

# Analýza vývoje a rizik stavebního spoření v České republice

Pavel Řežábek\*

## Úvod

Financování bydlení se v řadě aspektů odlišuje od financování jiných potřeb. Hlavním znakem je jednorázová potřeba většího množství zdrojů, jejichž získání je často podmíněno závazkem na řadu let. V oblasti financování bydlení se v dnešní době prosazují především dva<sup>1</sup> hlavní systémy:

1. hypoteční financování,
2. stavební spoření.

V této stati se zaměříme na druhý způsob financování bydlení - stavební spoření. Stavební spoření vykazuje řadu odlišností od hypotečního financování. Hlavní z nich spočívá v principu spoření a až následného čerpání účelově vázaného úvěru. Stavební spoření jako dlouhodobě ukotvený a z hlediska objemu finančních prostředků významný segment finančního trhu má nezanedbatelný vliv na finanční stabilitu v České republice. Stať si klade za cíl analyzovat stavební spoření v České republice včetně historických souvislostí, zhodnotit jeho podíl na finančním trhu a posoudit aktuální vývoj z hlediska finanční stability v tomto segmentu.

## Historie stavebního spoření

Stavební spoření vzniklo jako aktivita uzavřeného okruhu členů určitého spolku, kteří si na družstevním principu navzájem pomáhali řešit získávání prostředků potřebných pro financování bydlení. Jak uvádí Ashworth (1980) lze za institucionální zakotvení principu kolektivního spoření za účelem pořízení nemovitosti považovat založení stavební spořitelny *Ketley's Building Society*, panem Richardem Ketleym v anglickém Birminghamu v roce 1775. Počátky stavebního spoření jsou charakterizovány uzavřeností systému – stavební spořitelny sloužily pouze pro uzavřený okruh členů a většinou byly po splnění svého účelu (tedy obstarání bydlení pro všechny členy) uzavřeny. V systému stavebního spoření nastává změna v polovině 19. století, kdy je opouštěn princip uzavřeného spoření a objevují se první spořitelny pracující na otevřeném principu a principu permanentního trvání spořitelny<sup>2</sup>. První ucelený pohled na problematiku stavebních spořitelien poskytla publikace *Treatise on Benefit Building Societies* od Arthura Scratchleye z roku 1867, která poskytla podrobnou metodiku pro výpočet úrokových sazeb, splátek jistiny a metodicky ukotvila

\* Ing. Pavel Řežábek, Ph.D. – člen bankovní rady České národní banky; Česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03, Praha 1; <pavel.rezabek@cnb.cz>, člen správní rady Univerzity Karlovy v Praze a vědecké rady Národohospodářské fakulty Vysoké školy ekonomické v Praze, kde zároveň pedagogicky působí. Je členem International Relations Committee Evropské centrální banky. Stať navazuje na článek Řežábek (2011). Názory a stanoviska uvedené v této stati jsou názorem autora a nemusí nutně odpovídat názorům ČNB.

<sup>1</sup> Spotřebitelské úvěry mohou také částečně plnit funkci financování bydlení (např. rekonstrukce, vybavení domácnosti, apod.), nejsou však pro tento účel primárně určeny. Také jejich cena se od standardního financování bydlení výrazně odlišuje.

<sup>2</sup> The Metropolitan Equitable: první stavební spořitelna na permanentním přístupu byla založena v roce 1845, zdroj: Rex (2011).

**permanentní systém.** Po vzoru Anglie byly další stavební spořitelny zakládány i mimo území Anglie, např. v Irsku<sup>3</sup> v 19. století. Mimo území Anglie je patrný vliv především na Novém Zélandu a v Austrálii, kde vznikají stavební spořitelny již v polovině 19. století.

Na území kontinentální Evropy došlo k rozvoji stavebního spoření ve větším rozsahu po první světové válce. Za kolébku stavebního spoření jsou považovány Německo a Rakousko. V Německu byla založena první stavební spořitelna pod názvem *Bausparkasse für Jedeman* již v roce 1885, ale první stavební spořitelna v soudobém pojetí s názvem *Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot* vznikla v roce 1921. Ve dvacátých letech minulého století nastal hlavní rozmach stavebního spoření v souvislosti s obnovou bydlení po první světové válce. V jednotlivých vyspělých státech byly proto zakládány první stavební spořitelny (např. Rakousko, Francie, Švýcarsko), zdroj: German Bausparkassen (2010). Na území Československa vznikly podle dostupných zdrojů první stavební spořitelny v roce 1927.

Pro úplnost je nutné zdůraznit, že financování bydlení na principu stavebního spoření bylo v historickém kontextu pouze jednou z možností financování bydlení. V úvodu této stati bylo rovněž zmíněno hypoteční financování, které bylo z historického hlediska velmi rozvinuté a využívané. První hypoteční bankou na českém území byla *Hypoteční banka Království českého* založená již roku 1865 (Čechovská, 2005). Komplexním vývojem bankovníctví v českých zemích se zabývá např. Vencovský, Jindra, Novotný aj. (1999).

Obdobně jako každý segment finančních trhů, resp. i jako všechna odvětví národního hospodářství, bylo stavební spoření významně ovlivněno globalizací a s ní spojenou konsolidací v jednotlivých segmentech finančního trhu. V praxi to znamenalo, že charakteristicky vyšší<sup>4</sup> počet stavebních spořitelen byl posléze výrazně redukován v důsledku fúzí a akvizic na finančních trzích. Výrazně k tomu přispělo i institucionální upevnění pozic stavebních spořitelen. Např. ve Velké Británii došlo v osmdesátých letech k legislativnímu<sup>5</sup> zakotvení stavebních spořitelen na úroveň bank. To také umožnilo přeměnu vlastnické struktury stavebních spořitelen z družstevního principu na princip akciový, který posléze umožnil výše zmíněný proces globalizace a umožnil rychlejší a efektivnější změny v majetkových strukturách stavebních spořitelen. Takováto fundamentální změna však měla již za následek určité vzdálení se od primárního účelu stavebních spořitelen, kdy z primárně úzkého kolektivu střadatelů a vlastně i manažerů stavební spořitelny se v důsledku výrazně rostoucí velikosti spořitelen oddělily jednotlivé funkce (akcionář-manažer-střadatel/dlužník). Ekonometrická studie (Heffernan, 2003) ukázala na vzorku stavebních spořitelen z let (1995-2001), že manažeři spořitelen transformovaných do akciových společností se začali více koncentrovat na výsledky společností (akcionářů) na úkor střadatelů a dlužníků. To mělo i vliv na výši úrokových sazeb.

## Současná situace v České republice a ve světě v oblasti stavebního spoření

Vzhledem k politickým změnám a v důsledku zanedbanosti bytového fondu a potřebě financovat nové formy bydlení dochází na našem území k renesanci principů stavebního spoření. Vznik stavebního spoření v ČR v dnešní podobě byl v roce 1993 přímo iniciován

<sup>3</sup> Irish Civil Services and General Building Society (1864), zdroj: Dublin Builder (1864).

<sup>4</sup> Před zmíněnou konsolidací bylo ve Velké Británii řádově stovky stavebních spořitelen, které měly spíše lokální dosah. Dnes jich je na celém území Velké Británie pouze 48.

<sup>5</sup> Např. Building Societies Act, 1986.

státem příslušnou zákonnou úpravou, a to zákonem č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření.<sup>6</sup> Vzorem byl tzv. německý (*Bauspar*) model, který se vyznačuje především vytvořením zvláštních finančních institucí – stavebních spořitelien, které jako jediné mají ze zákona povoleno přijímat vklady a poskytovat úvěry ze stavebního spoření.

