



ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPŮRITELÉN



1. Úvodní slovo předsedy prezidia Asociace českých stavebních spořitelů	2
2. Asociace českých stavebních spořitelů	3
3. Úloha a postavení stavebního spoření	4
4. Stavební spoření v roce 2005	6
5. Úvěry - financování bytových potřeb	7
6. Spoření - získávání prostředků umožňujících financování	10
7. Stavební spoření na trhu financování bydlení	12
8. Státní podpora	13



Rok 2005 nebyl sice ve stavebním spoření rokem převratných změn, ale rozhodně nebyl rokem nudným. Stavební spoření zaznamenalo opět rekordní výsledky v úvěrových obchodech, což ukazuje nejen na připravenost stavebních spořitelů významně se podílet na financování bydlení občanům České republiky, ale také přibližuje domácí trh zemím s mnohonásobně delší tradicí stavebního spoření. Důvěru v tento úspěšný a stále se rozvíjející systém nejlépe potvrzuje skutečnost, že mnozí klienti, kteří ukončí spoření, uzavírají další smlouvu. Věřím, že i nadále bude stavební spoření pomáhat více než 5,5 milionu klientů naplňovat jejich představy o lepším a kvalitnějším bydlení!

Jedním z ukazatelů, který rovněž dokládá úspěšný vývoj a především naplňování podstaty stavebního spoření, je trvalý růst objemu finančních prostředků, které klienti stavebních spořitelů investují do bytové výstavby. Rád bych na tomto místě připomenul, že je to skutečnost o to významnější, protože rok 2005 byl na celém trhu rokem mimořádně nízkých úrokových sazeb. Stavební spoření se svou vysokou stabilitou tak v době, kdy hypoteční banky byly schopny nabízet úvěry za rekordně nízké úrokové sazby, podle mého názoru dokázalo, že má v České republice své místo za každých okolností.

Výraznou změnou prošla také Asociace českých stavebních spořitelů (AČSS) - rokem 2005 vstoupila do nové etapy svého fungování. Proces profesionalizace započal v polovině roku, a přestože poslední formality k jeho zdárnému završení nakonec zasáhly až do roku 2006, mohu oznámit, že úkol, který jsme si předsevzali, byl splněn. Asociace má své volené orgány, sídlo i právní subjektivitu, čímž se řadí mezi moderní standardně řízené instituce tohoto druhu. Věřím, že i díky tomu bude AČSS stále více vnímána jako sdružení, které má zájem na bytové politice vstřícné vůči občanům.

Počátkem října vstoupila v platnost novela zákona o stavebním spoření, která po několika letech diskuzí zejména o výši či změnách poplatků tuto oblast stabilizovala a dala klientům ještě větší míru jistot. Na vzniku a znění zákona stavební spořitelny velmi aktivně spolupracovaly.

Asociace českých stavebních spořitelů si vždy kladla za cíl podporovat a přiblížit ideu stavebního spoření v České republice občanům tak, aby pro ně byla srozumitelná a tím i využitelná. Udržet tento trend zůstává nadále naším hlavním cílem.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Vojtěch Lukáš'.

Vojtěch Lukáš
předseda prezidia Asociace
českých stavebních spořitelů



Asociaci českých stavebních spořitelén tvoří všech šest stavebních spořitelén, které v České republice na trhu existují. 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, která však probíhá při plném respektování zásad konkurenčního prostředí. Důraz je kladen především na vytváření příznivých podmínek pro řešení bytových potřeb občanů prostřednictvím spolupráce vedoucí k podpoře a rozvoji produktu stavebního spoření.

Členové asociace se od poloviny roku 2005, kdy byl zahájen proces profesionalizace, již v předsednictví nestřídají. Řízení patří nově do kompetence jejího prezidia. Historicky prvním voleným předsedou se stal Vojtěch Lukáš, který rovněž působí v orgánech Evropského sdružení stavebních spořitelén.

