

Stavební sporeňí

**v roce
2021**

AČSS 

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPORITELN

Vážení přátelé stavebního spoření,

oslovuji vás jako nový předseda Asociace českých stavebních spořitelen, jímž jsem byl zvolen v prosinci 2021. Tuto odpovědnost jsem převzal od Pavla Jiráka, kterému bych tímto velice rád poděkoval za odvedenou práci. Již 21 let Asociace aktivně rozvíjí podmínky financování bydlení, což vnímám jako velký závazek i pro své působení v jejím čele.

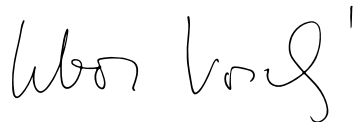
Rok 2021 byl pro stavební spořitelny jednoznačně ve znamení rekordů napříč všemi institucemi, a to jak celkovým objemem, tak i počtem poskytnutých úvěrů. Téměř 110 miliard korun investovali klienti do pořízení a vylepšení svého bydlení, což předčilo veškerá tržní očekávání. Na tomto výsledku se mimo jiné silně podepsal nejenom druhý rok celosvětové pandemie, který nás více uzavřel v našich domovech, ale i obava z dopadů rostoucí inflace.

Stavební spoření také potvrdilo svoji velkou oblibu mezi obyvateli České republiky v podobě více než půl milionu nově uzavřených smluv střadatelů a pomohlo tak uspokojit zvýšenou poptávku po investicích do bydlení. Peníze ze stavebního spoření se státní podporou jsou totiž ideálním finančním instrumentem, pokud rekonstruuujete, stavíte nebo chcete spořit na budoucí stavbu. A v neposlední řadě je stavebko

stále více využíváno rodiči a prarodiči jako spoření na budoucnost pro své děti, vnoučata a pravnoučata.

Jsem pevně přesvědčen, že stavební spořitelny budou i nadále sehrávat svou nezastupitelnou roli v oblasti financování bydlení, a ještě více podpoří financování energeticky šetrnějších a efektivnějších projektů. A nejde pochopitelně jen o módní trend. Celosvětový nárůst cen energií pocítíme ve své peněžence všichni, a proto se každý, komu to jeho finanční či bytová situace jenom trochu dovolí, bude snažit náklady na energie snížit. Technologií se přitom nabízí celá řada. Různé druhy zateplení nebo efektivnějšího vytápění představují investice v řádu statisíců korun. A přesně ty umějí úvěrovat stavební spořitelny nejlépe na trhu: zpravidla bez nutnosti zajištění nemovitostí, a přitom za přijatelných podmínek.

Ať se vám lépe bydlí.



Libor Vošický

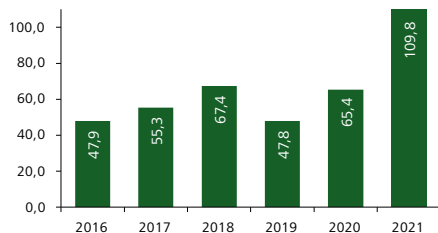
předseda Asociace českých stavebních spořitelen

AČSS

Úvěrový rekord překonán o 36 miliard korun

Zájem Čechů o investice do nemovitostí a úvěry na bydlení v roce 2021 předčil všechna očekávání, a to nejen ve stavebních spořitelnách, ale i v bankách. Specifická situace související s pandemií, kdy se sešla řada faktorů zvyšujících poptávku po domech a bytech doprovázená všeobecným růstem cen a předpokladem zdražování úvěrů, vyvolala na trhu s úvěry na bydlení doslova horečku.

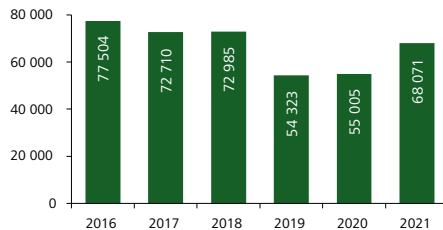
Objem poskytnutých úvěrů (mld. Kč)



Za rok 2021 poskytly stavební spořitelny na bydlení 109,8 miliardy korun, což je v meziročním srovnání nárůst o 68 %. Jde také o absolutní rekord v historii českých stavebních spořitelen. Oproti dosud nejlepšímu výsledku z roku 2008, kdy se ale ceny bytů pohybovaly ještě úplně jinde, narostl objem úvěrů o 49 %.

