

REKLAMA

Týdeník ekonom přináší exkluzivní publikaci

Svět 2012

116 stran analýz, prognóz a komentářů

Neděle 1. leden 2012 | zítra přes den: 9°C, v noci: 4°C

Přihlašte se

IHNED.CZ | DNEŠNÍ HN | FOTO & VIDEO | DATAROOM | KULTURNÍ PŘEHLED | TV PROGRAM | POČASÍ |

Vyhledat...

NA **RUBRIKY**

AKTUÁLNÍ VYDÁNÍ

ARCHIV

NEWSLETTER

TOP FINANCE

TIRÁŽ

Obsah Úvodník Spektrum Fokus Rozhovor Strategie Finance ve světě Regulace Banky a finance Produkty a služby Další rubriky

18. 2. 2011 | poslední aktualizace: 21. 2. 2011 12:14

ANALÝZA

Lesk a bída stavebního spoření

O státní podpoře stavebního spoření se dnes často diskutuje v kontextu probíhající reformy veřejných financí. Cílem tohoto článku je poskytnout komplexní pohled na tento finanční produkt v historických i mezinárodních souvislostech.



Jan Mládek

stínový ministr financí, ČSSD

ČLÁNEK

DISKUSE (0)

velikost písma

ekonom 28-32

SPECIÁLNÍ DVOJČÍSLO

ČESKO PODLE VÁCLAVA HAVLA A NEJSILNĚJŠÍ BYZNYSOVÉ PŘÍBĚHY KONČÍCÍHO ROKU.

PŘÁVĚ V PRODEJI

Česko podle Václava Havla

ekonom

WWW.EKONOM.CZ

Primárním cílem stavebního spoření vždy bylo umožnění čerpat půjčky na bydlení určitému okruhu střadatelů (tzv. *kolektivu*). Nejedná se o pouhé spoření, jak bývá tento produkt někdy nesprávně chápán. V současné době činí podíl úvěrů na vkladech stavebních spořitelů v České republice téměř 70 %, přičemž podle expertních dohadů by se tento poměr měl vyrovnat někdy v letech 2014 až 2015. Jinými slovy, všechny vklady u stavebních spořitelů by v té době měly být rozpůjčovány členům kolektivu (za předpokladu podmínek platných před navrhovaným snížením státní podpory od počátku roku 2011).

KONZERVATIVNÍ STRATEGIE STAVEBNÍCH SPOŘITELŮ

Právě proto, že se jedná o kolektivní finanční produkt, jsou investiční možnosti stavebních spořitelů silně regulovány, aby nedocházelo k rizikovým investicím, což odpovídá původní myšlence stavebního spoření, tj. že s úsporami členů kolektivu člověka se nehrají hry v globálním kasinu, resp. nepodstupují se neúměrná rizika. Tato konzervativní strategie stavebních spořitelů vytváří tlak na nízké úročení úvěrů, resp. širší dostupnost úvěrů pro členy kolektivu a s tím související potřebu získávání levných zdrojů formou nízkého úročení depozit. Je patrné, že státní podpora úročení depozit střadatelů je důležitá, neboť zvyšuje motivaci pro tvorbu úspor ve stavebních spořitelcích, z nichž se následně poskytují levné úvěry pro členy kolektivu.

REKLAMA



Pokud dojde v západní Evropě k recesi, jak zasáhne Česko?
Ekonomové diskutují on-line v debatě moderované komentátorem Janem Macháčkem

REKLAMA

Půjčka on-line na cokoliv

Bez ručitele, bez registrů. Jasná smlouva, jasná pravidla.

www.zlata-pujcka.cz

E&S

Profituje z 25 let zkušeností! Investujte do těch správných hodnot

www.es-investments.com

Finance pod kontrolou

Tvorba finančních přehledů a finanční poradenství.

www.mzdyprofesional.cz

SEZNAM REKLAM

BANKOVNICTVÍ



Aktuální vydání

Online archiv

Předplatné

Kontakty

Bankovníctví je odborný měsíčník pro profesionální finance. Obsahuje analýzy kapitálových a finančních trhů, informace o trendech v bankovním sektoru a jeho managementu, nových produktech a technologiích.

Newsletter

Stavební spořitelny jsou instituce s bankovní licencí, takže spadají pod dohled České národní banky (jejich vklady jsou podle zákona pojištěny až do výše 100 %, maximálně 100 000 EUR) a jsou též členy České bankovní asociace.