Asociace při své činnosti využívá odborného zázemí stavebních spořitelén prostřednictvím pracovních skupin, které řeší otázky společné celému sektoru například v oblastech právních a public relations. Významný podíl činnosti také představuje komunikace se státními orgány, pro které zpracovává např. odborná stanoviska k nejruznějším problémům.

Z tohoto pohledu se stále významnější stává spolupráce v rámci Evropského sdružení stavebních spořitelén. Toto fórum je přínosné pro výměnu zkušeností např. s aplikací práva společenství a dává stavebním spořitelnám příležitost aktivně se podílet na tvorbě evropské legislativy. AČSS udržuje kontakty s partnerskými organizacemi v Evropě, především v Rakousku a Německu.

Vedle členství v AČSS jsou všechny stavební spořitelny plnoprávnými členy České bankovní asociace, která sdružuje bankovní instituce operující na českém finančním trhu.

V roce 2005 měla odborná i široká veřejnost k dispozici internetové stránky AČSS.



www.acss.cz
Na této stránce je možné nalézt aktuální informace o vývoji trhu stavebního spoření a mnoho zajímavostí o stavebním spoření.



Stavební spoření má v Evropě, především pak v Německu a v Rakousku, dlouholetou tradici. 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. Přes deset let existence patří mezi nejmladší bankovní produkty. Během této doby se stavebnímu spoření podařilo oslovit podstatnou část české veřejnosti a získat si její důvěru jako partnera ve věcech financování bydlení.

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 bydlení, 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. Nárok klienta na úvěr vzniká na principu zásluhovosti. Tento princip se ve stavebním spoření vyjadřuje hodnotícím (ohodnocovacím) číslem. Zásluhu klient získává tím, že peníze nechává uloženy u stavební spořitelny. Konkrétně se zásluhy klienta měří podle výše uložených prostředků a doby, po kterou jsou u spořitelny uloženy. Existence hodnotícího čísla v kombinaci se zákonnou vázací dobou pro nárok na výplatu státní podpory (5 let, resp. 6 let) umožňuje stavební spořitelně plánovat nakládání s prostředky, a tedy například i dodržovat závazek neměnnosti úrokové sazby po celou dobu, kdy klient splácí úvěr. Tyto principy jsou v samém základu systému stavebního spoření, jejich narušení by tedy znamenalo ohrožení systému v jeho podstatě.

Flexibilita 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 spořením získá nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření. Tato forma financování bytových potřeb je mezi klienty velmi oblíbená a využívána. Možnost využít 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. Dalším úkolem státní podpory systému stavebního spoření je posílit motivaci spořit. Pro spořícího klienta je odměnou za to, že své úspory poskytuje prostřednictvím systému stavebního



spoření formou úvěrů klientům, kteří je potřebují. Provedené průzkumy však ukazují, že i vysoké procento spořících klientů, kteří nepožadují úvěr, naspořené prostředky přesto použije 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 směřuje obchodní aktivity stavebních spořitelen do oblastí s minimálními riziky, 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.



Přestože rok 2005 nebyl v historii stavebního spoření v České republice takovým mezníkem jako dva předcházející roky, zaznamenalo stavební spoření přinejmenším dvě významné události. Významný mezník prožila také samotná AČSS, když změnila právní statut svého fungování

Novela zákona o stavebním spoření

Svým rozsahem relativně malá novela zákona o stavebním spoření vstoupila v platnost 1. 10. 2005 a předepsala stavebním spořitelnám, aby sdělovaly před podpisem smlouvy klientům, jak budou stanoveny poplatky související s vedením účtu stavebního spoření po dobu zákonné vázací lhůty pro nárok na výplatu státní podpory, tedy 6 let. Přestože by se na první pohled mohlo zdát, že předkladatel novely, Ministerstvo financí, přidal další regulaci, je zákonná úprava i z pohledu stavebních spořitelen vyvážená. Stavební spořitelny klientům sdělují způsob stanovení poplatků, při konstrukci jeho výpočtu a výše však mají volnost. Důležité je, aby o tom klienta před podpisem smlouvy informovaly tak, aby se mohl rozhodnout, zda podmínky přijme nebo ne. Vzájemný vztah klienta a stavební spořitelny se tím, že obě strany mají po přesně stanovenou dobu garantované parametry produktu, stal opět o něco stabilnější.