Za loňský rok bylo poskytnuto 68 071 úvěrů, meziročně o 23 % více. Průměrná hodnota nově poskytnutého úvěru u stavebních spořitelen dosáhla přesně 1 612 634 korun, když za jediný rok vzrostla o 424 tisíc korun.

Počet nových úvěrů



Značný nárůst průměrné výše úvěru jen potvrzuje rostoucí ceny a potřebu stále vyšších částek. Kdo chce bydlet nebo bydlet lépe, musí si na trhu připlatit. To se přirozeně netýká jen klientů, kteří využívají úvěry, ale také lidí financujících své bytové potřeby z úspor.

Nabídka domů a bytů je přitom omezená a s nákupní horečkou na nemovitostním trhu se ještě dále snižuje. Výstavba, zejména v atraktivních lokalitách, naráží na nejrůznější limity a administrativní bariéry. Česká republika se tak důsledkem této situace stala zemí s nejrychlejším růstem cen nemovitostí v celé Evropské unii.

Úvěrovou expanzi a částečně i růst cen nemovitostí přibrzdí významné zdražení úvěrů, které přineslo a ještě dále přinese zvyšování základních úrokových sazeb centrální bankou v reakci na růst inflace. Loňský rekord tak stavební spořitelny letos téměř jistě nezapokují, ale pokles by u nich neměl být tak výrazný jako u hypotečních bank.

Stavební spořitelny totiž financují velmi široké spektrum bytových potřeb. Neposkytují pouze úvěry zajištěné nemovitostí používané na koupi domu či bytu, ale financují také drobnější, nemovitostí nezajištěné úvěry na rekonstrukce a modernizace stávajícího bytového fondu.

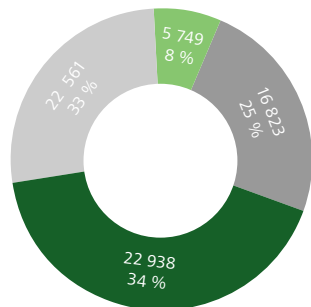
Rekonstrukce patří dlouhodobě k nejčastějším účelům použití úvěrů ze strany klientů stavebních spořitelen. Poptávka po nich je mimo jiné dána stavem bytového fondu, respektive urgentností potřeby jeho oprav, a nemá důvod klesnout o tolik jako u úvěrů na koupi.

I v roce 2021, kdy již zmíněné faktory měly vést spíše k úvěrovým obchodům za účelem financování koupě bydlení nebo refinancování méně výhodných starších úvěrů, půjčovaly stavební spořitelny stále nejčastěji na rekonstrukce a modernizace bydlení. Konkrétně šlo o téměř 23 tisíc úvěrů, tedy 23 % z celkového počtu 68 tisíc úvěrových případů.

Zájem o rekonstrukční úvěry od stavebních spořitelen je dán především tím, že klient může získat několik set tisíc korun obvykle bez zajištění zástavním právem k nemovitosti. Tento nezajištěný úvěr přitom nemá na trhu adekvátní

Struktura nových úvěrů poskytnutých stavebními spořitelnami (podle počtu)

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



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

Zároveň spořitelny půjčují na koupi bytů či domů v řádu několika milionů korun. Stavebko se tak stalo univerzálním finančním nástrojem, který pomáhá spořit a současně dokáže pokrýt všechny potřeby trhu spojené s bydlením od výměny oken a zateplení přes nové kuchyně či koupelny až po pořízení nového bytu či domu.

Vklady jsou podmínkou pro úvěrování

Stavební spořitelny na rozdíl od bank získávají zdroje pro úvěry především z vkladů svých klientů, nikoliv půjčením na mezibankovním trhu. Má to své výhody i nevýhody.

Úrokové sazby spoření ani úvěrů se nemění s vývojem finančního trhu tak rychle jako v bankách. V dobách jejich růstu sice na straně spoření nestoupají tak rychle, jak by si střadatelé přáli, ale v případě úvěrů, které zdražují pomaleji, jsou klienti spokojeni. Navíc úrokovou sazbu případného úvěru ze stavebního spoření zná klient již v okamžiku uzavření smlouvy

o spoření a má ji fixovanou minimálně do doby vzniku nároku na úvěr. To je také největší výhoda stavebního spoření v období růstu sazeb.

