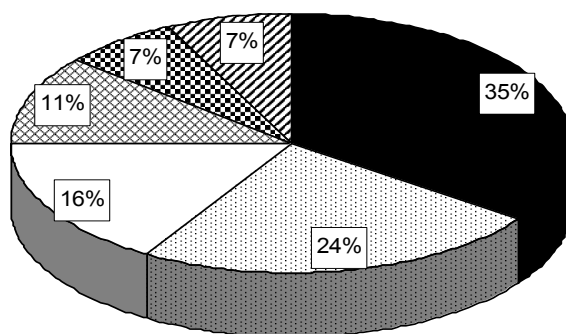
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelny.

Graf 14: Trh se stavebním spořením v roce 2003 – pozice stavebních spořitelny podle počtu platných úvěrů (řádné úvěry včetně překlenovacích)



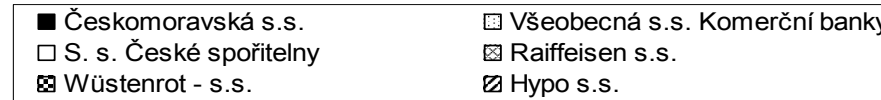
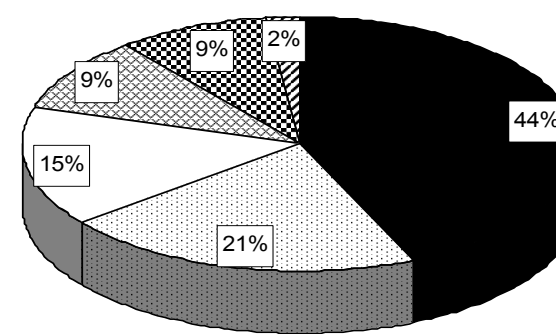
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelny.

Graf 13: Trh se stavebním spořením v roce 2003 – pozice stavebních spořitelny podle objemu vkladů klientů



Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelny.

Graf 15: Trh se stavebním spořením v roce 2003 – pozice stavebních spořitelny podle objemu platných úvěrů (řádné úvěry včetně překlenovacích)



Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelny.