

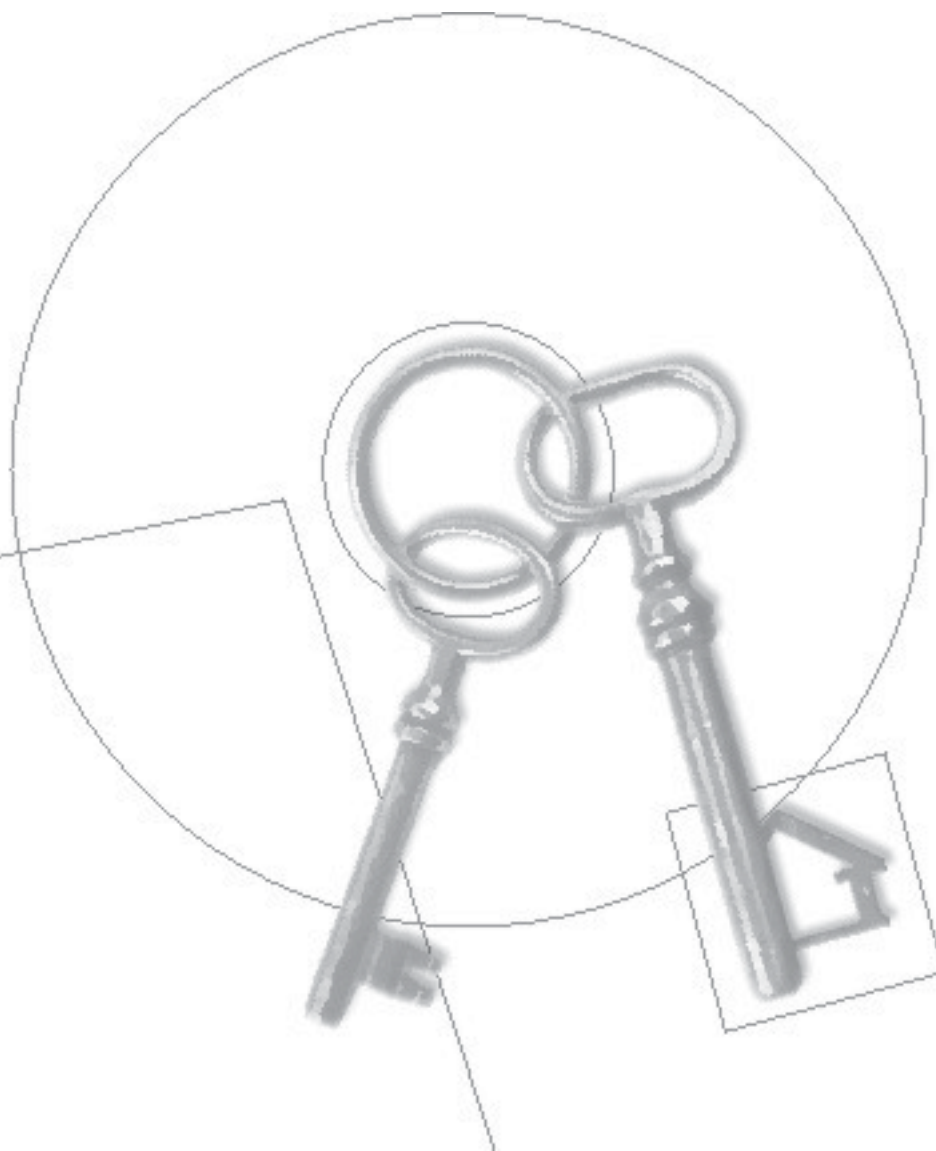
Asociace českých stavebních spořitelén

Výroční zpráva 2003



obsah

Úvodní slovo předsedy Asociace českých stavebních spořitelů	str. 1
Asociace českých stavebních spořitelů	str. 3
Co je to stavební spoření?	str. 4
Novela zákona o stavebním spoření	str. 5
Úvěry - financování bytových potřeb	str. 6
Spoření - získávání prostředků umožňujících financování	str. 9
Stavební spoření v konkurenci na trhu financování bydlení	str. 11
Státní podpora	str. 12
Závěr	str. 12



Úvodní slovo předsedy Asociace českých stavebních spořitelén



Mimořádný rok pro český systém stavebního spoření skončil. Veřejná diskuse o státní podpoře stavebního spoření a novela zákona o stavebním spoření přinesla stavebním spořitelnám výjimečný výsledek. V roce 2003 byly uzavřeny více než dva milióny nových smluv o stavebním spoření (a téměř 0,4 mil. smluv o zvýšení cílové částky). Míru tohoto úspěchu v nových obchodech nebude snadné zopakovat.