Aby však stavební spořitelny uměly úvěrové sazby dlouhodobě garantovat, potřebují vklady, které se v čase nemění nebo se dá jejich vývoj předvídat. Stabilita depozit plyne ze stabilního počtu smluv v systému. Na tomto základě pak mohou stavební spořitelny kalkulovat a nabízet úvěry s výhodnými podmínkami, a to i v případě úvěrů bez zástavy nemovitostí.

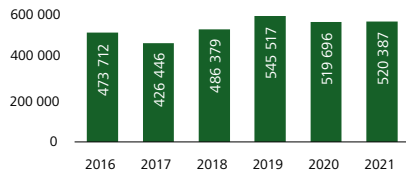
Objem vkladů jednotlivých klientů je zásadním způsobem ovlivněn nastavením státní podpory. Její parametry se od roku 2010 nezměnily a upravit lze výhradně změnou zákona. Roční výše podpory se vypočítá jako 10 % z ročních vkladů, maximálně však 2 000 korun. Optimální roční vklad při spoření tak vychází na 20,5 tisíce korun.

Vlivem dalších faktorů, jako jsou optimální doba spoření, poplatky, výše úročení a další marketingové nástroje, se průměrný vklad na jednu smlouvu v posledních šesti letech téměř neměnil. Mírně vzrostl ze 109 674 na 112 149 korun.

V posledních letech se počet nových smluv v systému ustálil na úrovních kolem půl milionu za rok. Ukázalo se, že tento stav za daných parametrů vede k žádoucí stabilitě v potřebném objemu vkladů. Vloni klienti uzavřeli 519 696 smluv, z nichž v 57 811 případech navýšili cílovou částku u již existujícího kontraktu.

Zdá se, že po letech, kdy sektor vstřebával změny podmínek, dospěl do pomyslného rovnovážného stavu. Počet smluv ve fázi spoření meziročně stoupl o 23 tisíc (0,7 %) na 3 265 839 a za posledních pět let se téměř nezměnil.

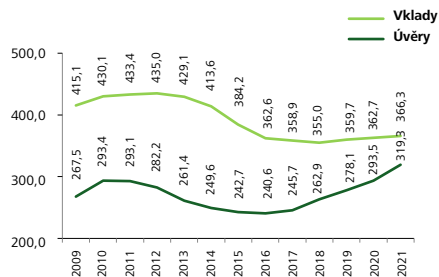
Počet nově uzavřených smluv včetně navýšení



S počtem spořících klientů mírně rostl též objem vkladů. Stavebním spořitelnám lidé aktuálně svěřili 366,3 miliardy korun (meziročně o 3,6 miliardy více), což představuje 12 % úspor českých domácností v bankovním sektoru. Vývoj objemu vkladů a úvěrů ve stavebních spořitelnách ukazuje následující graf.

Celkový podíl úvěrů na vkladech se meziročně zvýšil o více než tři procentní body na 87,2 % a dosáhl nejvyšší úrovně v historii stavebka u nás. Drtivá většina depozit je v rámci stavebního spoření použita na financování úvěrů, tedy lepšího bydlení, což ukazuje na smysluplnost a vysokou míru efektivity celého systému.

Objem vkladů a úvěrů (miliardy Kč)



Stavebka a státní podpora

Benefity stavebního spoření spoluurčuje státní podpora, která je současně nákladem státního rozpočtu. Celková výše výdajů státu na podporu stavebka v roce 2021 dosáhla 4,24 miliardy korun. Mírný růst odpovídá celkovému nárůstu počtu klientů. Vývoj za posledních šest let ukazuje tabulka.

Přestože stát horní hranici roční podpory pro jednotlivce již dvakrát zredukoval, objevují se stále názory, že stavebka je potřeba omezit ještě dál.

Uvědomme si však, že každá taková redukce v historii přinesla logické dopady: dříve či později se snížil počet střadatelů i objem vkladů a přenesené i disponibilní zdroje pro úvěry.

Přiznaná státní podpora

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Podpora (mld. Kč)	4,28	3,95	3,92	3,98	4,12	4,24

V době, kdy se objem vkladů a poskytnutých úvěrů téměř vyrovnal, bude další redukce znamenat nutná omezení při poskytování úvěrů. Zároveň by k tomu došlo ve chvíli, kdy drtivá většina společnosti volá po potřebě další bytové výstavby a pomocí střední vrstvě k základním úsporám vlastních prostředků potřebných pro získání úvěru na bydlení.

