

**Asociace českých stavebních spořitelén**

**Stavební spoření v roce**

**2008**





**[www.dcss.cz](http://www.dcss.cz)**

## Vážení přátelé,

počátek roku 2008 naznačoval podle statistik stavebního spoření slibné výsledky, které se nakonec i přes počínající hospodářskou, respektive vrcholící finanční krizi podařilo naplnit. Krize, krize, krize... i přes nespočetné opakování tohoto slova ukázalo stavební spoření své přednosti, když rok 2008, zejména díky prvnímu pololetí, můžeme opět označit za rekordní. Půjčky ve výši 73,6 miliardy korun napomohly desítkám tisícům domácností zlepšit jejich současné bydlení. Co si přát více?

Nebylo možné předpokládat, že se důsledky krize, zejména na straně klientské poptávky, stavebnímu spoření naprosto vyhnou. V posledním čtvrtletí roku již statistiky ukázaly na zpomalení dynamiky úvěrových obchodů. Avšak v porovnání s okolním trhem, který zaznamenal různě hluboké poklesy, prokázalo stavební spoření svou zásadní výhodu: velkou odolnost produktu vůči vývoji okolního trhu.

V době, kdy mnoho světových vlád zachraňuje své ekonomiky injekcemi na úrovni desítek až stovek miliard dolarů, těží česká ekonomika z toho, že se již v minulosti ozdravil bankovní sektor a stavební spoření se implementovalo jako stabilní, a také stabilizační systém k sektoru komerčních bank. Státní příspěvek, systematicky vydávaný na podporu kumulace vlastních prostředků i po malých částkách, pomohl zajistit řadě obyvatel přístup k úvěrům i v podmínkách, kdy

řada ekonomik hlásí téměř neřešitelné problémy kvůli neochotě bank půjčovat. Stavební spořitelny nemají důvod omezovat nabídku půjček. Zdrojů pro poskytování úvěrů mají dostatek. Úrokové sazby úvěrů ze stavebního spoření jsou navíc od podepsání smlouvy o stavebním spoření pevně zařizovány.

Zvýšení podílu úvěrů na vkladech více o než 10 procentních bodů je rovněž potěšitelné, neboť ukazuje, jak stavební spoření se stále větší dynamikou plní své základní poslání – poskytovat výhodné úvěry na bydlení co nejširším vrstvám obyvatel v co možná největším objemu.

Nicméně je nutno respektovat skutečnost, že stavební spořitelny jsou specializovanými bankami a jejich základní povinností je s maximální obezřetností spravovat klientská konta. Nelze tedy vyloučit, že na vývoj okolního prostředí budou i stavební spořitelny reagovat sice v omezeném, ale určitém rozsahu tak, aby zajistily návratnost půjček. Vždyť úvěry jsou poskytovány ze zdrojů ostatních klientů.

Vzhledem k převzetí Hypo stavební spořitelny v průběhu roku stavební spořitelnou Raiffeisen bude AČSS pracovat nadále v počtu pěti členů.

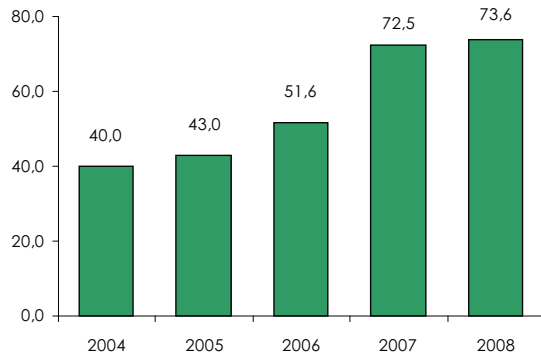


Vojtěch Lukáš, předseda prezidia

## Úvěry – zdroj financování bydlení

Stavební spořitelny poskytly klientům 73,6 miliardy korun v podobě výhradně účelových úvěrů na bydlení, což i přes výjimečný rok 2007 znamenalo stále ještě meziroční nárůst o 1,6 %.

