

# Stavební sporení

v roce  
2020

AČSS

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPORITELŮ

## Vážení přátelé stavebního spoření,

Uplynulý rok se nesl v duchu celosvětové pandemie koronaviru, která naše životy silně ovlivnila. Jinak tomu nebylo ani ve stavebních spořitelnách. Přestože jsme museli omezit mezilidské kontakty, jež jsou podstatou naší práce, přizpůsobit způsob fungování firem a přesunout zaměstnance do režimu home office, dosáhli jsme výtečných výsledků.

Úvěrové obchody překonaly s 65 miliardami korun i optimistické prognózy a počet nově uzavřených smluv, přestože meziročně mírně zpomalil, skončil podle mého mínění s ohledem na situaci také velmi dobře. Obrovské úsilí a investice do digitalizace procesů, již se stavební spořitelny v předchozích letech věnovaly, se postupem času ukázaly jako klíčové.

Na podzim, kdy ve vedení asociace ukončil své působení dosavadní předseda Jan Jeníček, jsem byl zvolen jeho nástupcem. Rád bych mu na tomto místě poděkoval za odvedenou práci, na

niž nejen rád navazuji, ale kterou do budoucna vnímám také jako závazek pro další zlepšování podmínek financování bydlení.

Omezená nabídka nemovitostí spolu s nízkými úrokovými sazbami a vysokou atraktivitou nemovitostí jako investičního nástroje ženou ceny domů a bytů vzhůru. Snížená dostupnost bydlení akcentuje význam stavebních spořitelen. Naši klienti se připravují na úvěr a svým spořením vytvářejí dostupné zdroje pro financování bytových potřeb i v případném prostředí rostoucích úrokových sazeb.

Všem pro letošní rok přeji především pevné zdraví.



**Pavel Jiráček**

předseda Asociace českých stavebních spořitelen

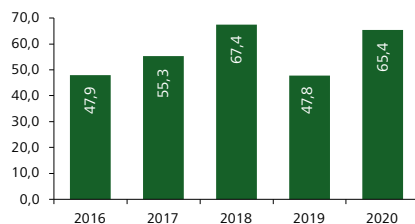
prezident Evropského sdružení stavebních spořitelen

# AČSS

## Stavebko jako jistota

Protože většinu oborů vloni poznamenala silná míra nejistoty, byl také výhled sektoru stavebního spoření na konci prvního čtvrtletí plný otazníků. Postupem času však čísla ukazovala, že stavebko dál zůstává jistotou. Lidé využívali nejen úvěry na lepší bydlení s příznivými podmínkami, ale také možnost dlouhodobého spoření s nadstandardním výnosem při takřka nulové míře rizika.

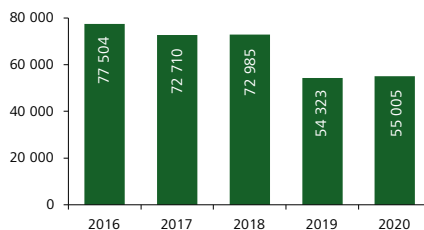
Objem poskytnutých úvěrů (mlrd. Kč)



Úvěrům se v roce 2020 dařilo náramně. Stavební spořitelny jich poskytly v celkovém objemu 65,4 miliardy korun, to je v meziročním srovnání růst o 36,8 %. Lépe úvěrové obchody dopadly za posledních deset let jen jednou, a to v roce 2018.

Za loňský rok bylo poskytnuto 55 005 kusů úvěrů, meziročně o 1,3 % více. Průměrná hodnota nově poskytnutého úvěru v rámci stavebního spoření tak v České republice poprvé v historii překonala hranici jednoho milionu korun. Dosáhla přesně 1 188 520 korun, když za jediný rok vzrostla o plných 309 tisíc korun.