Podobně jako v České republice byl zvolen za vzor německý model i v některých dalších zemích střeoevropského bloku: Slovensku (1993), Maďarsku (1997), Chorvatsku (1998) a Rumunsku (2004). V západní Evropě kromě Německa a Rakouska existuje stavební spoření v Belgii a Lucembursku, ovšem není zde přímo zakotveno zvláštním právním předpisem. Podobně ve Švýcarsku fungují stavební spořitelny jen v některých kantonech. V celosvětovém měřítku převzaly relativně nedávno německý model Indie (2001), Čína (2004) a Kazachstán (2003). Stavební spoření začíná mít reálné obrysy i v Rusku a čeká se zde pouze na schválení příslušného zákona.<sup>7</sup> Diskuze o zavedení stavebního spoření probíhají v pobaltských zemích a některých dalších zemích bývalého sovětského bloku (Ukrajina, Bělorusko, Ázerbájdžán, Arménie). Odlišný model byl zvolen v Polsku a Slovinsku, kde jsou produkty spojené se stavebním spořením na rozdíl od německého modelu poskytovány prostřednictvím univerzálních obchodních bank. Systém je ovšem z hlediska bank postavený na minimální ziskové bázi. V Polsku si tento systém nezískal přílišnou popularitu a výsledkem byly kroky k přechodu na německý model. Naopak ve Francii je stavební spoření poskytováno různými distribučními kanály<sup>8</sup> a není vázáno na specializované instituce, ale spíše na občany, kteří mají nárok na státní podporu formou konkrétních produktů. Francouzský systém stavebního spoření je značně komplikovaný a není na rozdíl od německého systému monoproduktově zaměřený.

Důležitou roli v současném stavebním spoření hraje menší či větší role státu. Role státu nebyla vždy dominantní a např. v Rakousku se až do poloviny 50. let systém obešel bez přímé státní podpory. Kolébka stavebního spoření – Velká Británie – dodnes zásadním způsobem finančně nepodporuje stavební spoření. Také první územní stavební spořitelny v ČR, které vznikaly na základě německého vzoru koncem 20. let minulého století, neměly významnější podporu státu. Nutno ovšem poznamenat, že k masivnějšímu rozmachu stavebního spoření dochází až s vyšší angažovaností státu. V nastavení systému stavebního spoření jsou poměrně velké rozdíly mezi jednotlivými zeměmi, liší se rovněž míra angažovanosti státu z hlediska přímé státní podpory. Nastavení není v čase konstantní a dochází k průběžným úpravám, kterými země reagují na své specifické záměry.

**Na základě výše uvedeného lze segment stavebního spoření systematicky uspořádat do dvou základních modelů:**

1. institucionální model
  - a) institucionální model s podporou státu (např. Německo, Česká republika)
  - b) institucionální model bez podpory státu (např. Velká Británie)
2. produktový model (např. Francie).

<sup>6</sup> Zákon 96/1993 Sb. o stavební spoření byl od roku 1993 mnohokrát novelizován následujícími novelami: 83/1995 Sb., 423/2003 Sb., 292/2005 Sb., 161/2006 Sb., 342/2006 Sb., 227/2009 Sb., 281/2009 Sb., 348/2010 Sb.

<sup>7</sup> Stav k 8/2011

<sup>8</sup> Spořitelna, pošta, instituce s povolením státu.

## Vývoj základních ukazatelů stavebního spoření v České republice

Stavební spoření vycházející z německého modelu tvoří uzavřený systém. Úvěry ze stavebního spoření jsou financovány vklady ze spořicí fáze stavebního spoření. Systém ke svému fungování potřebuje i tzv. přátelské klienty, kteří využívají stavební spoření pouze jako spořicí produkt a nečerpají úvěr. Výlučnou roli v celém systému hrají stavební spořitelny, které jako jediné specializované úvěrové instituce mohou nabízet služby spojené se stavebním spořením, tj. přijímat vklady a poskytovat úvěry ze stavebního spoření. Do jejich fungování se promítají tržní vlivy spojené na straně vkladů se situací v oblasti dlouhodobého spoření a na straně úvěrů s konkurencí mezi produkty určenými pro financování bydlení. Z hlediska historického vývoje však zásadní úlohu sehrály netržní faktory v podobě státem nastavených parametrů stavebního spoření, především pak výše státní podpory.

Chování stavebních spořitelen na finančním trhu je určeno zákonem tak, aby byl splněn charakter uzavřeného systému. Stavební spořitelny mají omezené možnosti při investování volných prostředků z vkladů klientů, které mohou umísťovat pouze do bezrizikových nebo málo rizikových investic. Jedná se o úložky do státních dluhopisů, pokladničních poukázek ČNB, hypotečních zástavních listů, vkladů u bank apod.<sup>9</sup> Zákon rovněž při splnění předepsaných podmínek stanovuje automatický nárok klienta na úvěr ze stavebního spoření, jehož sazba nesmí o 3 procentní body převýšit úrokovou sazbu ze spořicího vkladu. Úrokové sazby pro spořicí a pro řádnou úvěrovou fázi jsou klientovi při podpisu smlouvy známe a po celou dobu trvání smluvního vztahu neměnné. Takové zafixování sazeb nemá na finančním trhu obdoby a vytváří specifické nároky pro řízení aktiv a pasiv stavební spořitelny.

### Vklady

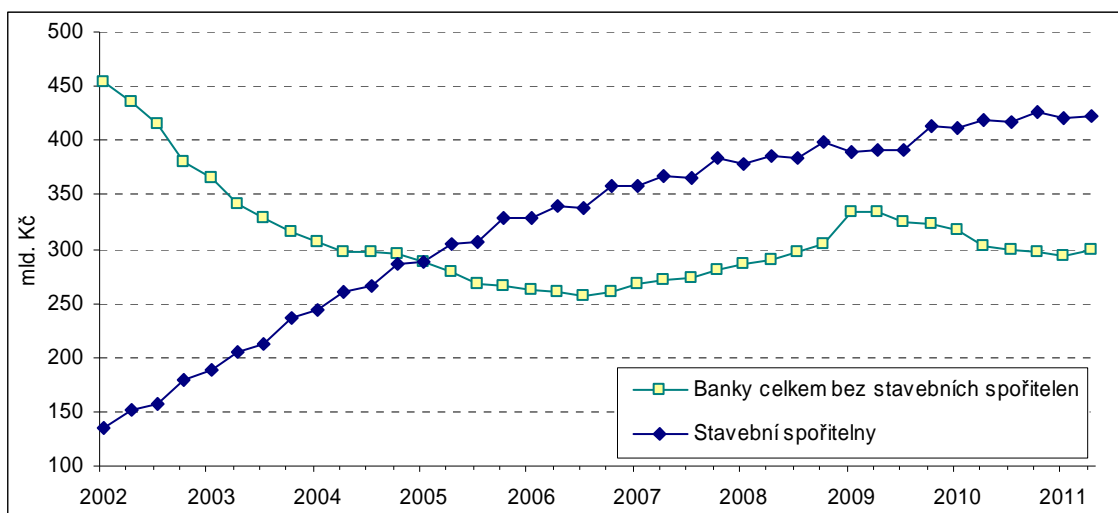
Aktuální vývoj stavebních spořitelen lze dokumentovat na jejich postavení v rámci bankovního sektoru. Podíl stavebních spořitelen na celkové bilanční sumě bankovního sektoru se postupně zvyšoval a ke konci roku 2010 dosáhl hodnoty 11,2 %. Tento vývoj byl primárně spjat s vývojem klientských vkladů, které u stavebních spořitelen tvoří přes 90 % objemu jejich celkové bilanční sumy. Jedná se v naprosté většině o vklady obyvatelstva, což souvisí s primární orientací stavebního spoření, a proto se při úvahách ohledně postavení stavebních spořitelen omezíme právě na sektor obyvatelstva. Z celkových vkladů obyvatelstva uložených u bank činily ke konci roku 2010 vklady stavebních spořitelen téměř 29 %, tj. 427 mld. Kč. Naprostá většina vkladů u stavebních spořitelen je termínovaných, což souvisí s povahou produktu stavebního spoření a s tzv. vázací dobou, která určuje nárok na získání státní podpory. V segmentu termínovaných vkladů obyvatelstva se potom naplno projevila dominance stavebních spořitelen v rámci bankovního sektoru a jejich podíl dosahoval ke konci roku 2010 téměř 59 % (viz obr. 1).