Stavební úvěry tvoří nedílnou součást bytové politiky ČR. Z pohledu financování bydlení lze potřeby domácností rozdělit do tří skupin. Nízkopříjmové domácnosti obvykle bydlí v nájmu a nemají tudíž vlastní bydlení. Pouchným příkladem je americká myšlenka vlastního bydlení (tzv. *American dream*), která vyústila v cenovou bublinu na tamějším trhu realit a svým dílem přispěla i k současné globální krizi. Vysokopříjmové domácnosti financují své bydlení obvykle hypotékou. Stavební spoření proto znamená vhodný zdroj financování bydlení pro středněpříjmové domácnosti nejen pro koupi bytu či domu, ale zejména pro financování rekonstrukce či modernizace bydlení.

HISTORICKÉ SOUVISLOSTI

Ačkoli dnešní stavební spořitelny mají své kořeny v Anglii konce 18. století, jejich kolébku jsou historicky německy mluvící země, kde sehrály významnou úlohu při obnově zničeného bytového fondu po obou světových válkách. Tehdy se také systém stavebního spoření vyvinul prakticky až do dnešní podoby.

Tento systém byl v ČR legislativně ukotven v roce 1993, kdy také vznikla většina stavebních spořitel, jejichž počet se ustálil na současných pěti. V období 1993 až 2003 byla státní podpora stanovena na 25 % z ročně naspořené částky, maximálně však 4500 Kč, což ze stavebního spoření učinilo velmi výnosný a téměř bezrizikový produkt, který si rychle získal popularitu mezi českými střadateli a dynamicky se rozvíjel.

Počet nově uzavřených smluv vzrostl zhruba z 0,5 milionu v roce 1997 až na dva miliony smluv v roce 2003, což ale bylo především v důsledku již schválené změny od počátku roku 2004 (*normální stav odpovídal zhruba milionu nových smluv ročně*). V tomto období vzrostl počet nových úvěrů poskytnutých stavebními spořitelkami ze 70 000 na 150 000, což v objemu představoval nárůst z 10 mld. Kč asi na 30 mld. Kč.

Stavební spořitelny si také vydobily renomé bezpečných finančních ústavů. V době bankovní krize v ČR v 90. letech 20. století se řada českých bank potýkala s nemalými problémy, subsektor stavebních spořitel, však nebyl prakticky zasažen. To by samozřejmě nebylo možné, kdyby byly stavební spořitelny závislé na externím financování a nikoli čistě na vkladech svých klientů.

ZÁTĚŽ PRO STÁTNÍ ROZPOČET

V roce 2003 nastal zlom, neboť podpora stavebního spoření začala představovat čím dál tím větší zátěž pro státní rozpočet. Vzhledem k tomu, že situace státního rozpočtu tou dobou byla poměrně napjatá, bylo rozhodnuto o snížení státní podpory stavebního spoření od 1. ledna 2004 z 25 % na 15 %, maximálně na 3000 Kč ročně. Tato plánovaná změna však vyvolala raketový nárůst počtu nových smluv, protože řada spořitelů chtěla uzavřít smlouvu za starých výhodnějších podmínek a pobírat 25% podporu i po roce 2004.

To paradoxně znamenalo nárůst výdajů státního rozpočtu na stavební spoření v tomto roce a zakotvilo určité budoucí problémy pro řízení likvidity stavebních spořitel. K poklesu relativního poměru výdajů na stavební spoření na celkových výdajích státního rozpočtu došlo až v letech následujících (viz graf).

Z hlediska systému snížení podpory znamenalo zvýšení nejistoty stavebních spořitel, neboť ve chvíli, kdy noví klienti ukončí svá spoření, stavební spořitelny by se mohly potýkat s nedostatkem interních zdrojů od svých střadatelů. Jakkoli je úprava parametrů podpory stavebního spoření za účelem omezení fiskálních nákladů legitimní, reforma z roku 2003 však poskytuje poučení, že se tím krátkodobě může státní dotace stavebního spoření zvýšit.

MEZINÁRODNÍ SROVNÁNÍ

K okolním zemím, které poskytují státní podporu stavebního spoření, patří zmiňované Rakousko a Německo, dále též Slovensko a Maďarsko. Institut stavebního spoření se rovněž používá i v Rumunsku a Chorvatsku, v modifikovatelné podobě například také v USA, na Novém Zélandu a dokonce i v Číně nebo Kazachstánu.