Každopádně platí, že každé snížení atraktivity omezující stranu střadatelů, tedy depozit, vyústí v nějaké omezení objemu poskytovaných úvěrů nebo počtu obsluhovaných obyvatel. To je třeba si poctivě přiznat a před případnými změnami dopady pečlivě popsat.

Stejně tak je třeba vnímat, že podpora stavebního spoření není pouze nákladovou položkou státního rozpočtu. Peníze z úvěrů od stavebních spořitelen tečou přímo či zprostředkovaně do sektoru stavebnictví. Ten má díky vysoké

míře multiplikačních efektů velmi pozitivní dopad na dodatečný přírůstek HDP a následné příjmy státního rozpočtu.

Podle studie Vývoj stavebnictví do roku 2012 (2010, Deloitte Česká republika, SPS, URS Praha) generuje 1 milion korun investovaný do stavebnictví potřebu 3,2–3,5 pracovníka a každých 100 milionů korun vložených do stavebních investic generuje daňové a ostatní přínosy do veřejných rozpočtů zhruba ve výši 55,5 milionu korun.

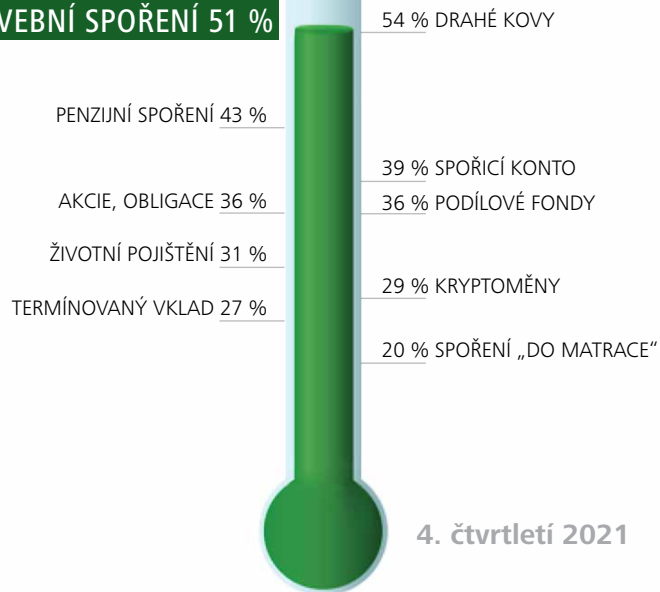
Jakkoliv se daňová zátěž za poslední roky mírně změnila a mohla se změnit i míra multiplikace, je jisté, že z úvěrové činnosti stavebních spořitelén získává stát desítky miliard korun ročně. Stavební spoření je tak pro státní rozpočet výrazně ziskové a jeho redukce není nástrojem, který by současné vysoké deficity mohl pomoci redukovat, spíš naopak.

Barometru vévodí drahé kovy

Každé čtvrtletí se ptáme obyvatel na jejich preference při zhodnocování úspor. Prvenství v Barometru oblíbenosti spoření v roce 2021 převzaly drahé kovy, patrně z důvodu nejistého vývoje finančních trhů a růstu inflace. Stavební spoření, které své prvenství přepustilo po šestiletém kralování, se i nadále s 51 % drží v čele pomyslného pelotonu.

Barometr oblíbenosti spoření

STAVEBNÍ SPOŘENÍ 51 %



4. čtvrtletí 2021

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, listopad 2021, N=1000, statistická chyba: max. 2,6 %)

Shrnutí roku 2021



Stavební spořitelny poskytly 68 071 úvěrů v celkovém objemu 109,8 miliardy korun. Průměrná výše úvěru tak mírně přesáhla 1,6 milionu korun.

Lidé si sjednali 520 387 nových smluv o stavebním spoření.

Celkově vzrostl počet smluv v systému i uspořené částka.

Klientům spravovaly stavební spořitelny 366 miliard korun, což představuje 12 % vkladů českých domácností v bankovním sektoru.

Na konci roku evidovaly stavební spořitelny 3 265 839 kontraktů ve fázi spoření.

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

Meziročně vzrostla efektivnost celého systému stavebka. Na konci roku bylo klientům půjčeno 87,2 % celkových vkladů, nejvíce v historii.



ČSOB Stavební spořitelna, a.s.
www.csobstavebni.cz



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



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



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



MONETA Stavební spořitelna, a.s.
www.moneta.cz



AČSS

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELN

Italská 69
120 00 Praha 2

+420 224 422 093

tajemnik@acss.cz

www.acss.cz