Současný podíl úložek ze stavebního spoření na celkových vkladech obyvatelstva u bank dokládá popularitu, kterou si stavební spoření v ČR od svého vzniku v roce 1993 získalo. Dokládá to rovněž i počet klientů stavebního spoření nacházejících se ve fázi spoření, který se až do roku 2003 neustále zvyšoval. V roce 2003 kulminoval počet sjednaných smluv ve fázi spoření na hodnotě 6,3 milionu, což lze i za opuštění předpokladu, že má jeden klient uzavřeno pouze jednu smlouvu, označit v porovnání s počtem obyvatel ČR za vysoké číslo. V reakci na změny v parametrech, především pak na snížení státní podpory, došlo ovšem

<sup>9</sup> Novela zákona, která nabyla účinnosti v roce 2004, rozšiřuje licencované činnosti o možnost obchodování s dluhopisy členských zemí OECD, uzavírání obchodů sloužících k zajištění proti měnovému a úrokovému riziku, vykonávání finančního makléřství atd.

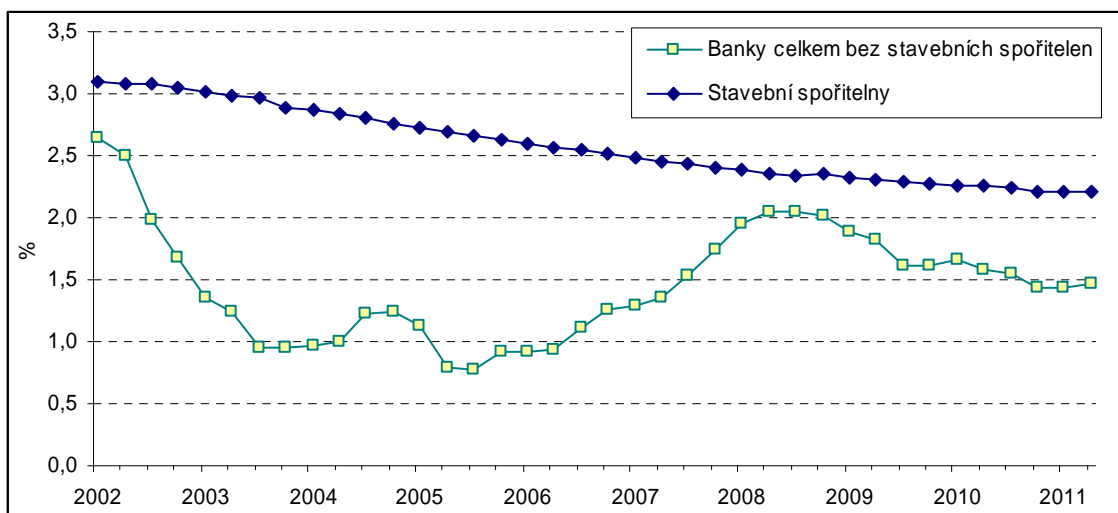
v dalších letech k postupnému úbytku klientů a na konci roku 2010 činil počet smluv ve spořicí fázi 4,8 milionu. Klesající počet spořicí klientů se v posledních letech promítl i do menších přírůstků v objemu vkladů. Od roku 1993 do roku 2010 dosáhl celkový počet uzavřených smluv 13,4 milionu, z toho čtvrtina klientů zvyšovala cílovou částku.

**Obr. 1: Přijaté termínované vklady obyvatelstva celkem (stavy)**



Zdroj: ČNB (2011a)

**Obr. 2: Průměrné úrokové sazby z termínovaných vkladů obyvatelstva (stavy)**



Zdroj: ČNB (2011a)

## Úvěry

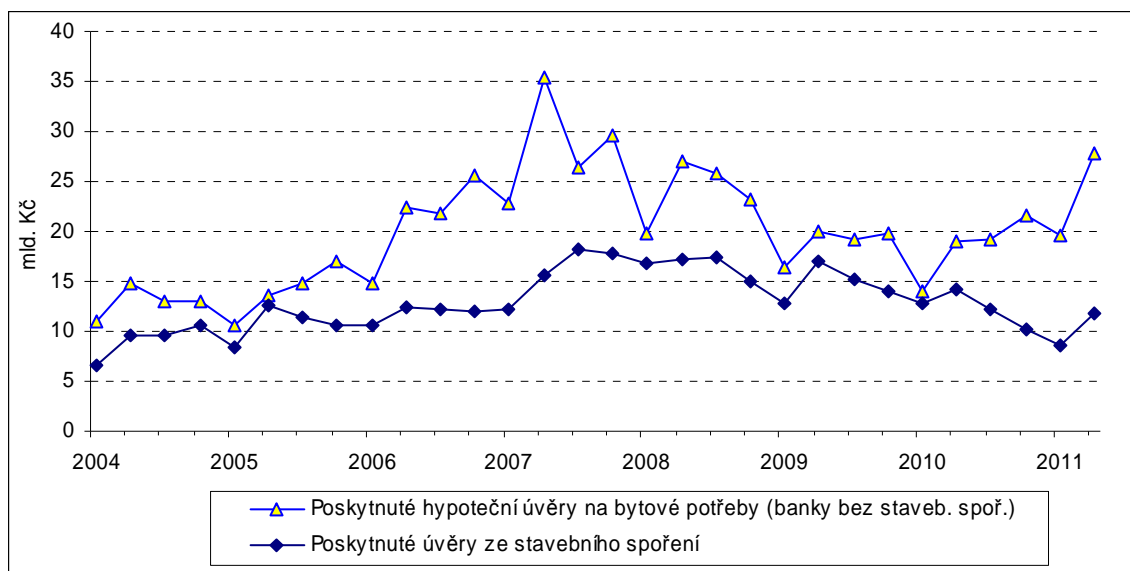
Korunové úvěry na bydlení tvořily v roce 2010 více než tři čtvrtiny veškerých úvěrů poskytnutých obyvatelstvu. Tento podíl se přitom v posledních letech příliš neměnil. Stav klientských úvěrů obyvatelstvu na bytové účely za celý bankovní sektor ke konci roku 2010 dosahoval 728 mld. Kč a stavební spořitelny se na této sumě podílely 272 mld. Kč, tj.

zhruba 37 %.<sup>10</sup> Vztaheno k celkové bilanční sumě stavebních spořitelen, jedná se zhruba o necelých 60 %. Podíl stavebních spořitelen na trhu s úvěry na bydlení v minulosti kolísal, od poloviny roku 2010 má ovšem spíše klesající tendenci.