Vedle obliby stavebního spoření u občanů a velké důvěry, kterou klienti projevují v systém stavebního spoření, vzbuzovala další zájem veřejně vedená diskuse o úpravě zákonných podmínek.

Česká vláda byla iniciátorem změn stavebního spoření v České republice do budoucna. Cílem vlády bylo snížit během příštích deseti let výdaje státního rozpočtu na stavební spoření na polovinu a také přizpůsobit zákon evropským normám. Stavební spořitelny byly pozvány, aby se během přípravy novely zákona k návrhům průběžně vyjadřovaly. Takto se Asociaci českých stavebních spořitelén během legislativního procesu s úspěchem podařilo postavit proti návrhům, které by bývaly systému stavebního spoření uškodily.

Poslanecká sněmovna schválila novelu zákona o stavebním spoření dne 26. září 2003 s účinností od 1. 1. 2004. Je třeba poznamenat, že zákonodárce změnil podmínky pro nově uzavírané smlouvy a stávající smlouvy ponechal nedotčené. Stavební spoření bude i nadále velmi perspektivní nabídkou pro české občany.

Díky mimořádné popularitě se v hodnoceném roce zvýšil počet platných smluv o stavebním spoření v České republice k 31. 12. 2003 na 6,3 mil. To znamená nárůst ve výši 30 % oproti předchozímu roku.

Z výzkumů veřejného mínění vyplývá, že stavební spoření využívá více než polovina obyvatel České republiky; tento finanční produkt je tak nejoblíbenějším způsobem uložení a zhodnocení rodinných financí. Značná část vkladů českých domácností je uložena právě u stavebních spořitelén. To na jedné straně dokazuje, že občané jsou ochotni místo výdajů za spotřební zboží ukládat peníze na stavební spoření a tím vytvářet důležitý předpoklad pro financování svých bytových potřeb. Na druhé straně svědčí tento úspěch o velké důvěře, kterou občané trvale ke stavebním spořitelnám mají.

Stále výrazněji roste zájem občanů také o úvěry. V roce 2003 bylo nově poskytnuto 156 289 úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů. Tím stoupl počet klientů, kteří vyřešili svou bytovou potřebu pomocí úvěru od stavební spořitelny, na více než 805 tisíc. Klienti vítají právní nárok na úvěr ze stavebního spoření, ale také čím dál tím více využívají překlenovací úvěry bez akontace.

Úvodní slovo předsedy Asociace českých stavebních spořitelén

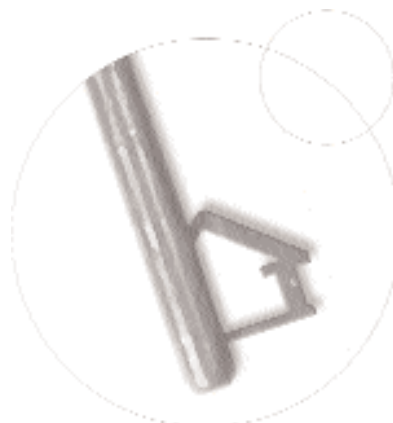
Oblast financování bydlení je dnes středem zájmu stavebních spořitelén. Klienti stále silněji vnímají výhody úvěru ze stavebního spoření oproti jiným způsobům financování. Dlouhé lhůty splácení, neměnná splátka s garantovanou a nízkou úrokovou sazbou a podmínky přizpůsobené individuálním potřebám motivují klienta k tomu, aby pomocí úvěru ze stavebního spoření zlepšil svou bytovou situaci.

Stavební spoření je dnes jedním z nejbezpečnějších a nejvýhodnějších finančních produktů na českém finančním trhu a je vhodné pro všechny vrstvy obyvatelstva. Rozvoj českého systému stavebního spoření je z mezinárodního pohledu pokládán za úspěšný. Tento fakt dokládají různé evropské a mezinárodní studie.

Asociace českých stavebních spořitelén je dnes významnou platformou pro šíření a další rozvíjení myšlenky stavebního spoření v České republice. Rád bych vás ujistil, že to zůstává naším záměrem i do budoucna.



Mgr. Kurt Matouschek
předseda Asociace českých stavebních spořitelén



Asociace českých stavebních spořitelén

Asociaci českých stavebních spořitelén v České republice (AČSS) tvoří šest stavebních spořitelén. Byla založena 29. června 2000 za účelem podpory společných zájmů stavebních spořitelén působících v České republice. Navázala tak na dlouholetou úspěšnou neformální spolupráci všech těchto finančních ústavů.

