

Stavební spoření v ČR

Rok 2004 byl v oblasti stavebního spoření prvním rokem platnosti novelizovaného zákona o stavebním spoření. S ohledem na skutečnost, že změny provedené novelou zákona se vztahují pouze na nově uzavřené smlouvy po 1.1.2004, projeví se zejména výrazným snížením počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v roce 2004 a rovněž snížením počtu platných smluv o stavebním spoření. Novela zákona se zatím nepromítla do snížení nároků na státní rozpočet z hlediska objemu vyplacené státní podpory.

V roce 2004 zahájil Úřad na ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS) šetření ve věci kartelové dohody mezi stavebními spořitelny, která měla spočívat ve výměně statistických informací o podílu jednotlivých spořitelen na trhu, což mělo stavebním spořitelnám umožnit předvídat chování konkurentů na trhu a vedlo údajně ke koordinaci poplatkové politiky (podrobnější informace k této kauze jsou uvedeny v jiné kapitole analytické části této studie). ÚOHS uložil stavebním spořitelnám pokutu v úhrnné výši 484 mil. Kč, všechny stavební spořitelny se proti jeho rozhodnutí odvolaly. Vedlejším efektem probíhající kauzy mezi ÚOHS a stavebními spořitelny bylo uvalení informačního embarga ze strany stavebních spořitelen s cílem minimalizovat riziko dalšího potenciálního postihu. Důsledkem je rovněž omezení rozsahu informací uvedených v této kapitole.

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 – 2004. Z grafů je zřejmý zejména výrazný pokles v počtu nově uzavřených smluv v roce 2004 v porovnání s předchozími roky vyvolaný „předzásobením“ se ze strany klientů stavebních spořitelen v roce 2003 a možná dojem určité části veřejnosti, že stavební spoření přestalo být za nových podmínek výhodným finančním produktem. V porovnání s rokem 2003 se počet nově uzavřených smluv (bez zohlednění navýšení cílových částek u stávajících smluv) snížil o plných 85 %. Kromě snížení počtu nově uzavřených smluv se snížil i počet platných smluv, a to o zhruba 6 %. Mírně se zvýšila průměrná cílová částka připadající na jednu uzavřenou smlouvu.

Graf 3 informuje o celkovém objemu prostředků vyplacených v rámci státní podpory stavebního spoření v letech 1994 – 2004 a o průměrné výši státní podpory na jednu smlouvu. V roce 2004 bylo ve formě státní podpory do systému stavebního spoření ze státního rozpočtu vloženo 15,3 mld. Kč, což je zhruba o 15 % více než v roce 2003. Údaj o výši průměrné státní podpory připadající na jednu smlouvu nebyl za rok 2004 k dispozici.

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 2004 zvýšil v porovnání s rokem 2003 o necelých 5 % na bezmála 164 tisíc úvěrů. Zhruba 70 % z celkového počtu platných úvěrů ze stavebního spoření představovaly v roce 2004 řádné úvěry, jejich podíl se v porovnání s rokem 2003 nepatrně snížil na úkor překlenovacích úvěrů. I přes nárůst v počtu nově poskytnutých úvěrů se v roce 2004 v absolutní částce zvýšilo saldo mezi objemem vkladů a poskytnutých úvěrů na účtech stavebních spořitelen. Zůstatek na vkladových účtech byl v roce 2004 o téměř 203 mld. Kč vyšší než zůstatek na úvěrových účtech stavebních spořitelen. V porovnání s rokem 2003 se rozdíl mezi objemem vkladů a úvěrů zvýšil o 17 %.