Řízení ve věci volné hospodářské soutěže

Potěšujícím faktem se stalo srpnové rozhodnutí Úřadu na ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS), kdy odcházející předseda zrušil rozhodnutí svého úřadu a věc vrátil k došetření. Nové rozhodnutí bylo vynešeno v prosinci. Úhrnná pokuta všem stavebním spořitelnám byla snížena přibližně na polovinu (na 201 mil. Kč). Úřad současně zbavil všechny spořitelny podezření ze zneužití společného dominantního postavení. Neprokázal své výhrady týkající se zpoplatnění úrokového zvýhodnění ani tvrzení o údajně rozdílném stanovování poplatků za vedení účtů klientům. ÚOHS také neprokázal uzavření a plnění dohody či jednání ve vzájemné shodě při stanovování poplatků za služby, které spořitelny poskytují klientům.

Předmětem pokuty tak zůstala pouze dohoda o výměně údajů, které stavební spořitelny vypracovávaly a předávaly i státním institucím. Proti rozhodnutí podaly stavební spořitelny rozklad a kauza není dosud uzavřena.

Profesionalizace AČSS

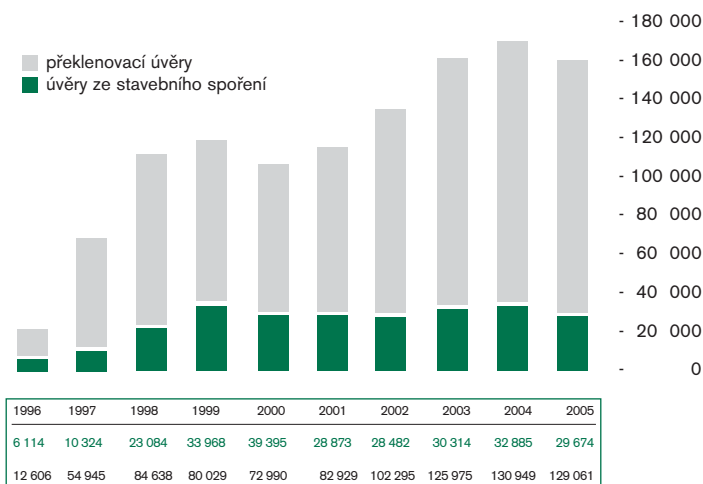
Změnami prošla také AČSS, jejíž členové rozhodli vytvořit instituci s právní subjektivitou. V polovině roku asociace opustila model rotace předsednictví. Řízení nyní patří do kompetence prezidia, které je šestičlenné, a každá stavební spořitelna v něm má jednoho stálého zástupce. Odborné záležitosti se řeší v komisích a pracovních skupinách, které jsou složeny ze specialistů jednotlivých stavebních spořitelen. Obdobně jako v Evropském sdružení stavebních spořitelen jsou dvěma nejvýznamnějšími komisemi komise právní a komise PR. Operativní činnost asociace vykonává i nadále její tajemník.



Rok 2005 byl opět dalším rokem v řadě, který zlomil dosavadní rekordy v objemu úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny na financování bytových potřeb.

