

Stavební spořehení

v roce 2017

AČSS 

Asociace českých stavebních spořitelén

Vážení přátelé stavebního spoření,

Čas mimořádně nízkých úrokových sazeb, kdy peníze neměly téměř žádnou a někdy vlastně i zápornou cenu, je u konce. Úvěry po letech začaly zdražovat a experti se dnes snaží odhadnout, kam až se úrokové sazby mohou vyšplhat.

V takovém prostředí se klienti stavebních spořitelén rázem dostávají do výhodnější situace. Růstu úrokových sazeb se totiž obávat nemusejí, a to díky tomu, že jejich přesnou výši mají vždy předem garantovanou ve své smlouvě. Ať se situace na trhu vyvíjí jakkoliv, vždy budou přesně vědět, za jakých podmínek si budou moci požádat o financování. V podmínkách rostoucích sazeb tak stavebko naplno ukáže své přednosti.

Úvěrové obchody rostou už několik let za sebou a se zvyšováním sazeb nabere na dynamice i spořicí oblast. Dlouholeté zkušenosti zahraničních kolegů ukazují, že stavebním spořitelnám se nejlépe daří v podmínkách stabilní politicko-ekonomické situace doprovázené mírným růstem sazeb. A takové prostředí teď v České republice máme.

Stavebko zažilo skvělý rok a já věřím tomu, že ten nadcházející bude ještě o něco lepší. To přeji i vám.



Jan Jeníček

předseda AČSS

prezident Evropského sdružení
stavebních spořitelén

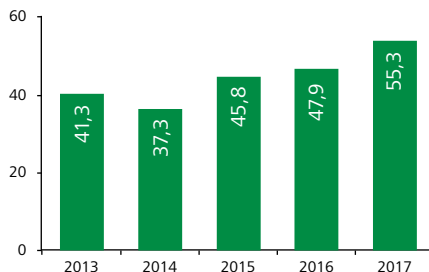


Objem poskytnutých úvěrů opět vzrostl

Lidé svým skutečným rozhodováním stvrdili to, co deklarovali v průzkumech veřejného mínění již v letech předešlých. Těžiště stavebního spoření se posunulo zase o něco víc k úvěrům a k lepšímu bydlení.

Navzdory postupnému růstu sazeb byly podmínky pro klienty stále velmi příznivé a poptávka rostla. Stavební spořitelny poskytly v roce 2017 na bydlení 55,3 miliard Kč v podobě 72 710 účelových úvěrů. Zatímco v posledních letech osciluje počet poskytovaných půjček kolem 70 tisíc kusů, jejich objem naopak neustále roste.

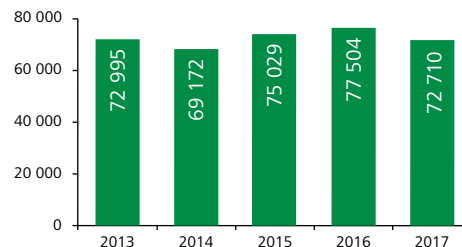
Objem poskytnutých úvěrů (mld. Kč)



Spořitelny půjčily více než 50 miliard Kč naposledy v roce 2010, tedy před posledním snížením státní podpory a ke konci celosvětové finanční krize. Z uvedených parametrů vyplývá, že v roce 2017 raketově vystřelila průměrná hodnota úvěru, když meziročně vzrostla téměř o čtvrtinu (143 tisíc Kč) na 760 969 Kč.

Stojí za tím také nový trend, kdy lidé oproti dřívějšímu využívali stavebka daleko více na koupi bytu či domu, konkrétně už ve 30 % případech. I tak ale největší počet úvěrů stále směřuje na rekonstrukce a modernizace

Počet nových úvěrů



bydlení, v roce 2017 šlo o 35 % z celkového počtu úvěrů.

Financování bydlení poznamenaly napříč trhem i regulační aktivity České národní banky. Stručně jde o to, že ČNB doporučuje bankám a stavebním spořitelnám, aby poskytovaly úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí až tehdy, pokud je dlužník nejen schopný úvěr splatit, dostatečně zajistit, ale také pokud disponuje vlastními prostředky.

Půjčovat je možné maximálně do 90 % hodnoty nemovitosti a úvěry od 80 do 90 %

hodnoty nemovitosti lze poskytnout jen 15 % nových klientů za čtvrtletí. Plnění uvedených doporučení pak ČNB vyhodnocuje a případně stanoví opatření k nápravě nedostatků.

