

Stavební spoření a hypotéka si v zásadě nekonkurují

Úrokové sazby v posledních měsících rostou, hypotéky logicky zdražují, stavební spoření ale ne. Znamená to, že bude hypotékám více konkurovat? Tato otázka míří v poslední době na Asociaci stavebních spořitelen velmi často. A naše odpověď se může mnohým jevit trochu paradoxně, je však stabilní: stavební spoření hypotékám nekonkuruje.

Za tím si stojíme a jak vysvětlím na následujících řádcích, není to nelogické ani paradoxní stanovisko. Naopak. A pro potvrzení je třeba uvést, že stejný názor mají nejen odpovědní pracovníci stavebních spořitelen, ale i hypotečních bank.

Historie stavebního spoření v Česku není dlouhá. První stavební spořitelny byly na českém trhu založeny před 13 lety a byly vnímány zprvu jako ústavy, které nabízejí velmi dobré zhodnocení vkladů. I když toto vnímání stále do určité míry přetrvává, zejména u skupiny klientů, které označujeme přídomkem „přátelští“ (tedy taková, kteří dávají své volné finance prostřednictvím stavební spořitelny k „dispozici“ klientům, kteří mají potřebu financovat zlepšení svého bydlení), neustále narůstá poptávka po úvěrech nabízených stavební spořitelnou.



Financovat levně a dostupně

Hlavním posláním stavebních spořitelen je zajišťování dostupných zdrojů pro financování bydlení. Pod slovy „financování bydlení“ si však nelze představit pouze pořízení nového bydlení, ale hlavně jeho vylepšení formou drobných stavebních úprav, jakými jsou výměny oken, rekonstrukce koupelen, nejrůznější modernizace apod.

Všichni kolem sebe vidíme, jak je stávající bytový fond zanedbán a jaké investice nás pro jeho zkvalitnění ještě čekají! A zde je jistě role stavebních spořitelen do značné míry nezastupitelná. Nezastupitelná v tom, že i klient s nízkými příjmy má možnost za podpory státu postupně kumulovat potřebné zdroje, které pak spolu s nabídnutým úvěrem využije k vylepšení, případně pořízení bydlení.

Úvěry jsou stále vyšší

Průměrná měsíční výše vkladu klientů se pohybuje okolo 1000 korun. Z toho vyplývá, že i pozdější poptávka po úvěrech prostřednictvím stavebních spořitelen se pohybuje v objemech, které jsou typické spíše pro spotřebitelské úvěry. To vychází z principů stavebního spoření, které již není nutné veřejnosti blíže vysvětlovat. Za oněch 13 let existence jsou princip a fungování stavebního spoření a podmínky jeho poskytování dostatečně známy.

Průměrná výše úvěru ze stavebního spoření je nyní 224 000 korun a úvěru překlenovacího (tento úvěr získá klient pro překlenutí doby, než mu vznikne nárok na úvěr ze stavebního spoření, tedy nárok na úvěr, který je nepřímou dotováním státem ve formě státní podpory) 365 000 korun.

V současné nabídce stavebních spořitelen se setkáváme i s produkty, které umožňují financovat rozsáhlejší projekty, jakými jsou komplexní financování pořízení nového bydlení –

rodinných domů, bytů apod. Hodnota těchto úvěrů je samozřejmě vyšší. Právě tyto úvěry jsou potom považovány za „konkurenční“ k hypotečním úvěrům. Navíc mají oproti hypotečním úvěrům několik výhod, například možnost předčasného splacení bez sankčních poplatků a zpravidla fixní úrokové sazby po celou dobu splatnosti.

Vzhledem k tomu, že zdroje k financování těchto úvěrů jsou v převážné většině čerpány z dočasně volných zdrojů stavebních spořitelen, získaných od výše zmíněných „přátelských“ klientů, nepodléhají úrokové sazby úvěrů obvyklým výkyvům trhu, a jsou proto pro klienty zpravidla velmi příznivé.

Stavební spoření oslovuje jiný segment klientů

Ale zpět k porovnání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Hypoteční banky se zcela logicky soustřeďují na klienty, kteří mají vyšší finanční požadavky a jejich „doménou“ je proto poskytování úvěrů v řádu minimálně několika set tisíc korun a výše. Je možné říci, porovnáme-li si výše popsané, že ve svém principu stavební spořitelny a hypoteční banky oslovují zcela jiný segment klientely. Otištěná tabulka nám toto tvrzení ilustruje číselně.

Zjednodušeně můžeme říci: jestliže hypoteční banky poskytl objemově dvojnásobný počet úvěrů na bydlení než stavební spořitelny, potom stavební spořitelny poskytl úvěry na bydlení

trojnásobnému počtu klientů než hypoteční banky!

Na základě výše uvedeného nelze tedy v žádném případě tvrdit, že uvedené peněžní ústavy – stavební spořitelny a hypoteční banky – si navzájem konkurují.

Na místě je spíše říci, že oba druhy peněžních ústavů mají na trhu svoje místo a klient má možnost si vybrat podle svojí aktuální potřeby. Ostatně to si uvědomují i velké finanční skupiny, které vlastní jak hypoteční banky, tak stavební spořitelny, a dbají logicky na to, aby se produkty těchto ústavů pokud možno dokonce vzájemně doplňovaly. Není již ani neobvyklé, že klient k financování své bytové potřeby využívá výhod obou produktů a financování z obou zdrojů vzájemně kombinuje.

Počet a objemy úvěrů v ČR za rok 2005

	počet (v tis.)		objem (v mld. Kč)	
Stavební spořitelny	159	76%	43	37%
Hypoteční banky	51	24%	72	63%
Celkem	210	100%	115	100%

Vojtěch Lukáš

předseda Asociace českých stavebních spořitelen