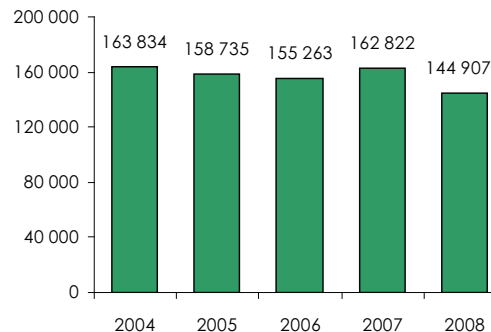
Objem poskytnutých úvěrů v miliardách Kč



Stejně jako objem úvěrů dokumentuje výši prostředků na zlepšení bydlení, ukazuje počet poskytnutých úvěrů, kolika lidem pomohlo stavební spoření financovat bytové potřeby.

V roce 2008 bylo poskytnuto 144 907 úvěrů. I přes mírný meziroční pokles je z hlediska počtu poskytnutých úvěrů stavební spoření stále tahounem ve financování bytových potřeb.

Počet poskytnutých úvěrů



<sup>1</sup>Do statistiky úvěrů nejsou započteny úvěry ze stavebního spoření, kterými se splatily překlennovací úvěry (tzv. překlopení). Ty se nepodílejí na financování bydlení a jejich započtení by statistiku zkrleslovalo.

Z uvedených dat vyplývá, že výše průměrného úvěru v roce 2008 činila 508 230 Kč, což představuje meziroční růst o 62 845 Kč, respektive o 14 %.

Největší podíl z celkového počtu úvěrů se stále poskytuje na rekonstrukce a modernizace. V minulém roce to bylo 45 %.

#### Na co půjčují stavební spořitelny (počty úvěrů)

Nové byty a rodinné domy	19 783	14 %
Koupě bytu nebo rodinného domu	38 856	27 %
Rekonstrukce a modernizace	65 032	45 %
Ostatní	21 236	15 %

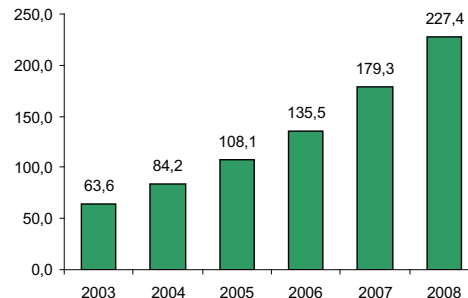
Úvěry stavebních spořitelů jsou výhodné zejména pro financování rekonstrukcí a modernizací bydlení, neboť vykazují i optimální míru administrativního zatížení klienta, a to při úrokové sazbě, která je oproti srovnatelným úvěrům na trhu vysoce konkurenceschopná.

Celkově vysoký počet úvěrů potvrzuje jejich dostupnost pro široké vrstvy obyvatelstva, a podtrhuje tak sociální charakter stavebního spoření.

#### Výše úvěrového salda nadále roste

Celkový zůstatek na úvěrových účtech klientů vzrostl v roce 2008 na 227,4 mld. Kč a meziročně dosáhl 27% růstu. Téměř 185 miliard Kč připadá na překlenovací úvěry a necelých 43 miliard Kč představují úvěry ze stavebního spoření.

#### Zůstatek na úvěrových účtech v miliardách Kč

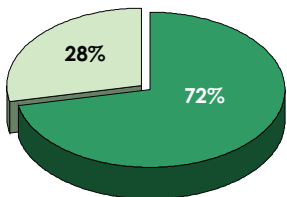


Lidé dluží stavebním spořitelnám více než 200 miliard Kč. Je třeba zdůraznit, že platební morálka klientů stavebních spořitelů je z hlediska celého finančního trhu velmi dobrá, neboť dlužník si již během fáze spoření reálně prověřil své finanční možnosti.

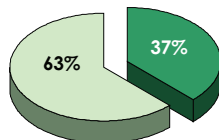
## Nejčastěji využívaný úvěr na bydlení

Podle statistických dat si v roce 2008 vzali lidé půjčku na bydlení v 72 % případů ve stavebních spořitelnách. Protože jsou tyto půjčky průměrně nižší než hypotéky, podílelo se stavební spoření z hlediska objemu na celkovém úvěrování bytových potřeb 37 %.