V Rakousku a na Slovensku je výše podpory variabilní a je vázána na výnosy státních dluhopisů. Je vhodné připomenout, že v ČR není podpora stavebního spoření ve středoevropském regionu největší (viz tabulka), neboť je srovnatelná s Rumunskem a Chorvatskem - a zároveň pod úrovní Maďarska,

zadejte e-mailovou adresu

Přihlásit

Z AKTUÁLNÍHO ČÍSLA

Svět peněz mezi Scyllou a Charybdou
Banky mají stále růstový potenciál
Mobilní aplikace pro efektivní komunikaci se
zákazníky

VIDEO

VIDEO DNE



VIDEO: Z kybernetika známým nakladatelem. Jeho firma pomáhá čtenářům uspět



Nabídka zaměstnání

[Účetní pro externí účtárnu - Praha](#)

[Bankéř Junior - Praha - 2500](#)

[Administrator / Finance Coordinator / HR Coordinator](#)

[Odborný pracovník v pojišťovnictví - pojišťovací poradce](#)

[Manager ,obchodník 40.000 - 100.000](#)

[Kariéra manažera mezinárodní přepravy \(m/ž\)](#)

[Senior v daňovém oddělení - Praha](#)

[více nabídek práce »](#)

NABÍDKA ČTENÁŘŮM



BI pro marketing



Virtualizace a cloud computing (společná příloha časopisů Bankovnictví a Moderní řízení)



Vítězná strategie pro ICT



TOP finance - přehled kapitálového a finančního trhu v ČR 2010

Objednejte si ukázkový výtisk Bankovnictví zdarma

kde je relativní podpora stavebního spoření více než dvojnásobná (*její maximální výše byla nyní snížena v rámci rozpočtových škrtnů maďarské vlády*).

Relevantní je nyní pro nás zkušenost Slovenska, kde po zavedení účelovosti a po redukcii podpory stavebního spoření došlo k odlivu přátelských klientů (*těch, kteří nežádají o úvěr a jejichž úspory slouží k financování úvěrů*), což znamenalo téměř kolaps systému před deseti lety. Nakonec byla slovenská vláda donucena účelovost zrušit, aby došlo ke stabilizaci systému. Slovenská zkušenost proto poskytuje poučení, že s takto restriktivními instrumenty je třeba zacházet citlivě.

ARGUMENTY PRO PODPORU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Existuje několik argumentů pro podporu stavebního spoření, které se dají rozčlenit na **mikroekonomické z pohledu účastníků stavebního spoření**, makroekonomické z pohledu finanční stability celé ekonomiky a argumenty sociální.

- Za prvé, úvěry poskytnuté stavebními spořitelny jsou obvykle poskytovány za nižší sazby než srovnatelné úvěry na bydlení, což platí zejména v dobách vysoké inflace.

- Za druhé, stavební spořitelny mohou nabídnout členům kolektivu fixní sazbu až na 15 až 20 let, naopak drtivá většina hypoték v ČR má fixaci úrokové sazby do pěti let. V dobách nízkých úrokových sazeb je výhodné mít úvěr s krátkou fixací sazby (*což odpovídá současné situaci v ČR*), nicméně aktuální krátkodobá nízká úroková sazba může v dlužníkovi vyvolat klamný dojem, že tuto sazbu bude platit déle, než činí doba fixace. Příkladem takové iluze mohou být hypotéky s proměnlivou sazbou (*adjustable rate mortgages, tzv. ARM hypotéky*) v USA, které byly poskytovány v dobách nízkých úrokových sazeb počátkem 21. století. S pozdějším růstem sazeb však došlo k navýšení měsíčních hypotečních splátek až o desítky procent, což vedlo k neschopnosti splácet hypotéky ze strany mnoha amerických dlužníků a přispělo tak významně ke globální krizi. Teoretickým řešením v dobách vysokých úrokových sazeb může být "překlopení" hypotéky s novou vyšší sazbou na úvěr stavební spořitelny se sazbou nižší.

- Za třetí, úvěry od stavebních spořitelen jsou dostupné pro všechny členy kolektivu, tj. de facto pro všechny příjmové skupiny obyvatelstva splňující podmínky pro přidělení úvěru či meziúvěru.

Z **makroekonomického pohledu** stavební spoření podporuje bytovou výstavbu a modernizaci bytového fondu.