Stavební spořitelny poskytují kromě řádných (standardních) úvěrů ze stavebního spoření také tzv. překlenovací úvěry. Řádné úvěry ze stavebního spoření jsou poskytovány klientům, kteří spoří minimálně 2 roky a za tuto dobu naspořili alespoň 40 % cílové částky a zároveň dosáhli požadované výše hodnotícího čísla.<sup>11</sup> Přechodem ze spořicí fáze do fáze čerpání řádného úvěru ztrácí klienti nárok na státní podporu. Překlenovací úvěry naproti tomu mohou klienti čerpat již dříve a spolu se splácením úroků z překlenovacího úvěru dále spoří a čerpají státní podporu až do dosažení podmínek pro přidělení řádného úvěru. Úroková sazba není u překlenovacího úvěru na rozdíl od řádného úvěru omezena a řídí se podobnými pravidly (bonita klienta, fixace úrokové sazby) jako u hypotéky. Po počáteční převaze překlenovacích úvěrů se v roce 2001 poměr řádných a překlenovacích úvěrů vyrovnal, následně ovšem došlo opět ke snižování podílu řádných úvěrů a v posledních třech letech hodnota tohoto podílu nepřekročila 20 %. Je zřejmé, že dominance překlenovacích úvěrů není zcela v souladu s původní filozofií stavebního spoření. Přes některé odlišnosti v zajištění, účelu použití nebo zdrojů jde zejména u větších překlenovacích úvěrů o zkonstruovaný substitut hypotečních úvěrů.

Úvěry ze stavebního spoření jsou v posledních letech nejčastěji užívány na rekonstrukce a modernizace bydlení. V posledních čtyřech letech se na tento účel poskytuje přibližně 45 % nových úvěrů, zbytek se poskytuje na výstavbu (mírně nad 10 %), koupi bydlení (zhruba 30 %) a ostatní účely (15 %). Hypotéky se naproti tomu na rekonstrukci a modernizaci příliš nepoužívají. S tím souvisí i průměrná výše úvěrů ze stavebního spoření, která za rok 2010 činila 0,5 mil. Kč a byla zhruba o 1,2 mil Kč nižší ve srovnání s hypotékami.

**Obr. 3: Nově poskytnuté úvěry obyvatelstvu na bydlení**

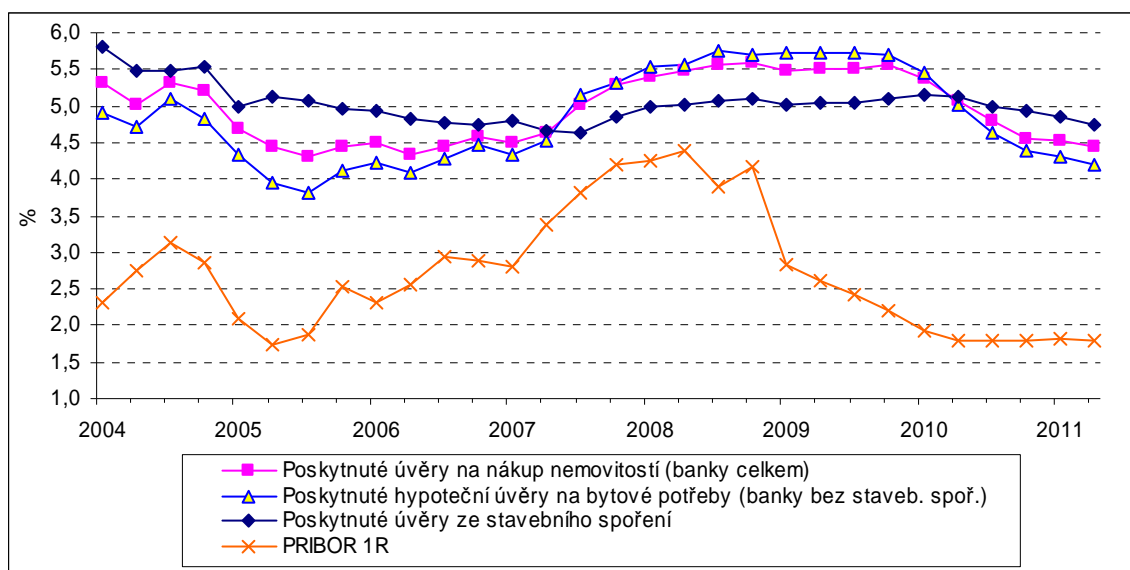


Zdroj: ČNB (2011a)

<sup>10</sup> Stavební spořitelny mohou v omezené míře poskytovat úvěry i dalším ekonomickým sektorům, jejichž objem ke konci roku 2010 činil přes 20 mld. Kč. Podobně jako v části pojednávající o vkladech se omezíme pouze na sektor obyvatelstva.

<sup>11</sup> Hodnotící číslo je stanoveno jednotlivými stavebními spořitelny na základě vlastní metodiky. Úpravou výpočtu hodnotícího čísla lze posouvat časový horizont přidělení úvěru a následně tak řídit likviditu.

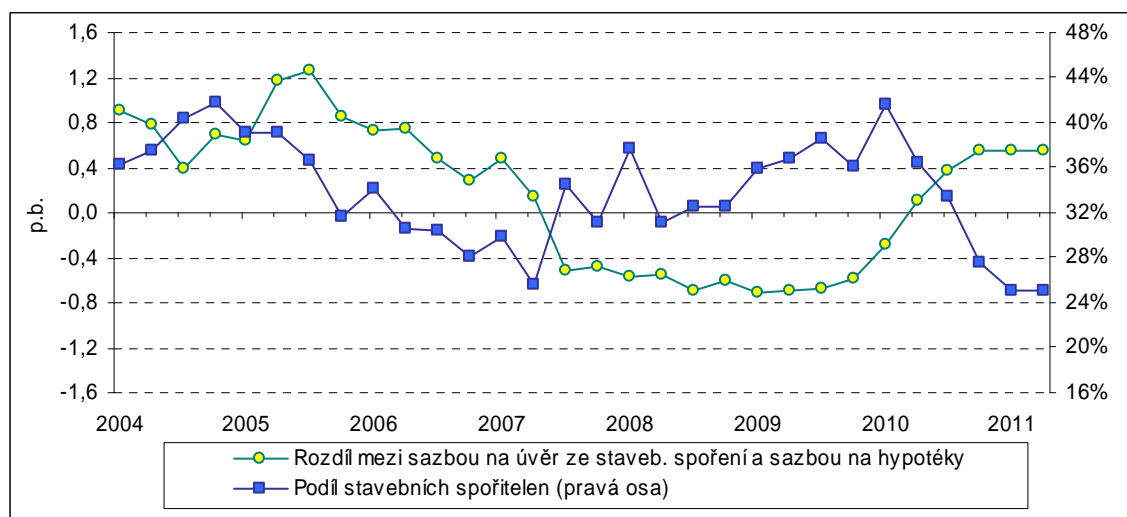
**Obr. 4: Úrokové sazby z nových úvěrů na bydlení**



Zdroj: ČNB (2011a)

Situaci na trhu úvěrů na bydlení zachycují Obr. 3 a 4. První z nich ukazuje objem nově poskytnutých úvěrů a druhý doplňuje informaci o výši úrokových sazeb na nově poskytované úvěry. Úrokové sazby z nových úvěrů ze stavebního spoření mají na rozdíl od sazeb na nové hypoteční úvěry nižší tendenci reagovat na aktuální úroveň tržních úrokových sazeb. Strnulost je z části dána legislativou, která stavební spořitelny nutí zafixovat podmínky v průběhu celého trvání smlouvy. Z legislativy také vyplývá povinnost dodržet rozpětí mezi sazbou z úvěru a vkladu ve výši maximálně 3 procentních bodů. U překlenovacích úvěrů je potom situace více podobná hypotékám a větší roli hrají ostatní faktory (úroveň zajištění apod.).