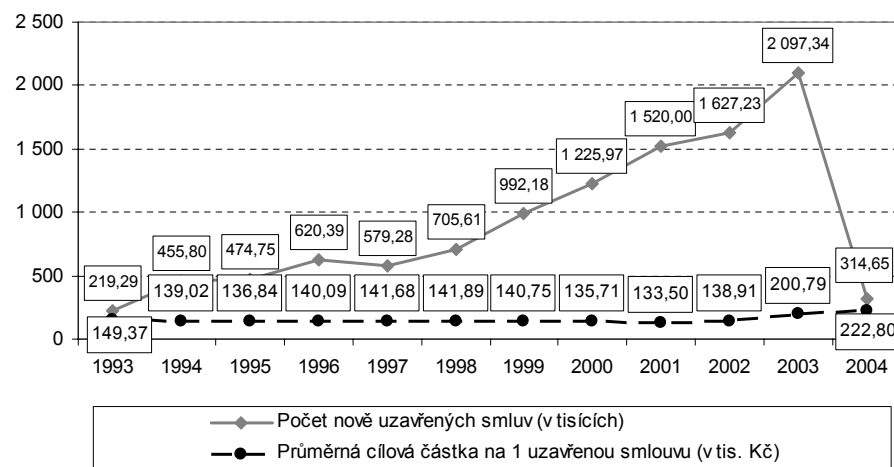
Graf 8 a tabulka 1 uvádějí hodnoty některých ukazatelů „úvěrové aktivity“ stavebních spořitelen, které poměřují počet a objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření k počtu smluv, resp. výši zůstatků na vkladových účtech stavebních spořitelen. Hodnota koeficientu průvěrovanosti (poměru mezi zůstatkem na úvěrových a vkladových účtech) od roku 2002 roste, v roce 2004 se přiblížila 30 %. 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 2004 připadalo 2,60 Kč nově poskytnutých úvěrů na bydlení, což představuje mírný nárůst v porovnání s rokem 2003.

Z grafu 10 je zřejmé, že v roce 2004 se v porovnání s předchozím rokem poněkud zvýšil podíl klientů, kteří využili úvěr ze stavebního spoření ke koupi bydlení nebo na výstavbu nového domu či bytu, a naopak snížil podíl 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 rokem 2003 se výrazněji snížil podíl počtu i objemu úvěrů na bydlení poskytnutých stavebními spořitelny ve prospěch poskytovatelů hypotečních úvěrů z řad bankovního sektoru. Důvodem jsou pravděpodobně mimořádně výhodné úrokové podmínky, za nichž byly v uplynulém roce poskytovány hypoteční úvěry.

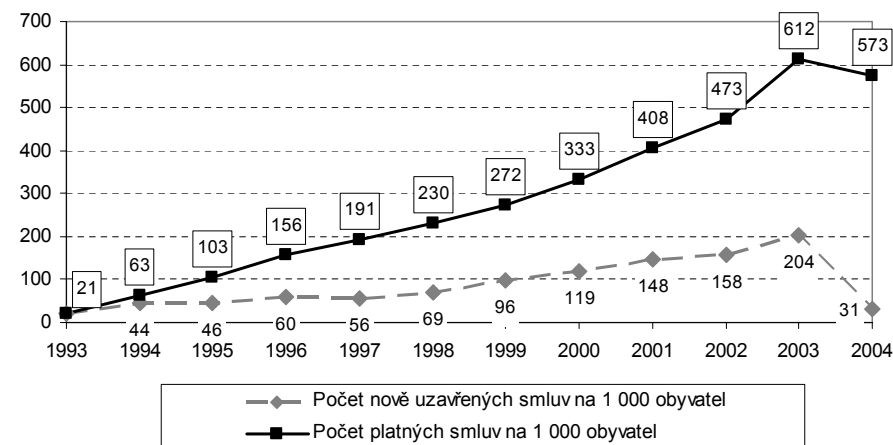
Grafy 12 a 13 ukazují rozdělení trhu se stavebním spořením mezi jednotlivé stavební spořitelny v roce 2004 podle objemu vkladů a objemu platných úvěrů. Vedoucí pozici na trhu si z hlediska uvedených ukazatelů zachovala Českomoravská stavební spořitelna. Nejvýznamnějšími konkurenty jí byly Stavební spořitelna České spořitelny (SS ČS) a Modrá pyramida.