Srovnání podle počtu



Srovnání podle objemu



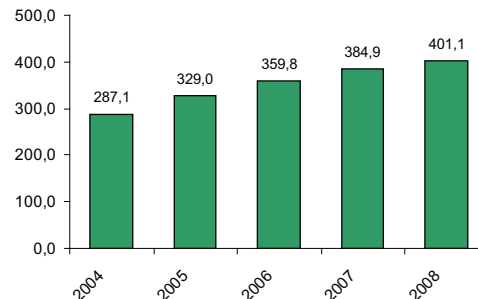
	Stavební spoření	Hypotéky
Počet	144 907 (72 %)	571 65 (28 %)
Objem (mld. Kč)	73,6 (37 %)	123,1 (63 %)

V roce 2008 bylo dokončeno 38 383 bytů a stavební spořitelny poskytl prostředky nebo se spolupodílely na 19 783 úvěrů na výstavbu bytů a domů, což odpovídá podílu 51,5 %.

## Kde se získávají peníze na úvěry?

Pro každý úvěr, který klient získá, je třeba, aby několik dalších klientů spořilo a úvěr nepožadovalo (tzv. "přátelští klienti"). Tyto vklady pak stavební spořitelně slouží jako zdroje pro další financování bytových potřeb.

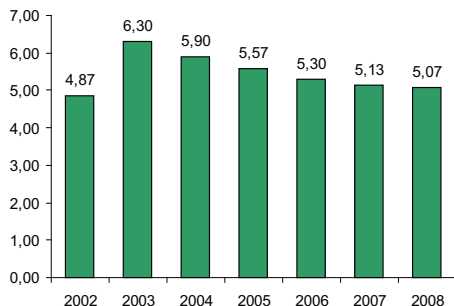
Vývoj clientských vkladů v miliardách Kč



Změna zákona platná od 1. 1. 2004 způsobila výrazný nárůst počtu klientů ke konci roku 2003, čímž došlo k nerovnoměrnému vývoji v počtu uzavíraných smluv. S tímto výkyvem se stavební spořitelny postupně vypořádávají ještě dnes, kdy zaznamenávají zvýšený odliv smluv v návaznosti na končící vázací lhůtu, a tím i potřebu zajistit dostatek úvěrových zdrojů k pokrytí trvajících potřeb po úvěrech.

Stabilizačním prvkem, který slouží jako stimulator odpovídajících úspor – přílivu dalších zdrojů, je státní podpora.

**Počet smluv ve fázi spoření (v milionech)**



V roce 2008 uzavřely stavební spořitelny 705 463 nových smluv s cílovou částkou 217,8 miliard Kč. U dalších 335 571 smluv klienti svou cílovou částku zvýšili, a to celkem o 93,6 miliardy Kč.

**Vývoj počtu nově uzavřených smluv (včetně zvýšení)**

Rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Počet <sup>1</sup>	1,63	2,49	0,68	0,79	0,83	0,86	1,04

<sup>1</sup>v milionech kusů

Statistika počtu nově uzavřených smluv svědčí o postupném vyrovnávání výkyvu z roku 2003. Odhad stavebních spořitelen na další období hovoří o počtu nově uzavíraných smluv v úrovni odpovídající roku 2008.

### Podíl úvěrů na vkladech nadále roste

Jedním z velmi sledovaných ukazatelů výkonnosti systému stavebního spoření je podíl objemu úvěrů na vkladech. Tento koeficient vypovídá, kolik z uložených peněz půjčily stavební spořitelny klientům v podobě úvěrů.

**Vývoj poměru úvěrů a vkladů**

Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Poměr (v %)	26,9	29,3	32,8	37,6	46,6	56,7
Přírůstek (v %)	1,2	2,5	3,5	4,8	8,9	10,1

V roce 2008 se poměr úvěrů ke vkladům zvýšil o 10,1 procentního bodu na výsledných 56,7 %. Nárůst koeficientu v posledních obdobích svědčí o tom, že se české stavební spoření dostalo do stabilní úvěrové fáze.

V posledních letech stavební spořitelny půjčují více peněz, než klienti ukládají. Stále však mají dostatek volných finančních prostředků, aby mohly poskytovat nejen úvěry ze stavebního spoření, jak předepisuje zákon, ale také překlenovací úvěry, které klienti ve vysoké míře využívají pro urychlené financování bytových potřeb.