**Obr. 5: Podíl stavebních spořitelen na objemu nových úvěrů na bydlení**



Zdroj: ČNB (2011a), vlastní výpočty

Od rozdílu mezi sazbami se potom do jisté míry odvíjí podíl stavebních spořitelen na nově poskytovaných úvěrech na bydlení, jak je patrné z Obr. 5. V období od roku 2007 zhruba do

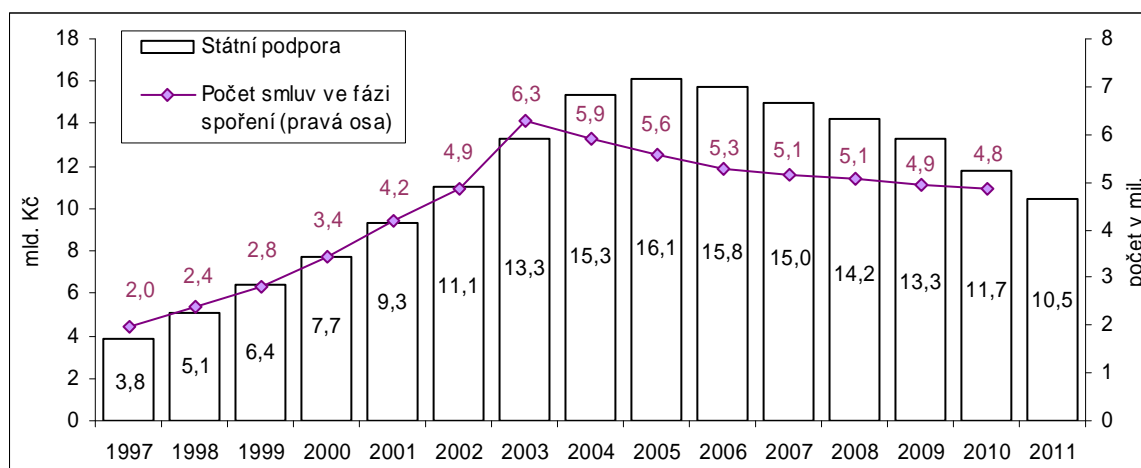
poloviny roku 2010 se podíl stavebních spořitelen zvýšil, což lze do určité míry vysvětlit právě nižší nabízenou sazbou. V druhé polovině roku 2010 se ovšem situace obrátila a v červenci 2011 dosahoval rozdíl mezi úrokovými sazbami více než 0,5 procentního bodu ve prospěch hypotečních úvěrů. Při klesající úrovni tržních úrokových sazeb se mohla do jisté míry projevit zmiňovaná nižší flexibilita stavebních spořitelen při stanovování zápůjčních úrokových sazeb.

## Státní podpora

Stát dnes využívá stavebního spoření jako součást širší koncepce politik pro podporu a rozvoj bydlení. V roce 2009 tvořila dotace stavebního spoření přibližně 70% celkových přímých výdajů státu na bydlení (13,3 z 18,8 mld. Kč), viz Vybrané údaje o bydlení 2010 (MMR ČR, 2010). Přes určitý pokles v roce 2010 na zhruba 60 % je stavební spoření z hlediska objemu státem vynakládaných prostředků stále jednou z hlavních složek státní bytové politiky.

Stavební spořitelny v ČR poskytly ke konci roku 2010 za dobu své činnosti 1,8 milionu účelových úvěrů na bydlení v celkovém objemu 530 miliard Kč. Stát celkově vynaložil na tyto smlouvy více než 170 mld. Kč<sup>12</sup> na státní podpoře spoření a dalších 10 až 20 mld.<sup>13</sup> na daňových úlevách spočívajících v osvobození úroků z vkladů od daně z příjmu a odpočtech placených úroků z úvěrů od daňového základu. Jednoduchým výpočtem dostáváme, že na jednu korunu přímých investic do bydlení prostřednictvím úvěrů ze stavebního spoření činily náklady státu v podobě státní podpory v průměru za celé období činnosti přibližně jednu třetinu. V posledních čtyřech letech se jedná o zhruba jednu pětinu, jak je zřetelné z Obr. 7.

**Obr. 6: Státní podpora stavebního spoření<sup>14</sup>**



Zdroj: MF ČR (2011), AČSS (2011)

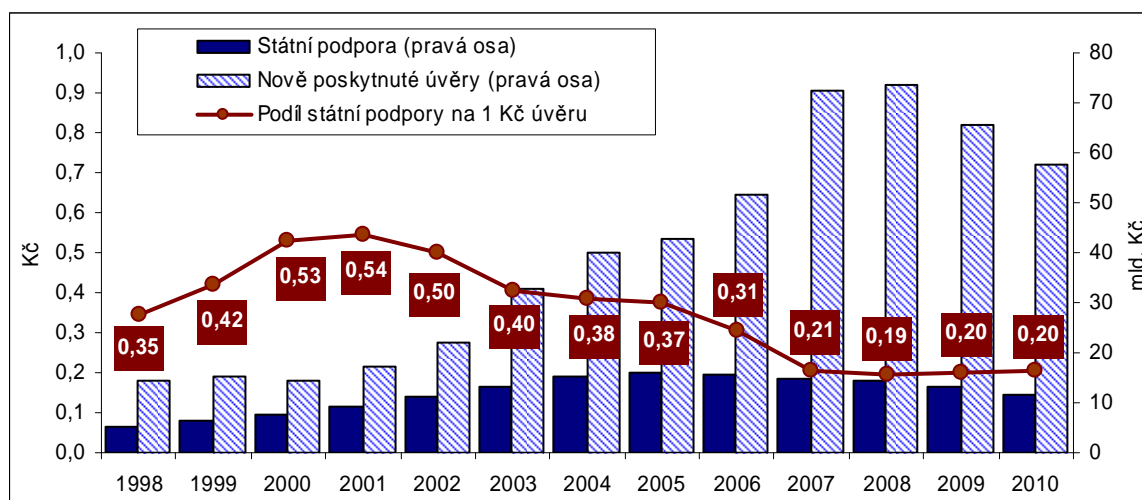
<sup>12</sup> Součet reálně vyplacené státní podpory od roku 1997 do 2010 v celkové výši necelých 160 mld. Kč. (zdroj: MF ČR, 2011) + aktuálně vyplacená státní podpora v roce 2011 vztahující se k roku 2010, která činí 10,5 mld. Kč. Chybí údaje za období 1994-1996, objem st. podpory byl ještě vyšší.

<sup>13</sup> Jedná se o konzervativní odhad daně z příjmu z přijatých úroků (z vkladů i státní podpory), která činí 15% a od které byly do konce roku 2010 přijaté úroky osvobozeny, a o odhad částky, kterou klienti ušetřili odpočtem placených úroků z úvěrů od daňového základu.

<sup>14</sup> Státní podpora je reálně připsána na účty klientů stavebního spoření se zpožděním jednoho roku. Vyplacená státní podpora v roce 2011, tj. státní podpora za rok 2010, ve výši 10,5 mld. Kč je zatím odhad a může být ještě o něco málo vyšší (stavební spořitelny dávají dodatečná vyúčtování MF ČR až v červenci tohoto roku).