Taková doporučení mohou chránit klienty před předlužením a omezit též negativní dopady na stabilitu bank či celého bankovního sektoru. Jelikož však má každá mince dvě strany, příslušné restrikce dopadají negativně na obchodní výsledky. Také proto je meziroční 15% nárůst objemu úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny tak cenný.

Stavebko má totiž výhodu v tom, že k zajištění úvěru používá zástavu nemovitosti až u vyšších částek, typicky v souvislosti s pořízením nemovitosti. Jinak lze úvěr do určité výše zajistit třeba jen dostatečnou spořicí historií nebo doložením adekvátních příjmů, eventuálně ručitelem.

Tady se ukazuje, že produkt prověřený dlouhou historií stojí na zdravých základech. Než se poskytne úvěr ze stavebního

spoření, vyžaduje se zcela automaticky, aby klient naspořil určitý podíl z cílové částky. To odpovídá regulačnímu požadavku na vlastní prostředky a ve stavebním spoření platí odjakživa.

Bez toho by totiž spořitelny nemohly stanovit a následně garantovat úrokovou sazbu úvěru ze stavebního spoření již při uzavření smlouvy na počátku spoření, což je jejich zásadní trumf v prostředí rostoucích úrokových sazeb.

Přitom lze jednoduše vyřešit i situaci, kdy klient ještě nemá na úvěr nárok, protože buď spořil krátce, nebo zatím nenaspořil dost. Tady mu pomůže tzv. překlenovací úvěr, který je však pouze přechodným řešením a jehož podmínky vycházejí z momentální situace na trhu. Každý úvěrový případ se však postupem času dostane do fáze řádného úvěru se všemi jeho výhodami.

Přednosti úvěrů ze stavebního spoření se zvýrazní právě v současné době nárůstu sazeb. Žájemci o nové smlouvy oceňují

možnost zafixovat si současné výhodné úročení i do budoucna, kdy by mohly sazby ostatních úvěrových produktů vystoupat i o několik procentních bodů.

Úvěry stojí na vkladech

Systém stavebního spoření je ze své podstaty založen na tom, že spořitelny nejdříve nakumulují clientské vklady. Z nich pak poskytují úvěry, jejichž parametry nejsou tolik závislé na vývoji finančního trhu. Garantovat stabilní podmínky mohou jen v případě kontinuálního a předvídatelného přílivu vkladů.

Ten je založen na adekvátním počtu nově uzavřených smluv, který pomáhá zajistit také státní podpora. Aktuálně se pohybuje ve výši 10 % z ročně uspořené částky, maximálně však 2 000 Kč. Podpora nejen zvyšuje klientům výnos a motivuje je

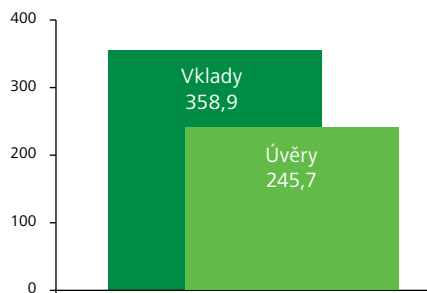
ukládat peníze do stavební spořitelny, ale díky své konstrukci také zaručuje, že lidé spoří alespoň minimálně požadovanou dobu, což je v ČR 6 let.

V roce 2017 uzavřeli klienti 426 446 smluv, přičemž v 55 739 případech navýšili cílovou částku u již existujícího kontraktu. Meziroční pokles o 10 % potvrzuje dříve zmíněný přesun zájmu klientů od spoření k úvěrům.

Stavební spořitelny ke konci roku evidovaly celkem 3 212 427 smluv ve fázi spoření a 612 982 úvěrů. Připomeňme, že průměrná výše nového úvěru dosáhla přibližně 761 tisíc a vkladu pak 112 tisíc Kč.

Není-li příliv vkladů dostatečný, nejde v zásadě o problém, pokud se jedná o jev krátko- či střednědobý. Zvláště, když má systém dostatek vkladů, jako je tomu dnes. Jak ukazuje graf, je v českých stavebních spořitelkách dostatek zdrojů pro další úvěry.

Zůstatky vkladových a úvěrových účtů (mld. Kč)



Spořitelny musejí dopředu spočítat a zvážit, zda jim budoucí vývoj klientského kmene umožní i nadále uspokojovat poptávku po úvěrech a naplňovat smysl své existence. Pokud by dostatek zdrojů do budoucna nezajistily, musely by omezit nabídku minimálně překlenovacích úvěrů a soustředit se na poskytování legislativně a smluvně deklarovaných klasických úvěrů ze stavebního spoření. To však není žádoucí cesta, neboť tam, kde existuje poptávka po úvěrech, uspěje i nabídka na jejich poskytnutí.