V roce 2005 bylo poskytnuto 158 735 nových úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů v celkovém objemu více než 43 mld. Kč. Ačkoliv v počtu úvěrů došlo k nepatrnému poklesu, jejich celkový objem se zvýšil. I když je růst objemu úvěrů velmi významným ukazatelem, znamená pokles obslužených klientů výzvu do dalších let pro všechny stavební spořitelny. Situace na bankovním trhu však připravila úvěrům ze stavebního spoření velmi obtížné podmínky v podobě rekordně nízkých úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Stavební spořitelny v těchto velmi komplikovaných podmínkách obstály a prokázaly, že v oblasti financování bydlení mají své opodstatnění.

Počet nových úvěrů



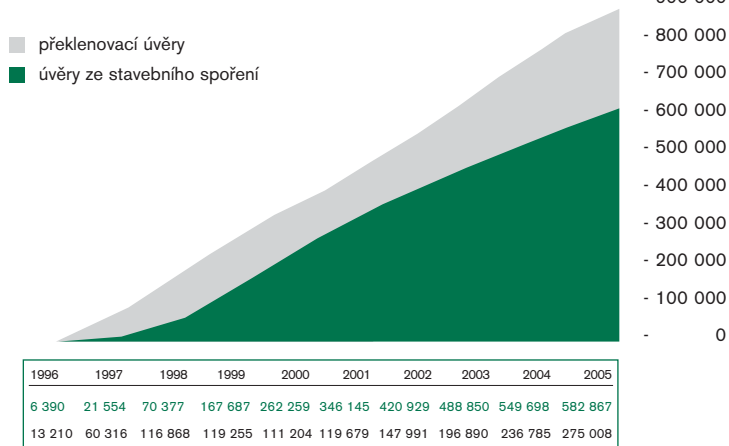
Poznámka: Do poskytnutých úvěrů nejsou započteny úvěry ze stavebního spoření použité na splacení dříve poskytnutých překlenovacích úvěrů.

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

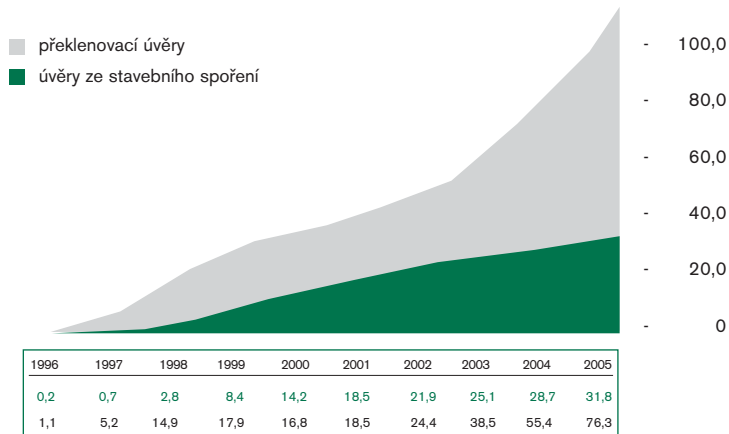
Stav platných úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny k 31. 12. 2005 byl více než 857 000 úvěrů v celkovém objemu 108,1 mld. Kč.



Počet platných úvěrů



Vývoj zůstatků na úvěrových účtech (v mld. Kč)



Přehled účelového využití úvěrů poskytnutých stavebními spořitelnami ukazuje, že převážná většina úvěrů je klienty využívána na financování koupě starých či nových bytů nebo rodinných domů.

Významná část (32 %) prostředků byla vynaložena na rekonstrukce a modernizace bytového fondu. Stavební spoření je tak důležitým zdrojem finančních prostředků sloužících ke snížení vysoké opotřebovanosti bytového fondu v České republice, který vyžaduje a ještě mnoho let bude vyžadovat velké investice.

To platí především pro velké množství panelových domů, z nichž se mnohé pomalu dostávají na hranici životnosti. Speciální úvěrové produkty, které stavební spořitelny nabízejí vlastníkům bytových domů, jsou ideálním řešením tohoto problému.