Graf 1: Vývoj počtu nově uzavřených smluv a průměrné výše cílové částky na jednu nově uzavřenou smlouvu v letech 1993 – 2004



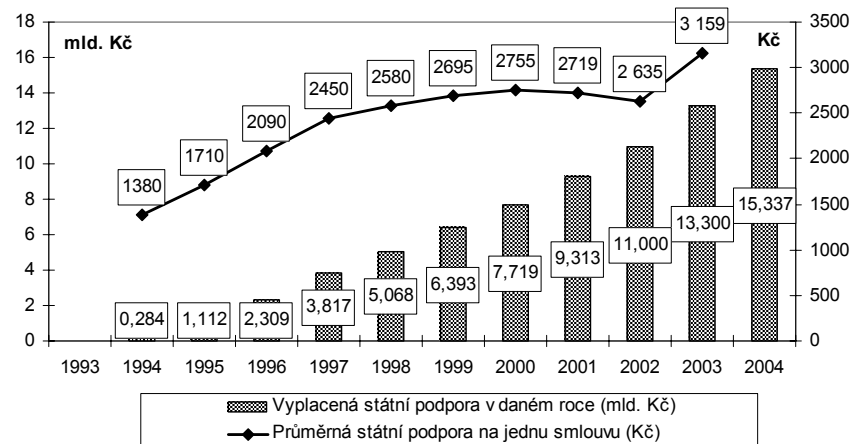
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitel a Ministerstvo financí ČR.

Graf 2: Vývoj počtu nově uzavřených a platných smluv na 1 000 obyvatel ČR v letech 1993 – 2004



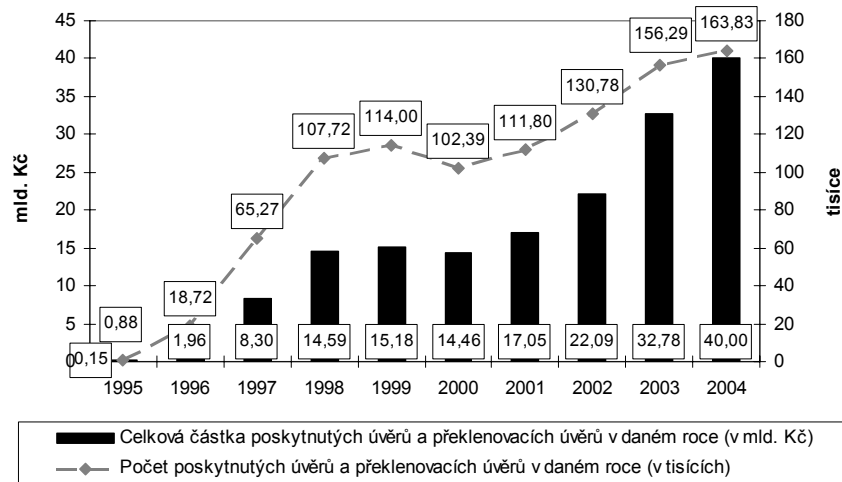
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitel a Ministerstvo financí ČR, vlastní výpočty.

Graf 3: Celková výše vyplacené státní podpory a průměrná výše státní podpory na jednu smlouvu v letech 1993 – 2004



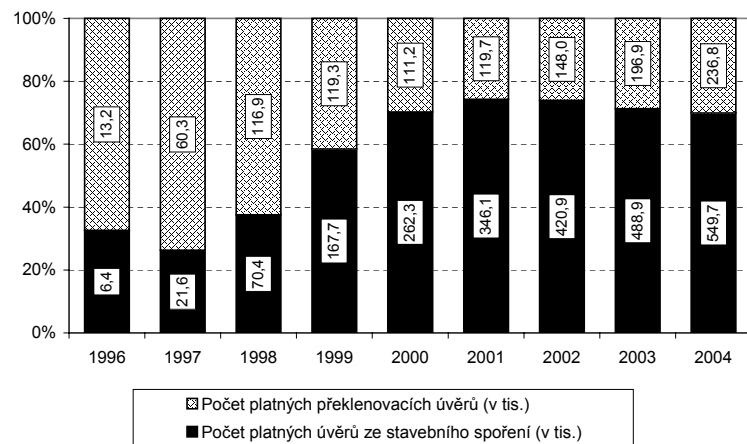
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitel (údaje o průměrné státní podpoře přiznané na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok, liší se od údajů publikovaných na internetových stránkách MF ČR, za rok 2004 nebyl údaj k dispozici), Ministerstvo financí ČR (výše přiznané státní podpory v letech 1997-2004).