**Obr. 7: Podíl státní podpory na 1 Kč úvěru**



Zdroj: MF ČR (2011), AČSS (2011), vlastní výpočty

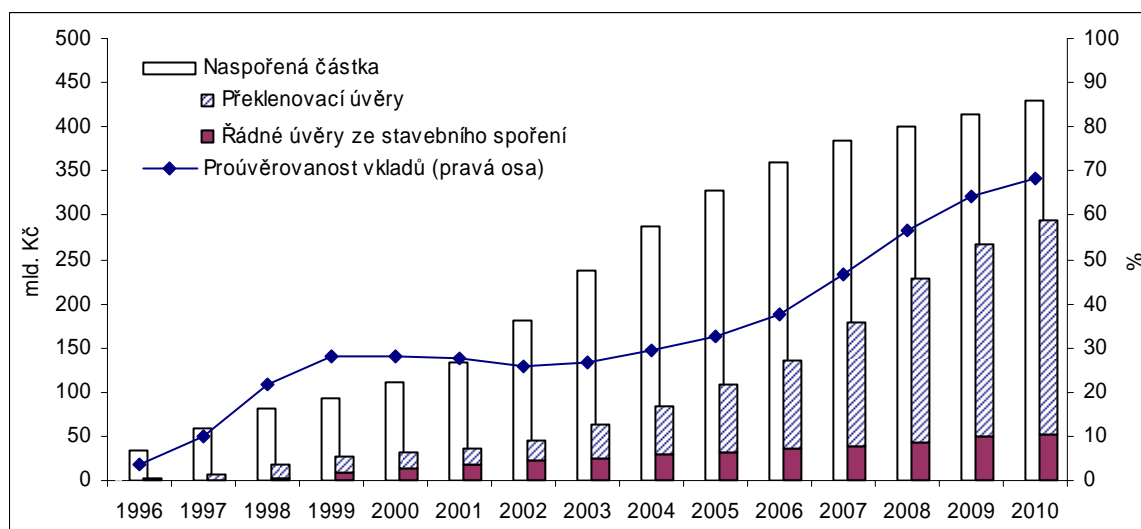
Takto výjimečný investiční produkt učinilo ze stavebního spoření již od počátku velkorysé fixní nastavení pravidel. Zajímavé v této souvislosti je, že ze dvou zvažovaných variant (15 % z podporované výše úločky 24 tis. Kč a 25 % z 18 tis. Kč.) byla v roce 1993 vybrána<sup>15</sup> výnosnější a pro stát zároveň nákladnější varianta. Přihlíželo se k výnosnosti tehdejších spořicíh termínovaných vkladů, která činila až 15 % (vybraná varianta přinášela výnos 14,4 %). Návrh ovšem předpokládal účast pouhých cca 500 tisíc klientů. Vysoká výnosnost stavebního spoření bohužel přetrvala i do období nižší úrovně úrokových sazeb a určitá korekce byla provedena až pro nové smlouvy uzavřené od roku 2004. Současná úprava stavebního spoření platná od tohoto roku je motivována tlumením výdajů státního rozpočtu a snižuje maximální výši státní podpory o jednu třetinu na 2000 Kč oproti smlouvám uzavřeným po roce 2004. Změny v parametrech státní podpory stavebního spoření ukazuje tabulka 1.

**Tab. 1: Vývoj parametrů státní podpory stavebního spoření**

|   | do 31. 12. 2003           | od 1. 1. 2004 <sup>*)</sup> | od 1. 1. 2011 <sup>**)</sup> |
|---|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Délka spoření</b>  | 5 let                     | 6 let                       | 6 let                        |
| <b>Státní podpora (SP) v %</b>                                      | 25 %                      | 15 %                        | 10 %                         |
| <b>Max. výše SP / rok</b>   | 4500 Kč                   | 3000 Kč                     | 2000 Kč                      |
| <b>Počet let čerpání SP na smlouvu</b>                              | neomezený                 | neomezený                   | neomezený                    |
| <b>Daňové osvobození úroků z vkladů</b>                             | ano                       | ano                         | ne                           |
| <b>Úroky z úvěru jsou odečitatelnou položkou z daňového základu</b> | do výše 300 tis. Kč ročně | do výše 300 tis. Kč ročně   | do výše 300 tis. Kč ročně    |

<sup>\*)</sup> Pouze pro smlouvy uzavřené od tohoto data. <sup>\*\*)</sup> Pro všechny smlouvy.

<sup>15</sup> Viz důvodová zpráva k zákonu o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb.

**Obr. 8: Podíl úvěrů na vkladech ze stavebního spoření (proouvěrovanost vkladů)**

Zdroj: MF ČR (2011), AČSS (2011)

Vzhledem k tomu, že stavební spořitelny poskytují zvýhodněné úvěry na bytové potřeby s nemalými náklady státu, lze efektivnost jejich činnosti posoudit pomocí výše podílu úvěrů na vkladech, který je označován jako tzv. proouvěrovanost vkladů. Tento ukazatel se postupně zvyšoval a v roce 2008 překročil hranici 50 %. Ke konci roku 2010 dosahoval u obyvatelstva přes 63 %, za všechny sektory zhruba 68 % (viz obr. 8). Na růstu ukazatele se ovšem v posledních letech podílely převážně překlenovací úvěry. Státní podporu motivující ke spoření lze chápat jako náklad na poskytnutí relativně levného úvěru ze stavebního spoření s předem danými fixními podmínkami. Hodnota ukazatele proouvěrovanosti vkladů výrazně nižší než 100% a navíc ve zmíněné struktuře potom ukazuje na fakt, že jsou takto získané vklady příliš drahé.

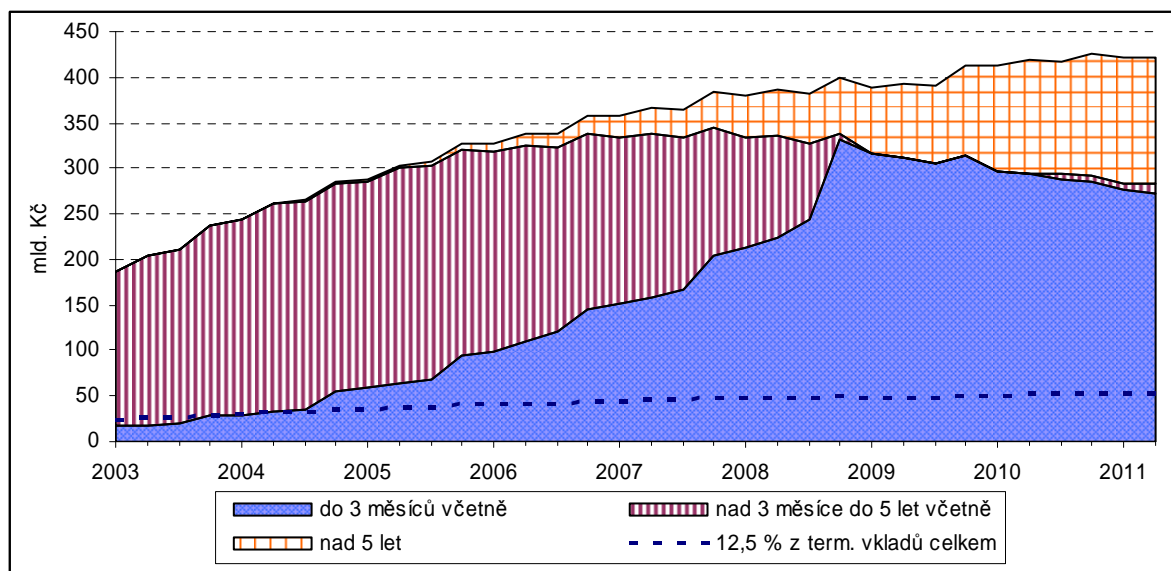
Na finanční produkt typu stavebního spoření lze nahlížet i z jiné stránky, a to z pohledu jeho výchovné funkce. Přístup: pečlivě a dlouho spoř, prokaž, že jsi zodpovědný, a pak si můžeš vypůjčit, je korektním přístupem, který podporuje potřebné dobré návyky zodpovědného občana. V případě stavebního spoření však logicky jde zejména o maximalizaci užitkové funkce na lukrativním produktu. Záleží tedy na politickém rozhodnutí a ekonomických možnostech státu, jak nákladná tato forma vzdělávání bude.