- Za druhé, stavební spořitelny přispívají k finanční stabilitě ekonomiky jak z pohledu přijatých vkladů, tak z pohledu poskytnutých úvěrů. Vklady u stavebních spořitelen k 30. červnu 2010 dosáhly přibližně 430 mld. Kč a tvořily tak asi 12 % celkových finančních aktiv českých domácností, což je nepochybně významný podíl. Někdy je zmiňován protiargument, že v případě absence stavebních spořitelen by čeští střadatelé investovali své prostředky do jiných finančních institucí, například do bank. S tím však nelze úplně souhlasit. S ohledem na vysoké a relativně bezrizikové zhodnocení vkladů u stavebních spořitelen ve výši 7 až 12 % p.a. (*v závislosti na datu uzavření smlouvy a rozdílné výši státní podpory*) neměl účastník stavebního spoření v ČR potřebu své prostředky investovat do finančních instrumentů jako například do akcií či podílových fondů, jejichž hodnota klesla významně během krize. Byl tak uchráněn od negativního vývoje na finančních trzích během krize (*diskuse o vztahu rizika a výnosu finančních instrumentů během krize jde nad rámec tohoto textu*).

- Za třetí, úvěrová aktivita stavebních spořitelen v roce 2009 ukázala větší stabilitu než například hypoteční trh, neboť hypoteční banky v tomto roce poskytl meziročně o 42,3 % úvěrů méně (*v koronovém vyjádření*), zatímco objem úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny klesl pouze o 10,9 %.

- Za čtvrté, s ohledem na svou konzervativní politiku a také dobrou znalost svých klientů, jež je důsledkem dlouhodobého testování v průběhu spořicí fáze, stavební spořitelny dlouhodobě vykazují nízký podíl úvěrů v selhání (*tj. nesplácených déle než 90 dnů*). Ten se koncem roku 2009 blížil 2 % na celkových úvěrech, zatímco tento údaj za celý bankovní sektor dosáhl 2,6 %.

- Mezi další přínosy stavebního spoření patří dále tvorba základního kapitálu pro děti na bydlení, podpora stability domácností ve stáří a v neposlední řadě i podpora spóřivosti domácností.

Stavební spoření v sobě přináší i **sociální aspekt**, neboť nepřímo zvyšuje zaměstnanost u živnostníků a malých a středních podniků (*MSP*). V roce 2009 stavební spořitelny poskytl více než 55 000 úvěrů na rekonstrukce a

modernizace bytů, tj. na aktivity, které jsou obvykle prováděny právě živnostníky a MSP. Dá se totiž oprávněně předpokládat, že část těchto investic do bydlení by nebyla vůbec realizována s ohledem na svou relativně nízkou průměrnou výši úvěru (*kolem 320 tis. Kč v roce 2009*), která by byla zřejmě příliš nízká pro financování hypotékou, ale příliš vysoká pro financování úvěrem od banky či jiné finanční instituce. Navíc v případech stavebních spořitelien je takový úvěr zpravidla poskytován díky fázi spoření bez zajištění nemovitostí, což je nejen administrativně výrazně jednodušší, ale také zpřístupněné pro klienty, kteří nemovitost zastavit nemohou či nechťejí.

ARGUMENTY PROTI PODPOŘE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Existuje také několik argumentů proti podpoře stavebního spoření.

Za prvé, jako každá státní podpora i podpora stavebního spoření deformuje trh a za jistých okolností může vést k neoptimální alokaci zdrojů.

Další nevýhodou je fakt, že podobný produkt by byly schopny nabízet i jiné bankovní ústavy, nejenom stavební spořitelny. Na omezení, aby stavební spoření poskytovaly jen speciální instituce, lze také nahlížet jako na umělé snížení konkurence, které v konečném důsledku ponese spotřebitel, resp. daňový poplatník.

Za třetí vyvstává otázka, zda stavební spoření plní ve skutečnosti své účely podpory bytové výstavby. Tuto otázku nastínil například prof. Jan Švejnár ve své studii z května 2010. Vezmeme-li v úvahu, že maximální roční vklad, na který se vztahuje státní podpora, je pouhých 20 000 Kč, tak se zdá málo pravděpodobné, že by při takto nízkých vkladech mohl někdo dosáhnout na částku relevantní pro koupi nového bydlení. Většinou je proto stavební spoření využíváno na rekonstrukce a modernizace. Pokud si chce ale přesto rodina ze stavebního spoření pořídit bydlení, musí často zkombinovat několik smluv dohromady. Možným řešením tohoto problému by mohlo být navýšení maximálního vkladu, ze kterého lze čerpat státní podporu, a vykompenzovat tím vzniklé fiskální náklady zavedením účelovosti (jedná se spíše o teoretickou možnost, prakticky by pravděpodobně nefungovalo, neboť by lidé nespořili).