Graf 4: Vývoj počtu a objemu poskytnutých rádných a překlenovacích úvěrů v letech 1995 – 2004



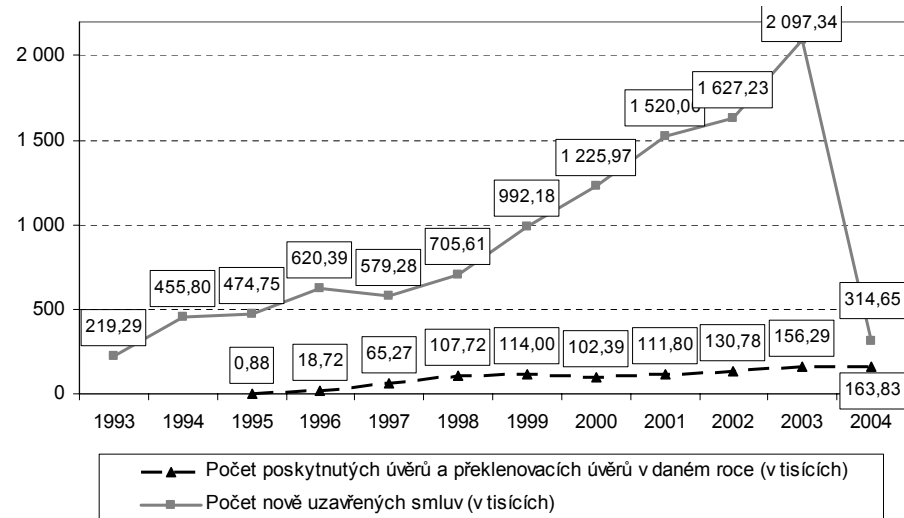
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén (údaj o celkové částce poskytnutých úvěrů a překlenovacích úvěrů v daném roce), Ministerstvo financí ČR.

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



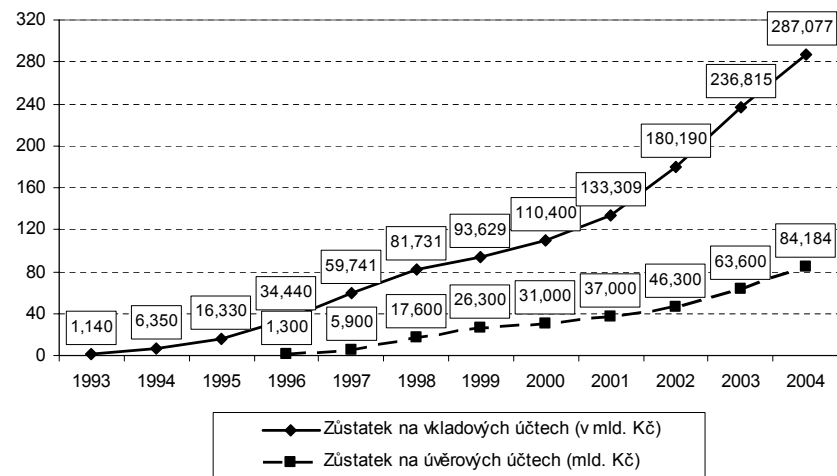
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén a Ministerstvo financí ČR.

Graf 6: Vývoj počtu poskytnutých úvěrů a překlenovacích úvěrů a počtu nově uzavřených smluv v letech 1993 – 2004



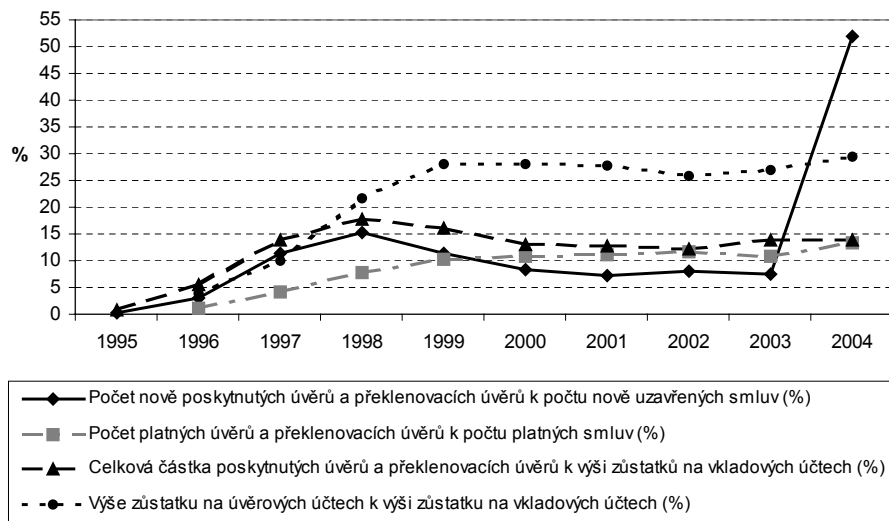
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén a Ministerstvo financí ČR.