Počet nových úvěrů



Takto razantní zvýšení průměrné půjčky ukazuje na přesun zájmu klientů směrem k financování

nákladnějších bytových potřeb. Lidé chtějí bydlet lépe a neváhají si kvůli tomu připlatit či se zadlužit. Nabídka domů a bytů je přitom omezená. Výstavba, zejména v atraktivních lokalitách, naráží na nejrůznější limity a administrativní bariéry. Všechno to žene ceny vzhůru, přičemž žádný z opačně působících faktorů, který by mohl přehřátý trh ochladit, se zatím neprojevil dost silně. Tržní ceny se tak pohybují již několik let na vysoké úrovni.

Česká národní banka odhaduje, že byty v ČR jsou nadhodnoceny v průměru až o 17 %. Ve vybraných lokalitách s vysokým podílem investičních bytů může odhadované nadhodnocení dosahovat až 25 %.<sup>1</sup>

Pohledem na strukturu poskytnutých úvěrů zjistíme, kam konkrétně se zájem klientů přesunul. Podíl financování koupě bytu či domu zůstal s 25 % stabilní, stejně jako podíl výstavby se 7,5 %. V porovnání s rokem 2019 si však větší část zájemců půjčila na refinancování dříve poskytnutého úvěru na bydlení. K tomu dlužníci zpravidla přistupují, když v čase klesají tržní úrokové sazby, aby si vylepšili podmínky splácení a tím ušetřili.

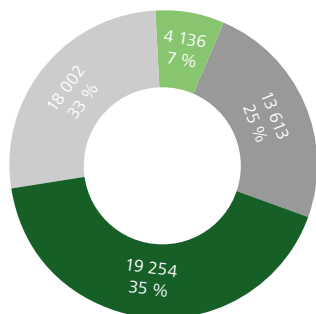
Sedm procentních bodů v meziročním srovnání ztratil historicky nejtradičnější účel použití

<sup>1</sup> ČNB, Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory 2020

úvěry od stavební spořitelny – rekonstrukce a modernizace. I když si na ně v roce 2020 půjčili klienti „jen“ ve 35 % případů, jde stále o nevyužívanější variantu. Důvodem je i to, že úvěry v řádu několika set tisíc korun získají zájemci obvykle bez zajištění zástavním právem k nemovitosti.

#### Struktura nových úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny (počet)

- Nové byty a rodinné domy
- Koupě bytu nebo rodinného domu
- Rekonstrukce a modernizace
- Ostatní



Takzvaný nezajištěný úvěr je přesně druhem financování, který nemá na trhu adekvátní

konkurenci. Stavebko jej díky své konstrukci umí nejlépe na trhu: při nízké úrokové sazbě a s dostatečně dlouhou dobou splatnosti.

Přitom však spořitelny financují také koupě bytů či domů za několik milionů korun. Stavební spoření se stalo univerzálním finančním nástrojem, který pomáhá spořit a současně dokáže obsloužit všechny segmenty trhu od výměny oken a zateplení přes nové kuchyně či koupelny až po pořízení nového bydlení.

## Stabilní vklady jsou klíčem k dostupným úvěrům

Stavební spořitelny na rozdíl od komerčních bank získávají zdroje pro úvěry především z vkladů svých klientů, nikoliv na mezibankovním trhu. Proto se proměnlivost trhu tolik nepromítá do parametrů úvěrů ze stavebního spoření, jejichž budoucí úrokovou sazbu zná klient již v okamžiku uzavření smlouvy o spoření.

Fixace sazby je největší výhodou pro klienty v období růstu úrokových sazeb. Jako stabilizační

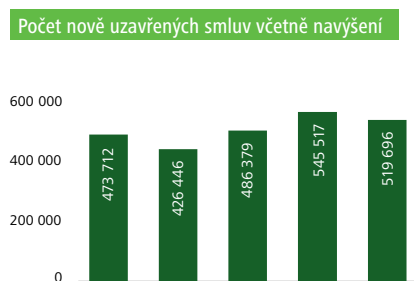
prvek se však hodí i pro dlouhodobé plánování. Aby stavební spořitelny mohly úvěrové sazby dlouhodobě garantovat, potřebují predikovatelné zdroje: dostatek vkladů plynoucích ze stabilního počtu klientů.