Důraz je kladen především na vytváření příznivých podmínek pro řešení bytových potřeb občanů prostřednictvím spolupráce vedoucí k podpoře a rozvoji produktu stavebního spoření a nabídky finančních instrumentů.

Vedle členství v Asociaci českých stavebních spořitelén jsou všechny stavební spořitelny plnoprávními členy Bankovní asociace ČR, která sdružuje finanční instituce působící na českém trhu.

Členové AČSS se pravidelně po roce střídají v předsednictví podle stanoveného pořadí. V období od července 2002 do června 2003 vykonávala předsednickou funkci v AČSS HYPO stavební spořitelna a.s. a v období od července 2003 do června 2004 předsedá Asociaci českých stavebních spořitelén Raiffeisen stavební spořitelna a.s. Operativní činnost AČSS koordinuje její tajemník Ing. Jan Pátek.

Asociace při své činnosti využívá odborného zázemí stavebních spořitelén prostřednictvím pracovních skupin právní, marketingové, úvěrové, ekonomické a pro platební styk.

AČSS udržuje kontakty s partnerskými organizacemi v Evropě a podílí se stejně jako všechny členské stavební spořitelny na činnosti Evropského sdružení stavebních spořitelén.

V září 2003 byla spuštěna webová stránka Asociace českých stavebních spořitelén.



www.acss.cz

Na této stránce je možné najít aktuální informace o vývoji trhu stavebního spoření a mnoho zajímavostí o stavebním spoření.

Co je stavební spoření?

Stavební spoření má v Evropě dlouholetou tradici především v Německu a v Rakousku. Na počátku devadesátých let minulého století se stavební spoření začalo rozvíjet v České republice a na Slovensku, ve druhé polovině devadesátých let také v Maďarsku a Chorvatsku.

Na český trh bylo stavební spoření zavedeno schválením zákona číslo 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Tím patří přes deset let existence mezi nejmladší bankovní produkty.

Tvorba fondu stavebního spoření

Stavební spoření je založeno na principu podílu klientů na tvorbě společných zdrojů, které lze použít na poskytování úrokově zvýhodněných úvěrů na pořízení bytu, jeho rekonstrukci, obecně na řešení bytových potřeb klientů. Každý klient určitou dobu (ze zákona minimálně 24 měsíců) spoří a po splnění stanovených podmínek může získat úvěr ze stavebního spoření. Pokud mají stavební spořitelny dostatek finančních zdrojů, mohou poskytovat klientům tzv. překlenovací úvěry (meziúvěry), které slouží k dřívějšímu financování bytových potřeb do doby, než klient získá nárok na úvěr ze stavebního spoření. Tato forma financování bytových potřeb je mezi klienty stále více oblíbená a využívána. Možnost využití tzv. překlenovacího úvěru zvyšuje flexibilitu stavebního spoření.

Role spořících klientů v systému

Významnou a nezastupitelnou roli v uzavřeném systému stavebního spoření hrají klienti, kteří nepotřebují řešit své bytové potřeby, ale využívají tento produkt jako výhodný způsob zhodnocení svých úspor. Státní podpora poskytovaná všem klientům je v systému stavebního spoření aplikována ze dvou důvodů. Klientům, kteří řeší prostřednictvím stavebního spoření své bytové potřeby, poskytuje další zdroje na přesně vymezené účely. Hlavním úkolem státní podpory systému stavebního spoření je však posílení motivace spořit. Pro spořícího klienta je odměnou za to, že své úspory poskytuje prostřednictvím systému stavebního spoření formou úvěrů klientům, kteří je potřebují. Provedené průzkumy ukazují, že vysoké procento spořících klientů, kteří nepožadují úvěr, naspořené prostředky přesto použijí na řešení svých bytových potřeb.

Bezpečnost stavebního spoření

Za jeden z nejvýznamnějších atributů stavebního spoření je nutno považovat jeho vysoký stupeň bezpečnosti. Provozovat stavební spoření mohou pouze specializované banky na základě zvláštního oprávnění. Zákon omezuje rizikové obchodní aktivity stavebních spořitel, a tak lze stavební spoření považovat za jeden z nejbezpečnějších finančních produktů.