Graf 7: Vývoj výše zůstatků na vkladových a úvěrových účtech



Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén a Ministerstvo financí ČR.

Graf 8: Ukazatele úvěrové aktivity stavebních spořitelén



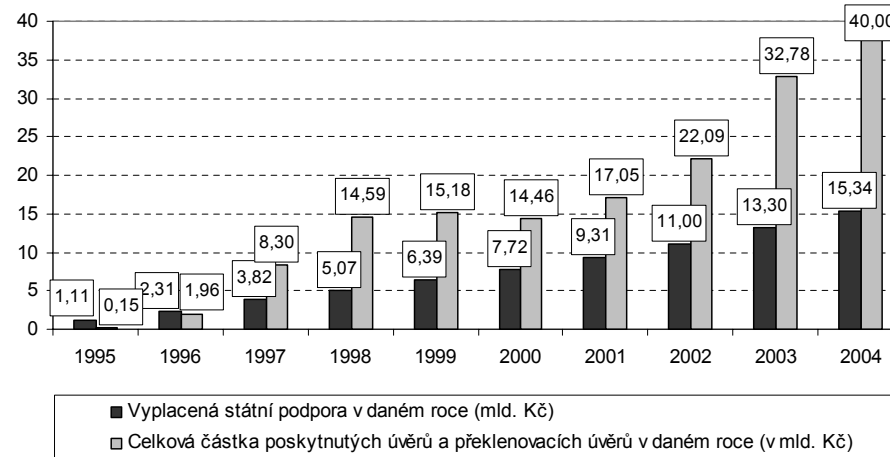
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén a Ministerstvo financí ČR, vlastní výpočty.

Tabulka 1: Ukazatele úvěrové aktivity stavebních spořitelén

| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|--|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 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 | 52,07 |
| Počet platných řádných a překlenovacích úvěrů k počtu platných smluv (v %) | n/a | 1,22 | 4,16 | 7,89 | 10,24 | 10,91 | 11,11 | 11,68 | 10,88 | 13,33 |
| 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 | 13,93 |
| 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 | 25,7 | 26,86 | 29,32 |

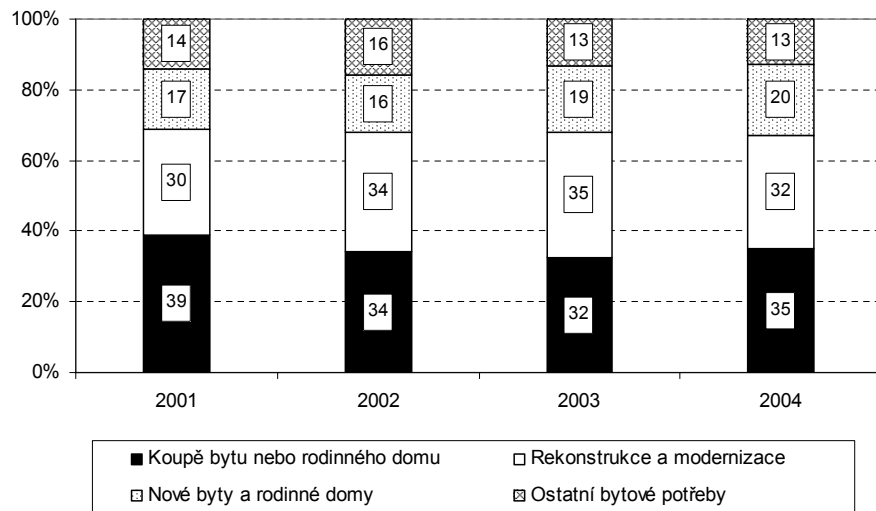
Zdroj: vlastní výpočty, Asociace českých stavebních spořitelén a Ministerstvo financí ČR.