### Historický přínos stavebního spoření

České stavební spořitelny poskytly ve své patnáctileté historii 1,6 milionu úvěrů v celkovém objemu přesahujícím 407 miliard korun. Klienti již uzavřeli 12,6 milionu smluv, přičemž u 18 % z nich zvyšovali během svého spoření cílovou částku, zpravidla za účelem dosažení vyššího objemu financování svých bytových potřeb.

### Shrnutí roku 2008

- Úvěrové obchody byly z hlediska objemu rekordní, 73,6 miliardy Kč. Poskytnuto bylo 144 907 úvěrů. Průměrná výše úvěru přesáhla 508 tisíc korun.
- Z celkového počtu úvěrů připadá 45 % (tj. 65 032) na rekonstrukce a modernizace bydlení.
- Od roku 2004 narůstá počet uzavíraných smluv. Uzavřeno bylo 705 463 smluv a u dalších 335 571 byla navýšena cílová částka.
- Poměr stavu úvěrů k celkovým vkladům vzrostl o 10,1 procentního bodu na 56,7 %.
- Lidé, kteří financovali bytové potřeby úvěrem, využili v 72 % případů úvěr od stavební spořitelny.



## Státní podpora a spořicí klienti

Proto, aby byl zajištěn dostatečný přísun peněžních zdrojů na poskytování úvěrů, je třeba, aby v systému spořil dostatečný počet klientů, kteří sice peníze na nějakou dobu uloží, ale nebudou požadovat úvěr. Z jejich vkladů jsou pak půjčovány peníze těm, kteří plní zákonné podmínky a využívají možnosti úvěru na financování bydlení. Motivací klientům k přijetí této nezastupitelné role je také existence státní podpory.

Opakované diskuze na téma výše a smysluplnosti státní podpory stavebního spoření ústí v otázku, co všechno stát touto podporou získává:

- bezpečný a stabilní pilíř financování bydlení, který postupně generuje stamilardy korun v podobě účelových úvěrů na bydlení,
- motivací obyvatel k cílevědomé kumulaci reálného peněžního kapitálu s odloženou spotřebou,
- stabilní součást bankovního sektoru, která je odolnější vůči výkyvům trhu (krizím),
- daňový multiplikační efekt z poskytnutých úvěrů generuje významné příjmy státního rozpočtu, které v časovém posunu předčí výdaje na poskytovanou státní podporu.

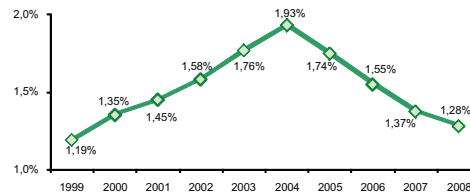
Motivací klientů k odložení spotřeby na několik let je bezpečné uložení peněz s pevným úrokem a státní

podpora, která je vyplacena až po uplynutí minimální doby spoření, tedy 6 let. Během celé doby trvání smlouvy může klient samozřejmě změnit své plány a úvěru využít.

Celková roční výše státní podpory je při porovnání s objemy poskytovaných úvěrů již několikanásobně nižší. Také podíl státní podpory na celkových výdajích státního rozpočtu či absolutní výše každoročně vyplácené státní podpory již několik let klesá.

Sločením obou faktů zjistíme, že stavební spoření produkuje stále větší objem úvěrů při stále nižším zatížení státního rozpočtu.

Podíl výdaje na státní příspěvek ke stavebnímu spoření na celkových výdajích státního rozpočtu ČR



Z grafu je zřejmé, že zatížení státního rozpočtu prostředky na podporu stavebního spoření již kleslo pod úroveň roku 2000.

## Stavební spoření oslavilo 15 let své existence

24. 10. 1991 – Helmut Geier, člen představenstva Wüstenrot Bausparkasse Salzburg, na návštěvě u českého ministra financí představuje stavební spoření.

11. 11. 1991 – MF ČR předán návrh zákona o stavebním spoření a návrh všeobecných obchodních podmínek stavebního spoření.

25. 2. 1993 – Parlament ČR schvaluje zákon č.96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře st. spoření.