Objem vkladů jednotlivých klientů je zásadním způsobem ovlivněn nastavením státní podpory. Její parametry jsou od roku 2010 stabilní. Vypočítá se jako 10 % z ročních vkladů, maximálně však 2 000 korun. Optimální roční vklad při spoření tak vychází na 20,5 tisíce korun a jde o determinantu, kterou lze upravit jen změnou zákona.

Zahrnutím také dalších faktorů, jako jsou optimální doba spoření, poplatky, výše úročení či obchodní akce, se průměrný vklad na jednu smlouvu ustálil na úrovni kolem 110 tisíc korun. Za posledních pět let se téměř neměnil, když mírně vzrostl ze 109 674 na 111 835 korun.

Některé z výše uvedených parametrů definuje tržní prostředí, jiné mohou ovlivnit stavební spořitelny obvyklými marketingovými nástroji. Například počet ročně uzavřených smluv je stimulován reklamou, mimořádnými akcemi či nabídkami na uzavření smluv se sníženým nebo nulovým vstupním poplatkem.

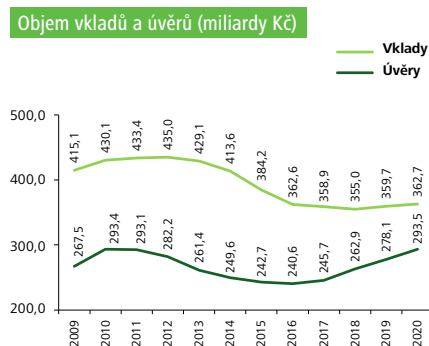
V posledních letech vychází potřeba počtu nově uzavřených smluv zhruba k úrovni půl milionu za rok, aby se počet klientů v systému a objem vkladů zásadně neměnily. Vloni klienti uzavřeli 519 696 smluv, z nichž v 57 811 případech navýšili cílovou částku u již existujícího kontraktu.



Jak je to tedy s celkovým počtem klientů a vklady? Zdá se, že po letech, kdy sektor vstřebával změny podmínek, dospěl do pomyslného rovnovážného stavu. Počet smluv ve fázi spoření meziročně stoupl o 16 tisíc (0,5 %) na 3 242 740.

S počtem spořících klientů mírně rostl též objem vkladů. Stavebním spořitelňám lidé aktuálně svěřili 362,7 miliardy korun (meziročně o 3 miliardy více), což představuje 13 % úspor

českých domácností v bankovním sektoru. Vývoj objemu vkladů a úvěrů ve stavebních spořitelňách ukazuje následující graf.



Celkový podíl úvěrů na vkladech se meziročně zvýšil o více než tři procentní body na 80,9 % a dosáhl nejvyšší úrovně v historii stavebka u nás. Více než čtyři pětiny depozit slouží k financování úvěrů, tedy lepšího bydlení, což ukazuje na smysluplnost a vysokou míru efektivity celého systému. Zároveň existuje prostor pro další úvěrování, i když některé stavební spořitelny již musí kupovat zdroje na mezibankovním trhu. V prostředí nízkých úrokových sazeb to nepředstavuje žádný problém.

Připomeňme si, že průměrný poskytnutý úvěr dosáhl téměř 1,2 milionu korun a průměrný vklad 112 tisíc korun. To mimo jiné znamená, že stavební spořitelny v dnešních podmínkách potřebují 10 průměrných klientů, kteří spoří, aby mohly poskytnout jeden průměrný úvěr. A to není málo.

Celková výše výdajů státního rozpočtu na podporu stavebka v roce 2020 dosáhla 4,12 miliardy korun. Mírný růst odpovídá celkovému nárůstu počtu klientů. Vývoj za posledních šest let ukazuje tabulka.