Přímé a nepřímé efekty stavebního spoření

Stavební spoření umožňuje řešit bytové potřeby občanů a zvyšuje jejich zájem o modernizaci bydlení. To ve svých důsledcích pozitivně ovlivňuje rozvoj stavební výroby orientované na bytovou výstavbu. Část prostředků vložených do stavebního spoření se tak státu vrací formou vyšších daní z příjmů placených stavebními firmami a podniky orientovanými na související výroby, jako jsou např. výroba stavebních hmot a materiálů, výroba sanitární techniky apod. Vyšší rozsah výroby a odbytu současně ovlivňuje zaměstnanost i výši příjmů občanů. Vyšší příjmy obyvatelstva umožňují růst spotřeby a následně příjmů státního rozpočtu. Přímé efekty stavebního spoření v oblasti řešení bytových potřeb, ale i efekty následné, jednoznačně potvrzují opodstatněnost existence stavebního spoření na trhu bankovních produktů a současně i jeho podporu ze strany státu.

Novela zákona o stavebním spoření

Rok 2003 byl ve znamení diskuse o změnách v legislativních pravidlech systému stavebního spoření. Motivem pro novelu zákona byla nutná harmonizace s právem Evropské unie a zajištění úspor prostředků ze státního rozpočtu v rámci reformy veřejných financí při zaručení funkčnosti systému stavebního spoření do budoucna.

Po dlouhých odborných debatách byla novela zákona na podzim schválena v obou komorách Parlamentu a podepsána prezidentem republiky. Nový zákon nabyl účinnosti 1. ledna 2004. Přijatá novela zákona splňuje předeslané cíle a zajišťuje kontinuitu vývoje systému stavebního spoření.

Nové podmínky stanovené v zákoně se vztahují pouze na smlouvy uzavřené po tomto datu. Podmínky stavebního spoření pro smlouvy založené ještě před účinností nového znění zákona, tj. do konce roku 2003, se řídí původními právními předpisy po celou dobu platnosti těchto smluv.

Hlavní změny jsou následující:

Státní podpora

Novela zákona upravila nejen procento, ale také základ pro výpočet státní podpory. Výše státní podpory byla novelou stanovena na 15 % z uspořené částky v kalendářním roce. Maximální částka, ze které je možno státní podporu vypočítat byla zvýšena z 18 na 20 tisíc. Za jeden kalendářní rok je tedy možno získat státní podporu v maximální výši 3 000 Kč.

Minimální doba spoření

Novela zákona prodloužila minimální vázací dobu vkladu z pěti let na šest let. Dodržet tuto minimální dobu trvání smlouvy o stavebním spoření (nenakládání s vkladem) zůstává i nadále podmínkou pro výplatu státní podpory v případě, že účastník nevyužije možnosti získat od stavební spořitelny úvěr.

Státní podpora na více smluv

Novela zákona nově umožňuje nárokovat státní podporu na více smluv uzavřených jednou fyzickou osobou. U smluv uzavřených po 1. 1. 2004 je tedy možné označit několik smluv o stavebním spoření jako smlouvy „se státní podporou“. Celkem je za jeden kalendářní rok možné získat státní podporu maximálně ve výši 3 000 Kč. Přednostně se bude státní podpora připisovat na smlouvy dříve uzavřené až do vyčerpání maximálního nároku.

Financování bytové potřeby osob blízkých

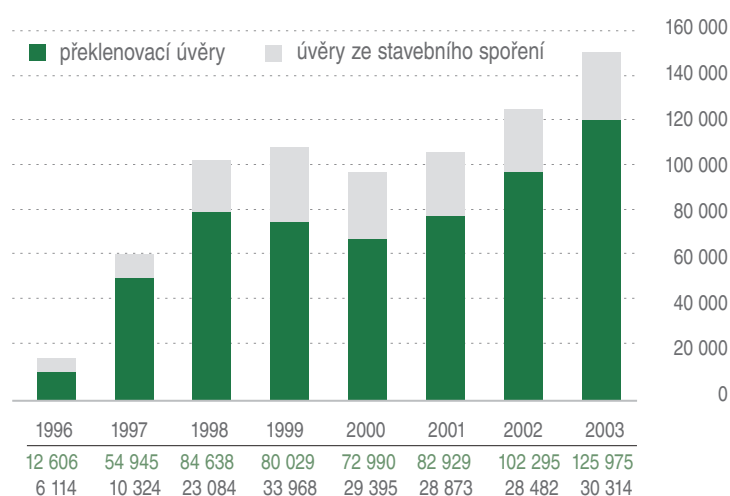
Novela zákona umožňuje využít úvěr osob blízkých uvedených v zákoně pro vzájemné financování jejich bytových potřeb. To znamená například, že rodiče mohou úvěrem poskytnutým stavební spořitelnou financovat bez problémů bytovou potřebu svých dětí, prarodiče bytovou potřebu svých vnuků a podobně. Tato novinka by měla přispět ke snadnějšímu a méně byrokratickému postupu při vyřizování a schvalování úvěrů.