Podíl úvěrů na vkladech se meziročně zvýšil o další dva procentní body na 68,5 %, což je nejvíc v historii stavebního spoření u nás. Již dvě třetiny vkladů posloužily k financování lepšího bydlení prostřednictvím úvěrů. To ukazuje na efektivní fungování systému a zároveň na dostatek zdrojů pro další zájemce.

Do budoucna je otázkou, zda porostou pouze úvěrové obchody. Jak jsme již ukázali, současné podmínky tomu nasvědčují. Přidat by se však mohly i nové smlouvy, a pak by se podíl úvěrů na vkladech již příliš rychle nezvyšoval. Tak jako tak, stavební spoření by mělo v budoucnu i nadále posilovat.

Shrnutí roku 2017



Úvěry zůstaly výhodné, i když sazby na trhu mírně rostly. Stavební spořitelny poskytly 72 710 úvěrů v celkovém objemu 55,3 mld. Kč.

„Průměrný úvěr“ výrazně vzrostl (o 143 tisíc Kč), když dosáhl 761 tisíc Kč.

Ke konci roku spravovaly stavební spořitelny svým klientům 359 miliard Kč, což představuje 16 % vkladů českých domácností v bankovním sektoru.

Počet nově uzavřených smluv v roce 2017 dosáhl 426 446 kusů. Průměrně uspořené částka na smlouvu činí téměř 112 tisíc Kč.

Zdrojů pro další úvěrování je aktuálně dost a systém půjčuje stále efektivněji. Ke konci roku bylo rozpůjčovaných 68,5 % vkladů.

Efektivita státní podpory na úvěry roste

Někteří kritici uvádějí, že se stavební spoření zneužívá k nákupu dovolených, automobilů a podobně. To je omyl. Klienti, kteří výhradně spoří, jsou stejně důležití jako ti, kteří si berou úvěr. Klíčové je totiž využití státní podpory systémem.

Můžeme jednoduše porovnat celkovou výši státních příspěvků s objemy poskytnutých úvěrů. Dostaneme tak míru efektivity státní podpory.

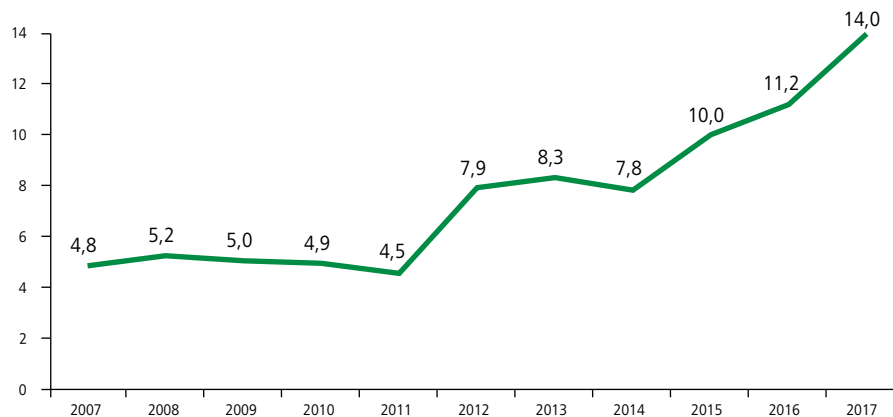
Zatímco před šesti i sedmi roky připadlo na 1 Kč státní podpory zhruba 5 Kč úvěrů, v následujících letech šlo o necelých osm korun a v loňském roce se efektivita vyšplhala již na 14 Kč.

Primárním důvodem výrazného zvýšení efektivity je solidní meziroční

Míra efektivity státní podpory

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Podpora (mld. Kč)	11,7	10,7	5,3	5,0	4,8	4,6	4,3	3,9
Úvěry (mld. Kč)	57,8	48	41,7	41,3	37,3	45,8	47,9	55,3
Efektivita	4,9	4,5	7,9	8,3	7,8	10	11,2	14

Efektivita státní podpory na úvěry



nárůst objemu poskytovaných úvěrů (o 15,5 %) doprovázený téměř osmiprocentním poklesem celkově vyplacené státní podpory.

Předpokládáme-li větší objem úvěrů a marginální pokles vyplacené státní podpory, můžeme očekávat další růst efektivity také do budoucna, i když ne již tak razantní.



Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
www.cmss.cz



Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.
www.burinka.cz



Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
www.mpss.cz



Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
www.rsts.cz



Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.
www.wustenrot.cz



Asociace českých stavebních spořitel

Vodičkova 30
110 00 Praha 1

+420 224 422 093

tajemnik@acss.cz



www.acss.cz