#### Přiznaná státní podpora

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Podpora (mld. Kč)	4,56	4,28	3,95	3,92	3,98	4,12

## Stavební spořitelny už půjčily bilion korun

Stavebko mohou lidé v České republice využívat již od roku 1993. V srpnu roku 2020 pokořilo významnou historickou metu. Stavební spořitelny totiž od začátku své činnosti již poskytly úvěry

v celkové sumě jednoho bilionu korun. Pro lepší představu: je to, jako by proběhlo milion rekonstrukcí za milion korun.

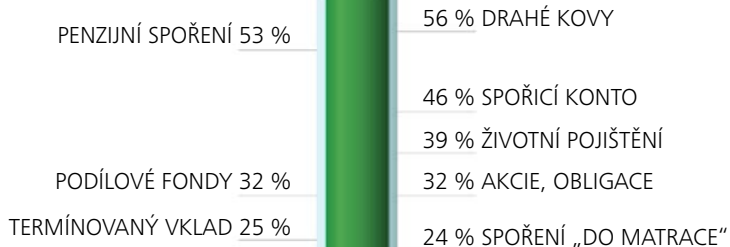
Právě stavební spořitelny pomohly zlepšit nejen bydlení milionů Čechů, ale také tvář celé země. S jejich pomocí každým rokem vznikají tisíce nových domů a další získávají nová okna, fasády, střechy, tepelné izolace... Stavebko se stalo zcela běžnou součástí finanční zodpovědnosti většiny Čechů. Oproti mnoha jiným finančním produktům kombinuje bezpečné ukládání peněz se zajímavým zhodnocením odolávajícím inflaci a dostupný úvěr na lepší bydlení.

## Stavebko stále na špičce oblíbenosti

Každé čtvrtletí se ptáme obyvatel na jejich preference při zhodnocování úspor. „Barometr oblíbenosti spoření“ pravidelně potvrzuje pozici stavebka jako jedničky. Stavební spoření jako jediné nikdy v historii dotazování nekleslo pod padesátiprocentní hranici. Na konci roku 2020 dosáhlo na 61 %, když své nejbližší konkurenty předskočilo o pět, respektive osm procentních bodů.

### Barometr oblíbenosti spoření 4. čtvrtletí 2020

#### STAVEBNÍ SPOŘENÍ 61 %



4. čtvrtletí 2020

**Bez ohledu na to, jak vy sami v tuto chvíli spoříte, uveďte prosím, kterou z těchto možností ukládání nebo spoření peněz považujete nyní za obzvláště zajímavou.**

(IBRS, N = 1000, statistická chyba: max. 2,6 %)

# Shrnutí roku 2020



Stavební spořitelny poskytly 55 005 úvěrů v celkovém objemu 65,4 miliardy korun. Průměrná výše úvěru tak dosáhla téměř 1,2 milionu korun.

Lidé si sjednali 519 696 nových smluv o stavebním spoření.

Mírně vzrostl celkový počet smluv v systému i uspořená částka.

Stavební spořitelny spravovaly klientům 362,7 miliardy korun. To je 13 % vkladů českých domácností v bankovním sektoru.

Ke konci roku evidovaly stavební spořitelny 3 242 740 kontraktů ve fázi spoření.

Průměrně uspořená částka na smlouvu činí téměř 112 tisíc korun a za posledních pět let se téměř nezměnila.

Meziročně vzrostla efektivnost celého systému stavebka. Na konci roku bylo klientům půjčeno 80,9 % celkových vkladů, nejvíce v historii.



ČSOB Stavební spořitelna, a.s.  
[www.csobstavebni.cz](http://www.csobstavebni.cz)



Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.  
[www.burinka.cz](http://www.burinka.cz)



Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.  
[www.modrapyramida.cz](http://www.modrapyramida.cz)



Raiffeisen stavební spořitelna a.s.  
[www.rsts.cz](http://www.rsts.cz)



MONETA Stavební spořitelna, a.s.  
[www.moneta.cz](http://www.moneta.cz)



**AČSS**

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELN

Vodičkova 30  
110 00 Praha 1

+420 224 422 093

[tajemnik@acss.cz](mailto:tajemnik@acss.cz)

[www.acss.cz](http://www.acss.cz)