Úvěry - financování bytových potřeb

V roce 2003 docházelo podle již dříve započatého trendu k růstu poptávky po financování bytových potřeb s využitím úvěru ze stavebního spoření. Existují oprávněné předpoklady, že tento vývoj bude do budoucna pokračovat ještě intenzivněji.

V roce 2003 bylo poskytnuto 156 289 úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů v celkovém objemu bezmála 33 mld. Kč. Objem prostředků poskytnutých prostřednictvím úvěrů na bydlení zaznamenal oproti předcházejícímu roku nárůst o téměř 50 %.

počet nových úvěrů (překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření)



Poznámka:

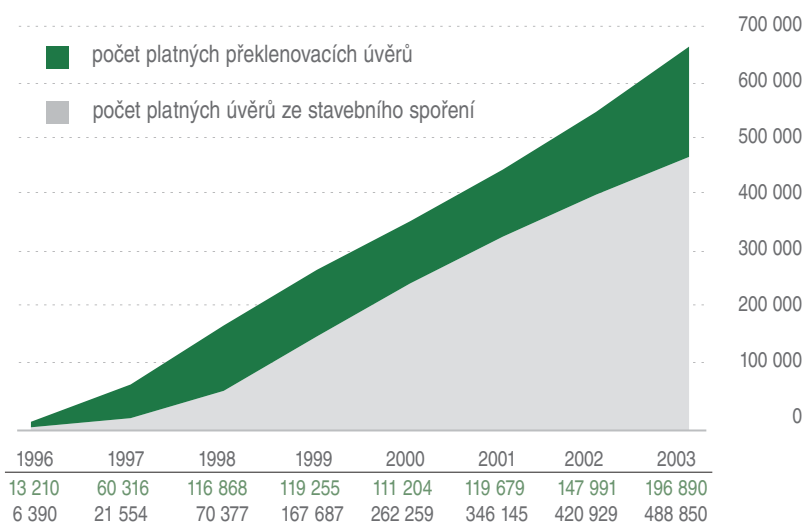
Do objemu úvěrů ze stavebního spoření nejsou započítány úvěry na splacení dříve poskytnutých překlenovacích úvěrů.

Z uvedených hodnot a následujícího grafu je patrné, že větší část financování je realizována formou překlenovacích úvěrů, které jsou však během krátké doby splaceny poskytnutým úvěrem ze stavebního spoření. Díky tomu významně roste podíl úvěrů ze stavebního spoření na celkovém stavu (objemu) poskytnutých úvěrů. Tento pozitivní trend bude pokračovat i v následujících letech.

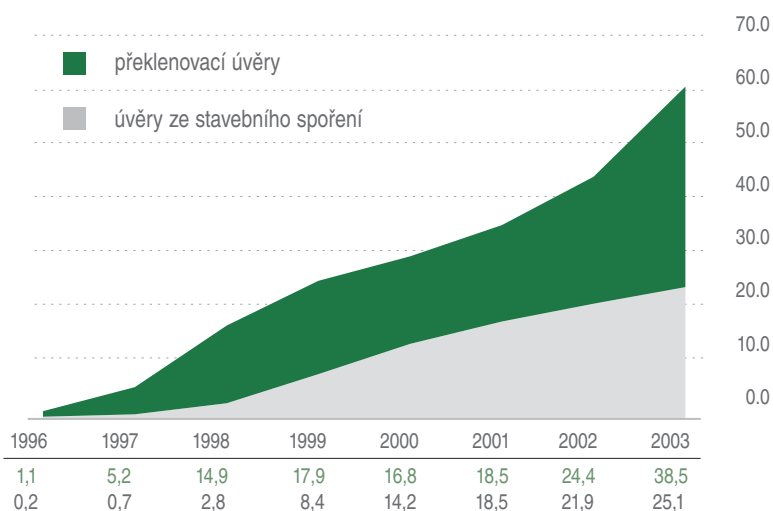
Úvěry - financování bytových potřeb

Stav platných úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny k 31. 12. 2003 byl více než 685 tisíc úvěrů v celkovém objemu 63,6 mld. Kč.

počet platných úvěrů (překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření)



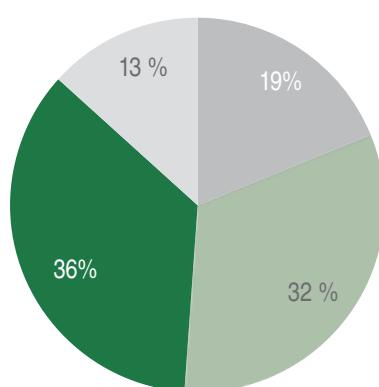
vývoj zůstatku na úvěrových (překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření) účtech (v mld. Kč)



Úvěry - financování bytových potřeb

Přehled využití prostředků z úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny ukazuje, že kromě financování koupě starých či nových bytů nebo rodinných domů je více než třetina (36 %) prostředků vynaložena na rekonstrukce a modernizace bytového fondu. Podle statistik je bytový fond v České republice zanedbaný a vyžaduje velké investice. To platí především pro velké množství panelových domů, z nichž mnohé se pomalu dostávají na hranici životnosti. V tomto ohledu je stavební spoření ideálním produktem pro řešení tohoto problému.