## Likviditní pozice

Uzavřenost systému stavebního spoření má kromě řady pozitiv i svá negativa. Potenciální zranitelnost systému spočívá v citlivosti na nastavení parametrů stavebního spoření. Klíčovým parametrem je bezpochyby státní podpora, která má zásadní vliv na atraktivitu stavebního spoření jako vkladového produktu. Změna tohoto parametru ve směru nižší atraktivity spoření se může projevit v odlivu vkladů. Ztráta části zdrojů může vzhledem k nesouladu splatnosti aktiv a pasiv vést k situaci, ve které budou stavební spořitelny čelit zvýšenému likviditnímu riziku. Na tento problém upozorňuje i letošní Zpráva o finanční stabilitě vydaná ČNB (2011b, s. 69).

Objem termínovaných vkladů obyvatelstva u stavebních spořitelén ke konci června 2011 činil necelých 422 mld. Kč. Do těchto vkladů jsou započítány jak vklady ve vázací době,<sup>16</sup> tak vklady po uplynutí vázací doby, které mají charakter krátkodobých termínovaných vkladů s tříměsíční výpovědní lhůtou. Vklady po vázací době dosahovaly ke stejnému období 272 mld. Kč a tvořily tak 64 % celkového objemu vkladů obyvatelstva u stavebních spořitelén (viz obr. 9).

**Obr. 9: Vklady ze stavebního spoření podle časového hlediska**



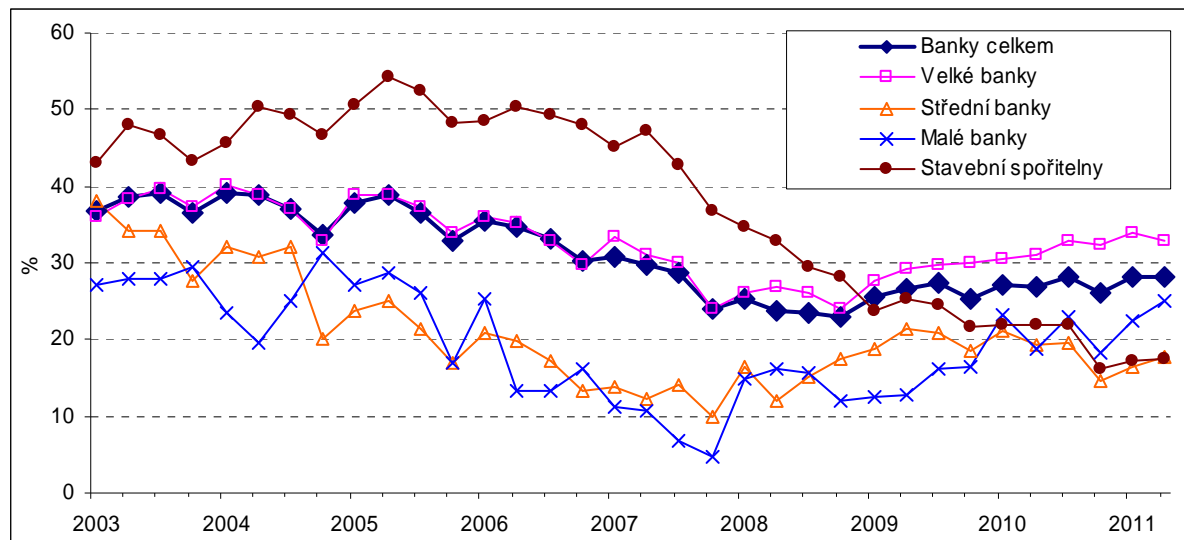
Zdroj: ČNB (2011a)

Z hlediska dalšího vývoje vkladů při zhoršení jejich atraktivity si lze představit minimálně dva krajní scénáře. První scénář by spočíval v odplynutí absolutní výše vkladů po vázací době. Dlouhodobé pohledávky z poskytnutých klientských úvěrů ve výši 270 mld. Kč ke konci června 2011 by tak byly kryty zbylým objemem klientských vkladů pouze o něco více jak z jedné poloviny. Druhý scénář potom počítá s větší perzistencí vkladů po vázací době a s reakcí pouze určité části klientů. Pokud by výběry tvořily hypoteticky pouze 20 %, což bývá standardní předpoklad u bankovních vkladů, nemuselo by likviditní riziko představovat pro stavební spořitelny problém. Tento názor zastává Teplý (2011). Nedostatkem druhého scénáře je ovšem předpoklad, že vklady ze stavebního spoření po vázací době mají podobný charakter jako běžné nebo krátkodobé termínované vklady uložené u bank. Strnulost u běžného účtu souvisí s jeho využíváním v běžném platebním styku, případně u krátkodobého termínovaného vkladu se skupinou produktů svázaných s běžným účtem. Investice do stavebního spoření je oproti tomu založena výhradně na maximalizaci užitkové funkce a s ní souvisejícího zhodnocení vložených prostředků. Reakce na změnu výnosu tak bude pravděpodobně řádově vyšší. Teplý (2011) zároveň předpokládá, že podíl vkladů po vázací době do roku 2020 bude dále klesat a ustálí se na hodnotě mezi 10 až 15 % (viz obr. 9). Pro zachování dostatečného objemu celkových vkladů by ovšem musel nadále adekvátně růst i objem nových vkladů, tj. vkladů ve vázací době. Snížením atraktivity stavebního spoření by mohl být dostatečný příliv nových klientů ohrožen.

<sup>16</sup> Do roku 2003 byla vázací doba pětiletá, od roku 2004 šestiletá.

V případě obou scénářů je rovněž nutné vzít v úvahu tempo růstu úvěrů, které od roku 2004 stabilně převyšovalo tempo růstu vkladů. Dalším problémem je snižování poměru rychle likvidních aktiv, který s růstem úvěrů přímo souvisí (viz obr. 10).

**Obr. 10: Podíl rychle likvidních aktiv na aktivech celkem**



Zdroj: ČNB (2011a)

Vývoj vkladů je vhodné posoudit i v závislosti na výši úrokových sazeb. Získáme tak lepší představu o jejich konkurenceschopnosti bez ohledu na výši státní podpory. Ke konci června 2011 činila průměrná úroková sazba z krátkodobých termínovaných vkladů u stavebních spořitelen 2,3 % a u bank bez stavebních spořitelen pouze 0,9 %. Průměrná sazba ze srovnatelných bankovních krátkodobých termínovaných vkladů se tak pohybuje o 1,4 procentního bodu pod průměrnou sazbou spořicíh účtů stavebních spořitelen. Tento faktor by měl i přes plánované zrušení osvobození úrokových výnosů od daně z příjmu výraznější odliv vkladů utlumit.<sup>17</sup> Vzhledem k současným makroekonomickým podmínkám nelze předpokládat výraznější pohyb tržních úrokových sazeb směrem vzhůru a výhodnější úročení krátkodobých termínovaných vkladů je proto důležitým stabilizačním faktorem. Tento faktor by mohl naopak umožnit citlivou úpravu parametrů stavebního spoření a takové nastavení pravidel, které učiní systém stavebního spoření stabilnější.