Z pohledu konkurenceschopnosti je pozitivní také pozvolný nárůst podílu úvěrů poskytnutých na koupi bytu nebo rodinného domu. Stavební spoření tak prokazuje svou univerzálnost a stále úspěšněji boří klíšé, že je výhradně na rekonstrukce a malé investice.

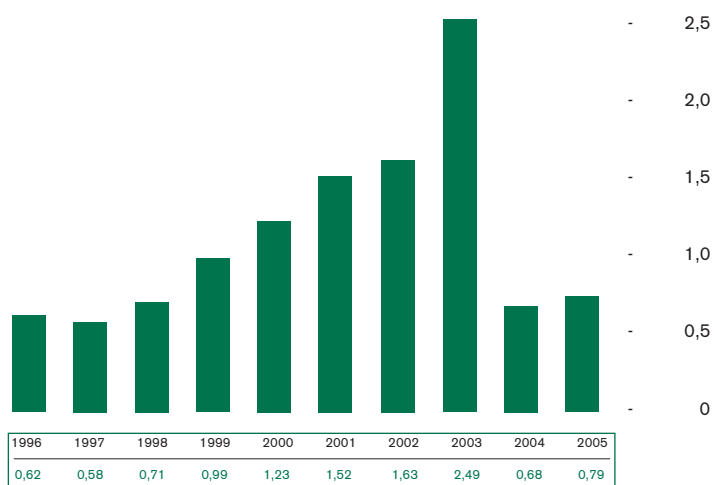
Struktura nových úvěrů (výše úvěru)



Rok 2005 byl i nadále poznamenán novými zákonnými podmínkami, které vstoupily v platnost od počátku roku 2004. Na změnu zákona o stavebním spoření reagovala řada českých občanů podle očekávání tím, že uspíšila své rozhodnutí a uzavřela smlouvu o stavebním spoření ještě v roce 2003. Pozvolný nárůst počtu nových smluv a zvýšení cílových částek však nasvědčuje tomu, že se situace stabilizuje a stavební spoření svou roli ve financování bytových potřeb bude úspěšně plnit jako dnes i v budoucnosti.

V roce 2005 bylo uzavřeno přes 792 200 smluv o stavebním spoření. Z toho je 430 230 nových smluv a 362 040 navýšení cílových částek u stávajících smluv. Na spořicíh účtech klientů za rok 2005 přibýlo téměř 42 mld. Kč.

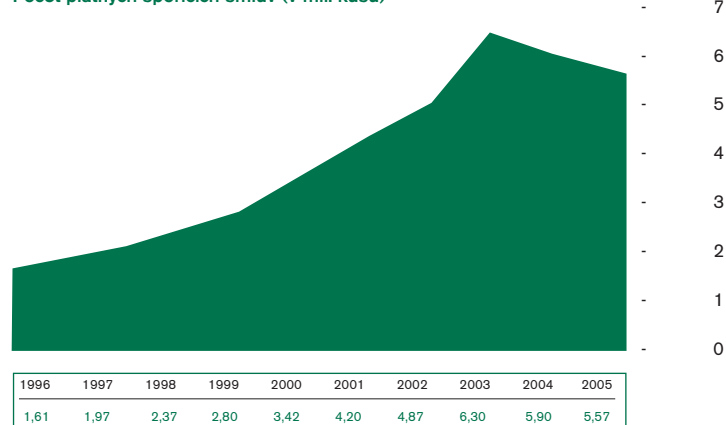
Počet nově uzavřených smluv včetně zvýšení (v mil. kusů)