účel použití úvěrů poskytnutých v roce 2003 (dle objemu úvěrů)



- rekonstrukce a modernizace
- koupě bytu nebo rodinného domu
- nové byty a rodinné domy
- ostatní bytové potřeby

Stavební spořitelny v roce 2003 poskytly celkem 156,3 tisíc úvěrů v celkovém objemu bezmála 33 mld., z tohoto objemu bylo 19 % použito na koupi nebo výstavbu nových bytů či rodinných domů. Stavební spořitelny se tak podílely na financování 20 tisíc projektů. Z porovnání s počtem nově zahajovaných bytových staveb vyplývá, že stavební spoření je velmi rozšířenou a významnou formou financování nového bydlení v ČR.

Přitom je nutno zdůraznit, že úvěry na výstavbu nových bytů tvoří pouze část z celkového objemu financování bytových potřeb, které stavební spořitelny poskytují. Téměř třetinu (32 %) představují finanční prostředky, které klienti využijí na pořízení vlastního bydlení, na koupi staršího bytu nebo domku.

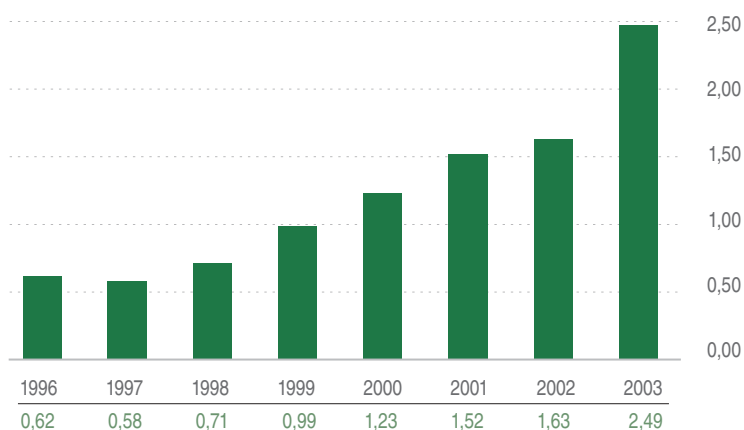
Spoření - získávání prostředků umožňujících financování

Rok 2003 byl díky diskusi o novele zákona mimořádným rokem z pohledu uzavírání nových smluv o stavebním spoření. Na plánovanou změnu zákonných podmínek stavebního spoření reagovala řada klientů podle očekávání tím, že uspíšila své rozhodnutí a uzavřela smlouvu o stavebním spoření ještě v roce 2003.

V roce 2003 bylo uzavřeno, včetně navýšení cílových částek, téměř 2,5 mil. smluv o stavebním spoření. Z toho je 2,1 mil. nových smluv a 0,4 mil. navýšení cílových částek u stávajících smluv. Na spořicíh účtech klientů za rok 2003 přibýlo 56,6 mld. Kč.

Aby stavební spořitelny mohly poskytovat úvěry na financování bydlení se stabilními a ve srovnání s trhem z dlouhodobého hlediska nižšími úrokovými sazbami, potřebují pravidelný příliv finančních prostředků od spořicíh klientů. V tomto ohledu je sektor stavebního spoření stabilizován. Prostředky nashromážděné na spořicíh účtech klientů jsou dostatečnou zárukou toho, že stavební spoření v budoucnu bude moci bez problémů plnit svou roli, tedy financování bytových potřeb.