## Závěr

Stavební spoření prošlo během své historie určitými změnami, které však zásadně nezměnily jeho podstatu. V průběhu času se vytvořily dva základní modely stavebního spoření. Na území České republiky bylo i z hlediska bývalé geopolitické příslušnosti přistoupeno k implementaci institucionálního modelu s podporou státu. Právě vliv státu, který je v tomto modelu pro dynamický vývoj stavebního spoření zásadní, se v rámci naší moderní historie ukázal společně s aktuální situací na peněžním trhu jako hlavní determinant atraktivity stavebního spoření. Míra zhodnocení vložených prostředků učinila ze stavebního spoření díky státní podpoře již od počátku velice atraktivní investiční produkt. Vysoká výnosnost

<sup>17</sup> Bankovních termínovaných vkladů chápeme vzhledem ke konzervativnosti značné části obyvatelstva jako hlavní konkurenční produkt. Vyšší zhodnocení lze dosáhnout u speciálních spořicíh účtů některých bank nebo termínovaných vkladů družstevních záložen.

stavebního spoření přetrvávala i do období nižší úrovně úrokových sazeb, a to i přes provedenou parametrickou změnu v roce 2004. Právě rigidita ze strany státu (nutnost legislativních změn při změnách parametrů systému stavebního spoření), jejímž následkem je nepružnost systému, představuje společně s výše uvedenými likviditními problémy nezanedbatelné riziko pro finanční stabilitu tohoto segmentu. Zda dojde po aktuálně probíhajících úpravách legislativy k prohloubení či utlumení tohoto rizika, zatím není úplně zřejmé. Některé z chystaných změn jsou natolik zásadní, že stavební spoření v ČR možná ztratí institucionální charakter a zařadí se mezi produktově orientované systémy. Je také nutné zdůraznit, že finanční produkt typu stavebního spoření však má i velmi pozitivní výchovnou funkci. Přístup: *pečlivě a dlouho spoř, prokaž, že jsi zodpovědný, a pak si můžeš vypůjčit*, je správný a podporuje potřebné dobré návyky zodpovědného občana, který však v tomto případě zejména maximalizuje svoji užitkovou funkci na lukrativním produktu.

Stavební spoření je díky své více než dvoustoleté historii jedním ze stěžejních finančních produktů sloužících k financování jedné z nejzákladnějších lidských potřeb – vlastního bydlení. Proto není na místě stavební spoření odsuzovat k zániku. Stavební spoření je produkt, který má svou roli při poskytování financí nutných při rekonstrukci bytového fondu. V rámci výkonu hospodářské politiky je spíše nutné se vzhledem k nedostatečné proúvěrovanosti vkladů a soustředění se primárně na poskytování komerčních překlenovacích úvěrů hlouběji zamyslet nad jeho dalším efektivním fungováním. Společně s důrazem na vyšší efektivitu systému bude nutné pro exekutory hospodářské politiky vzít v úvahu také výše popisované likviditní riziko. Je nezpochybnitelné, že stavební spoření je díky své primární funkci, vybudovanému systému i pozitivním rysům spoření důležitým segmentem v našem finančním systému. Avšak právě pro výkon kvalitní hospodářské politiky se bude muset fiskální politika více koncentrovat na včasné a flexibilní nastavování parametrů stavebního spoření a centrální banka na důslednou kontrolu faktorů determinujících finanční stabilitu jak na mikro, tak na makro úrovni.

## Literatura

- [1] Ashworth, H.: (1980). *The Building Society Story*. London, Franey & Co, 1980.
- [2] AČSS (2011). *Vývoj statistik*, [on-line], Praha, Asociace českých stavebních spořitelén, c2011, [cit. 31. 8. 2011], <<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyvoj-statistik/>>.
- [3] Čechovská, Š. (2005). *Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky*. Aplikované právo, 2005, roč. 3, č. 1, s. 87-111.
- [4] ČNB (2011a): *Databáze ARAD systém časových řad. Měnová statistika*. [on-line], Praha, Česká národní banka, c2011, [cit. 31. 8. 2011], <<http://www.cnb.cz/cs/statistika/ARAD1>>.
- [5] ČNB (2011b): *Zpráva o finanční stabilitě 2010/2011*. Praha, Česká národní banka, 2011.
- [6] Dublin Builder (1864): *Irish Civil Services and General Building Society*. The Dublin Builder, 1864, roč. 6, č. 105, s. 81.
- [7] German Bausparkassen (2010): *The "Bauspar" System in Germany*. [on-line], Brussels, European Office German Bausparkassen, c2010, [cit. 10. 8. 2011], <[http://www.bausparkassen.de/fileadmin/user\\_upload/english/The\\_Bauspar\\_System\\_in\\_Germany.pdf](http://www.bausparkassen.de/fileadmin/user_upload/english/The_Bauspar_System_in_Germany.pdf)>. <staženo 10.8.2011>.
- [8] Heffernan, S. A.: (2003): *The Effect of UK Building Society Conversion on Pricing Behaviour*. London, CASS Business School, Faculty of Finance, 2003.
- [9] MF ČR (2011): *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice ke dni 30. 6. 2011*. [on-line], Praha, Ministerstvo financí ČR, c2011, [cit. 10. 8. 2011], <[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/stavebni\\_sporeni.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/stavebni_sporeni.html)>.

- [10] MMR ČR (2010): *Vybrané údaje o bydlení 2010*. Praha, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2010.
- [11] Rex, S. (2011): *The History of Building Societies*. [on-line], London, Building Societies Association, c2011, [cit. 10. 8. 2011],  
<<http://www.bsa.org.uk/consumer/factsheets/100009.htm>>.
- [12] Řežábek, P. (2011): *Neodkládejme změnu*. Euro, 18. 7. 2011, roč. 14, s. 56.
- [13] Scratchley, A.: (1867). *Treatise on Benefit Building Societies and Life Assurance Societies*. London, C. & E. Layton, 1867
- [14] Teplý, P.: (2011). *Vyhnout se destrukci*. Euro, 21. 8. 2011, roč. 14, s. 52.
- [15] Vencovský, F. – Jindra, Z. – Novotný, J. aj. (1999): *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. Praha, Bankovní institut, 1999.

## **Analýza vývoje a rizik stavebního spoření v České republice**

*Pavel Řežábek*

### **ABSTRAKT**

Článek se zabývá stavebním spořením, které je z hlediska objemu finančních prostředků významnou částí finančního trhu v České republice. Stavební spoření je v České republice založeno na institucionálním modelu s podporou státu a z hlediska vkladů a úvěrů tvoří uzavřený systém. Stěžejním parametrem je státní podpora, která má zásadní vliv na vysokou atraktivitu stavebního spoření jako vkladového produktu. Nižší atraktivita následkem chystaných změn a s ní spojená ztráta části vkladů po vázací době by mohla díky nesouladu splatnosti aktiv a pasiv vést k zvýšenému likviditnímu riziku stavebních spořitelen.

**Klíčová slova:** Finanční stabilita; Stavební spoření; Stavební spořitelny; Státní podpora.

## **Analysis of the Development and Risks in Building Savings in the Czech Republic**

### **ABSTRACT**

The article addresses contractual savings for housing, which form in terms of volume of funds a significant part of the financial market in the Czech Republic. Building savings in the Czech Republic are based on an institutional scheme with government support. It constitutes a closed system with respect to deposits and loans. The key parameter is the government support, which has a major influence on the high attractiveness of building savings as a mean of deposit. Lower attractiveness due to forthcoming changes and the related loss of short term deposits, could lead to an increased liquidity risk stemming from maturity mismatch between assets and liabilities of building societies.

**Key words:** Financial stability, Building savings, Building society, Government support.

**JEL classification:** G21, G28.