Graf 9: Srovnání výše státní podpory a objemu poskytnutých úvěrů v letech 1995 – 2004



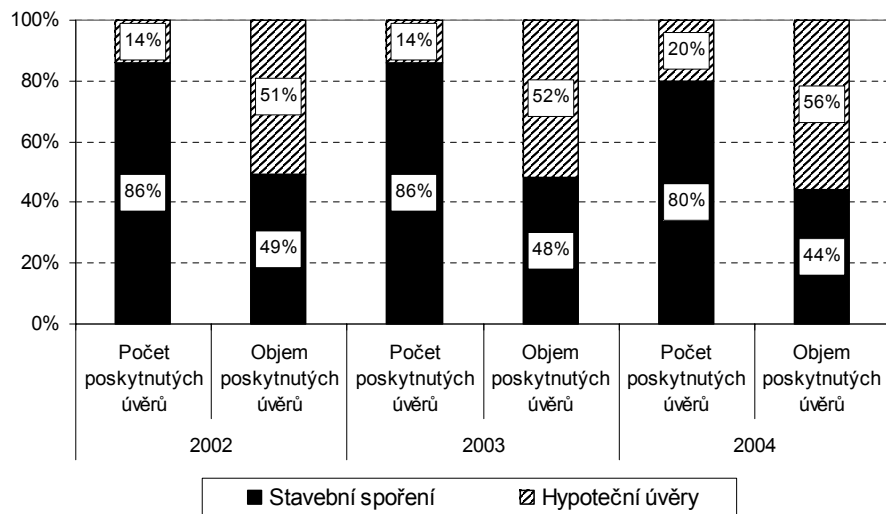
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén a Ministerstvo financí ČR.

Graf 10: Účel použití poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v letech 2001 – 2004



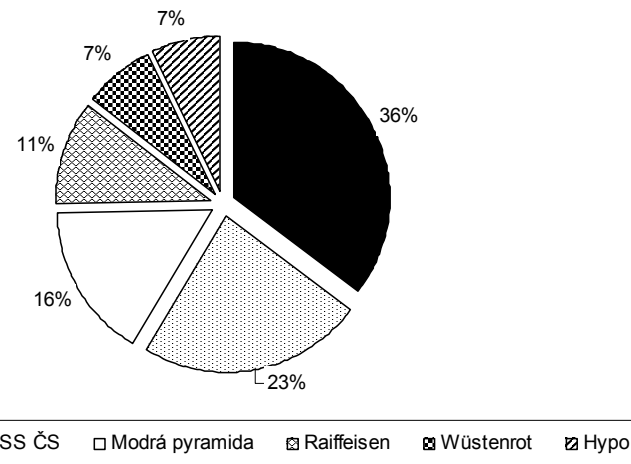
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén.

Graf 11: Stavební spoření a hypoteční úvěry v letech 2002 – 2004



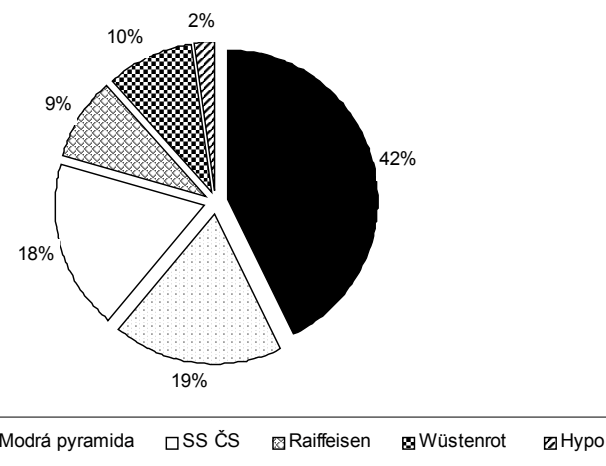
Zdroj: Výroční zprávy Asociace českých stavebních spořitelén 2002 – 2004.

Graf 12: Trh se stavebním spořením v roce 2004 – pozice stavebních spořitelén podle objemu vkladů klientů k 31.12.2004



Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelén za rok 2004.

Graf 13: Trh se stavebním spořením v roce 2004 – pozice stavebních spořitelén podle objemu platných úvěrů (řádné úvěry včetně překlenovacích) k 31.12.2004



Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelén za rok 2004.