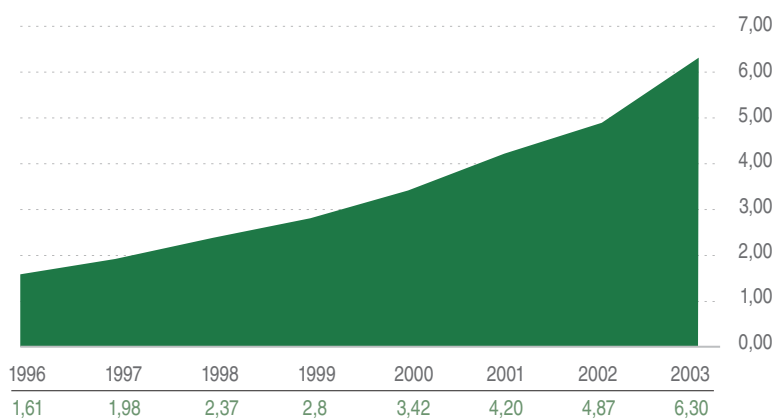
počet nově uzavřených smluv vč. zvýšení (v mil.)



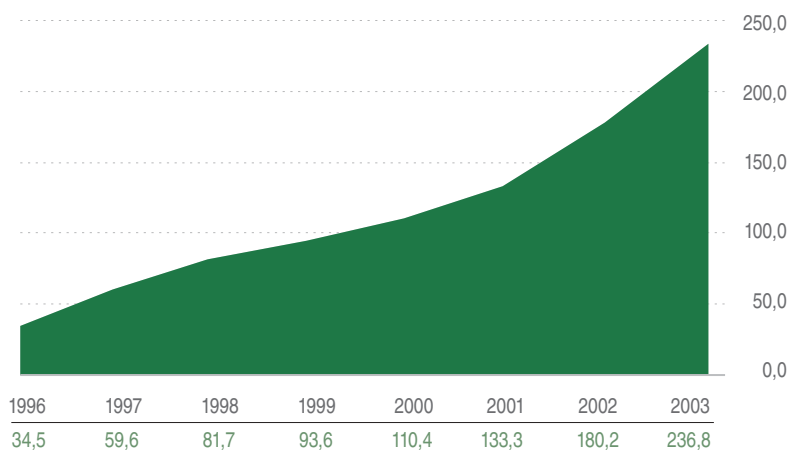
Spoření - získávání prostředků umožňujících financování

Celkový objem prostředků uložených u stavebních spořitelen k 31. 12. 2003 dosáhl částky 236,8 mld. Kč. Celkový počet účtů o stavebním spoření tak dosáhl 6,3 mil. Průměrný zůstatek na jednom účtu stavebního spoření činí bezmála 37 600 Kč.

počet platných spořicíh smluv (v mil.)



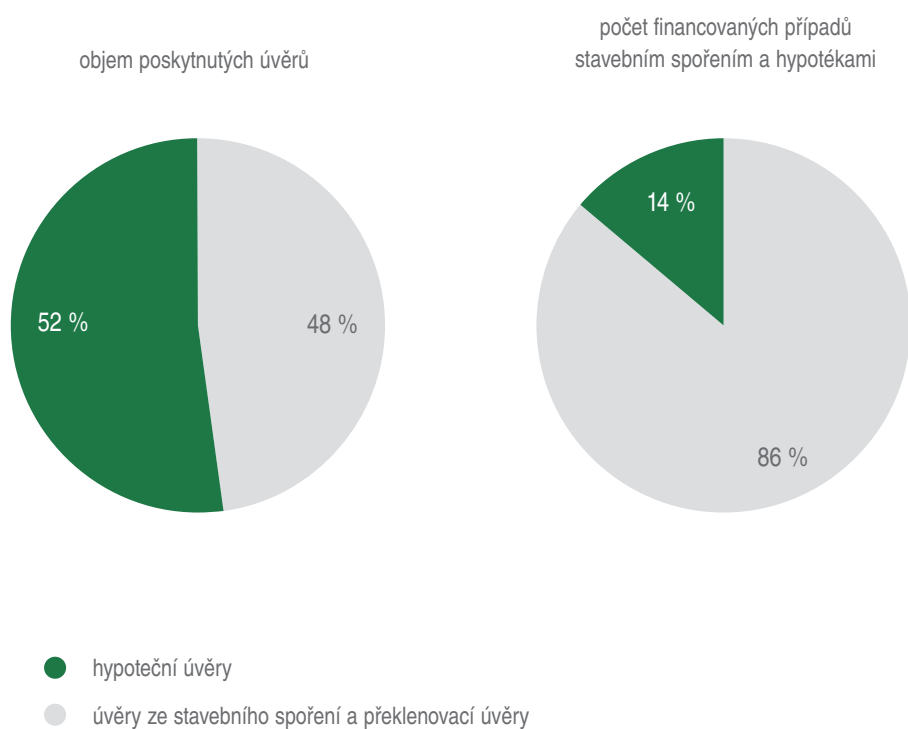
výše vkladů klientů (v mld. Kč)