1993 – do konce tohoto roku zahájily činnost postupně čtyři stavební spořitelny: AR-stavební spořitelna, a.s., (od r. 1998 Raiffeisen stavební spořitelna a.s.), Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Wüstenrot-stavební spořitelna a.s. a Všeobecná stavební spořitelna, a.s., (od 2005 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.). Do konce roku 1993 uzavřeno 210 000 smluv.

1994 – na trh vstupují další dvě stavební spořitelny: Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. a HYPO stavební spořitelna a.s. Ke konci roku má smlouvu o stavebním spoření již více než půl milionu Čechů. Spořitelny zakládají Pracovní sdružení českých stavebních spořitelén, které později dostává název Asociace českých stavebních spořitelén. Hlavním posláním tohoto sdružení je podpora a propagace stavebního spoření.

1. 7. 1995 – Zákon č. 83/95 Sb. – novela zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, tato změna zákona zúžila možnost použití úspor před uplynutím vázací doby státní podpory pouze na bytové potřeby i v případě, že klient využije úvěr.

1995 – stavební spořitelny poskytly první překlenovací úvěry na financování bytových potřeb, počet účastníků stavebního spoření překročil 1 milion.

1998 – roste zájem o financování bydlení formou úvěrů, poprvé za rok poskytnuto celkem více než 100 000 úvěrů.

2001 – v České republice bylo v přepočtu na 1000 obyvatel uzavřeno více smluv než v tradičních zemích: v Německu a Rakousku. Počet poskytnutých úvěrů překročil půl milionu.

2003 – příprava změny zákona, avizováno snížení státní podpory, počet nově uzavřených smluv v roce 2003 přesáhl 2 miliony. Ke konci roku dosahuje počet smluv o stavebním spoření, včetně smluv úvěrových, rekordní výše, téměř 6,8 milionu. Po deseti letech fungování stavebního spoření prudce roste počet i objem financování. Stavební spoření je nedílnou a významnou součástí českého finančního trhu.

2004 – stavební spoření plní stále ve větší míře svoje základní poslání – získat formou úspor a především úvěrů potřebné prostředky na investice do bydlení.

2005 – Asociace českých stavebních spořitelén se mění z volného sdružení na instituci s právní subjektivitou.

2007 – Česká republika hostí v Praze XV. kongres Evropského sdružení stavebních spořitelén.

2008 – Raiffeisen stavební spořitelna získala fúzi HYPO stavební spořitelnu, počet stavebních spořitelén se tak v České republice snížil na pět.



ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPORITELÉN

Asociace českých stavebních spořitelén  
Vodičkova 30, 110 00 Praha 1  
Telefon: +420 224 422 093

E-mail: [tajemnik@acss.cz](mailto:tajemnik@acss.cz)  
Internet: [www.acss.cz](http://www.acss.cz)



Na těchto základech můžete stavět

Vinohradská 3218/169, 100 17 Praha 10  
Telefon: + 420 225 221 111  
Fax: + 420 225 225 999  
Internet: <http://www.cmss.cz>  
E-mail: [info@cmss.cz](mailto:info@cmss.cz)



Vinohradská 180/1632, 130 11 Praha 3  
Telefon: + 420 224 309 111  
Fax: + 420 224 309 112  
Internet: <http://www.burinka.cz>  
E-mail: [burinka@sccs.cz](mailto:burinka@sccs.cz)



Bělehradská 128, 120 21 Praha 2  
Telefon: + 420 222 824 111  
Fax: + 420 222 824 113  
Internet: <http://www.mpss.cz>  
E-mail: [info@mpss.cz](mailto:info@mpss.cz)



Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3  
Telefon: + 420 271 031 111  
Fax: + 420 222 581 156  
Internet: <http://www.rsts.cz>  
E-mail: [rsts@rsts.cz](mailto:rsts@rsts.cz)



Na Hřebenech II 1718/8, 140 23 Praha 4  
Telefon: + 420 257 092 200  
Fax: + 420 257 092 149  
Internet: <http://www.wuestenrot.cz>  
E-mail: [kontakt@wuestenrot.cz](mailto:kontakt@wuestenrot.cz)



**Asociace českých stavebních spořitelén**

Vodičkova 30 110 00 Praha 1  
Telefon: +420 224 422 093 GSM: +420 607 912 574  
E-mail: tajemnik@acss.cz  
Internet: www.acss.cz