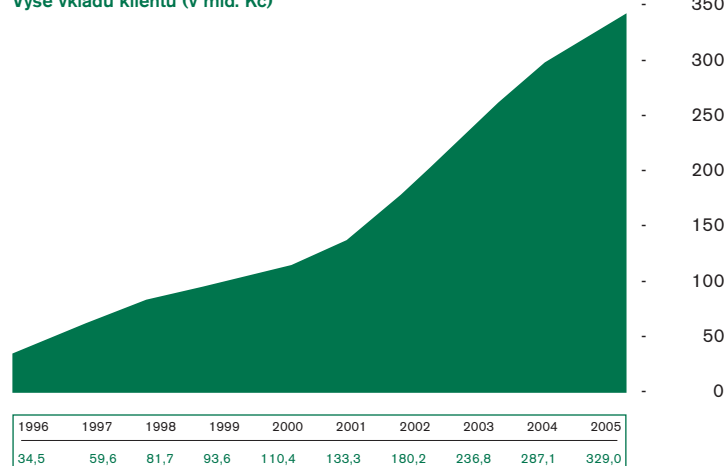
6. Spoření - získávání prostředků umožňujících financování

Celkový objem prostředků uložených u stavebních spořitelén k 31. 12. 2005 dosáhl částky 329 mld. Kč. Celkový počet účtů stavebního spoření ve srovnání s rokem 2004 mírně poklesl, a ke konci roku 2005 tak dosáhl necelých 5,6 mil. Průměrný zůstatek na jednom účtu stavebního spoření činil k 31. 12. 2005 přes 59 tis. Kč.

Počet platných spořicíh smluv (v mil. kusů)



Výše vkladů klientů (v mld. Kč)

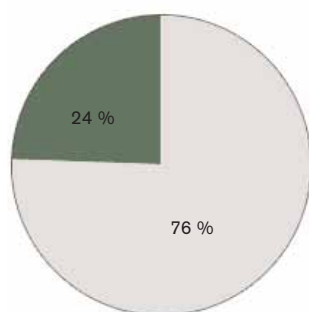


7. Stavební spoření na trhu financování bydlení

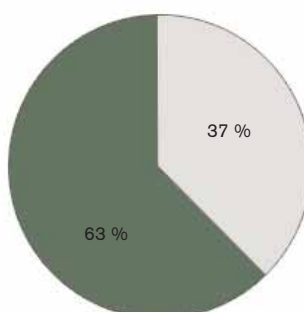
Díky obchodním výsledkům v úvěrových obchodech v posledních letech si stavební spoření stojí velmi dobře na trhu financování bydlení. Z celkového počtu úvěrů poskytnutých na bydlení v České republice v roce 2005, který dosáhl téměř 210 000, poskytly stavební spořitelny téměř 159 000 úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů. Jinými slovy stavební spoření pomohlo s financováním bydlení u více než tři čtvrtin projektů.

Objem prostředků půjčených prostřednictvím hypotečních bank dosáhl 72 mld. Kč, stavební spořitelny svým klientům poskytly úvěry v celkovém objemu 43 mld. Kč. Využití dosažitelného úvěru ze stavebního spoření tak umožňuje financování individuálních bytových potřeb daleko širší skupině obyvatel, a to i v nižších příjmových skupinách.

Počet úvěrů na bydlení



Objem poskytnutých úvěrů



- hypoteční úvěr
- stavební spoření



Objem prostředků vyplacených na státní podporu v roce 2005 dosáhl 16,1 mld. Kč. Průměrná státní podpora na jednu smlouvu (vztaženo ke stavu platných smluv k 31. 12. 2004) činila 2 727 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.





Asociace českých stavebních spořitelén

Vodičkova 30, 110 00 Praha 1

Telefon: +420 224 225 926

Internet: <http://www.acss.cz>

E-mail: tajemnik@acss.cz



Na těchto základech můžete stavět

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Vinohradská 3218/169 , 100 17 Praha

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.

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@sscs.cz



Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

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



Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

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



Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s.

Janáčkovo nábřeží 41, 150 21 Praha 5

Telefon: + 420 - 257 092 200

Fax: + 420 - 257 092 149

Internet: <http://www.wuestenrot.cz>

E-mail: kontakt@wuestenrot.cz



HYPO stavební spořitelna, a.s.

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