Stavební spoření v konkurenci na trhu financování bydlení

Ve srovnání se svými hlavními konkurenty na trhu financování bydlení stavební spoření velmi dobře stojí. Zatímco stavební spořitelny poskytly v roce 2003 celkem 156 289 úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů, bylo občanům poskytnuto celkem 31 tisíc hypotečních úvěrů. Objem prostředků půjčených prostřednictvím hypotečních úvěrů dosáhl 36 mld. Kč, stavební spořitelny svým klientům poskytly prostředky v celkovém objemu 33 mld. Kč. Využití dosažitelného úvěru ze stavebního spoření tak umožní financování individuálních bytových potřeb daleko širší skupině obyvatel.

počet a objem financovaných případů (stavební spoření a hypotéky)



Státní podpora

Objem prostředků vyplacených na státní podporu v roce 2003 dosáhl 13,3 mld. Kč. Průměrná státní podpora na jednu smlouvu (vztaženo ke stavu platných smluv k 31. 12. 2002) činila 2 723 Kč.

Státní podpora plní roli stabilizačního faktoru celého systému. Motivuje nové klienty ke vstupu do systému a tak zajišťuje stabilní příliv finančních prostředků, které mohou stavební spořitelny za garantované úroky použít k financování bytových potřeb účastníků stavebního spoření.

Závěr

Stavební spoření se za deset let své existence na českém finančním trhu plně etablovalo, získalo si důvěru obyvatel ČR a potvrdilo svoji nezastupitelnou roli v řešení individuálních bytových potřeb. Rok 2003 byl ve znamení očekávání změny systému. Chystané změny v právním rámci, které vstoupily v platnost 1. 1. 2004, znamenaly pro mnoho občanů motiv k urychlení rozhodnutí o uzavření smlouvy o stavebním spoření, což odpovídá očekávání i předchozím zkušenostem.

Stavební spoření zůstává i do budoucna výhodným a bezpečným finančním produktem, který se bude stále více uplatňovat při financování individuálních bytových potřeb klientů. Stavební spořitelny očekávají, že zájem o čerpání úvěrů a překlenovacích úvěrů v nejbližší budoucnosti ještě poroste. Souvisí to s celkovou situací na trhu bydlení v České republice, se vstupem ČR do EU a s rostoucím zájmem o vlastnické bydlení jako výrazem zodpovědnosti za vlastní budoucnost.



AČSS 
ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPORITELN



Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Sídlo společnosti: Vinohradská 3218/169,
P.O.Box 117, 100 17 Praha 10
Telefon: + 420 225 221 111
Fax: + 420 225 225 999
Internet: <http://www.cmss.cz>
E-mail: info@cmss.cz



Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Sídlo společnosti: Vinohradská 180/1632, 130 11 Praha 3
Telefon: + 420 224 309 111
Fax: + 420 224 309 112
Internet: <http://www.burinka.cz>
E-mail: csst@csst.cz



HYPO stavební spořitelna a. s.

Sídlo společnosti: Senovážné náměstí 27, 110 00 Praha 1
Telefon: + 420 222 878 111
Fax: + 420 222 246 550
Internet: <http://www.hypos.cz>
E-mail: hypos@hypos.cz



Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

Sídlo společnosti: 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



**VŠEOBECNÁ STAVEBNÍ SPORITELNA
KOMERČNÍ BANKY a.s.**

Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s.

Sídlo společnosti: Bělehradská 128, 120 21 Praha 2
Telefon: + 420 222 824 111
Fax: + 420 222 824 113
Internet: <http://www.vsskb.cz>
E-mail: info@vsskb.cz



Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.

Sídlo společnosti: Janáčkovo nábřeží 41, 150 21, Praha 5
Telefon: + 420 257 092 000
Fax: + 420 257 092 149
Internet: <http://www.wuestenrot.cz>
E-mail: kontakt@wuestenrot.cz



AČSS 
ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELN

Asociace českých stavebních spořitelen
v sídle Raiffeisen stavební spořitelny
Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3
tel./fax: +420 222 581 177
e-mail: tajemnik@acss.cz

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
Vinohradská 3218/169, P.O.Box 117, 100 17 Praha 10
<http://www.cmss.cz>

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
Vinohradská 180, 130 00 Praha 3
<http://www.burinka.cz>

HYPO stavební spořitelna a.s.
Senovážné náměstí 27, 110 00 Praha 1
<http://www.hypos.cz>

Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3
<http://www.rsts.cz>

Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s.
Bělehradská 128, 120 21 Praha 2
<http://www.vsskb.cz>

Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.
Janáčkovo nábřeží 41, 150 21, Praha 5
<http://www.wuestenrot.cz>