Za čtvrté, státní podpora stavebního spoření může zvýšit příjmové nerovnosti domácností (*měřené například Giniho koeficientem*). Podle některých studií si stavební spoření totiž nejvíce pořízují příslušníci střední a vyšší střední příjmové skupiny. Naproti tomu nízkopříjmové skupiny příliš nespoří a vysokopříjmové skupiny si zase pořízují spíše hypotéky, jak již bylo uvedeno. Zde bohužel existuje trade off mezi podporou spoření a nezvyšováním příjmových nerovností. Čím větší částky si budou lidé spořit, tím více bude stavební spoření podporovat příjmové nerovnosti. Optimální kombinace mezi podporou spoření a nezvyšováním příjmových nerovností by si zasloužila bližší prozkoumání.

DOPADY NA ČESKÝ FINANČNÍ TRH

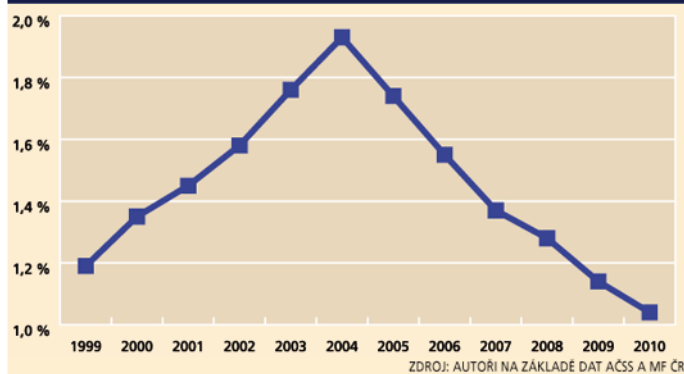
V době napjatých veřejných financí je diskuse o snížení podpory stavebního spoření zcela legitimní. Pokles podpory by však měl být důkladně analyzován i na základě zkušeností zemí, kde stavební spoření funguje.

Jedním z řešení by mohla být změna fixní na variabilní podporu spoření navázanou na výnos státních dluhopisů, jako je tomu například v Rakousku či na Slovensku. Rovněž lze souhlasit s posílením účelovosti na státní podporu, ale tato změna musí být provedena po důkladné analýze a postupně, neboť podobná změna téměř ochromila slovenský trh stavebního spoření přibližně před deseti lety.

Rovný přístup ke všem účastníkům stavebního spoření by měl být základním znakem tohoto systému. Díky historickému vývoji v ČR ale klient, který uzavřel smlouvu před 1. lednem 2004, dostává až 4500 Kč ročně. Klient, který uzavřel smlouvu až po 1. lednu 2004, dostane nejvíce 3000 Kč ročně. Tato diskriminace podle data podepsání nemá žádnou legitimitu a bylo by vhodné ji odstranit. Státní podpora stavebního spoření by se měla sjednotit, a to ať již bude fixní, anebo variabilní, navázaná na výnos státních dluhopisů

Navrhované změny však mohou mít dalekosáhlé dopady na český finanční trh jako celek, neboť zvyšují nejistotu investorů a střadatelů, která se může přenést i na ostatní finanční produkty. Například retroaktivita navrhovaných opatření je velice problematická (*dá se očekávat i ústavní stížnost proti tomuto kroku*). Několik ušetřených miliard nevyváží zvýšenou míru nejistoty, kterou tato akce přinese do české ekonomiky. Když je možné retroaktivně zdánit státní příspěvek na stavební spoření, proč také nezdanit 98 % "zlaté padáky" pět let zpátky, jako to nedávno navrhla maďarská vláda?

Podíl výdajů na stavební spoření na celkových výdajích státního rozpočtu (v %)



Parametry stavebního spoření ve vybraných zemích Evropy k 30. 6. 2010

Země	Státní podpora (%)	Maximum státní podpory (EUR)	Vázací lhůta (roky)
Česká republika	15	120 (tj. 3000 Kč)	6
Německo	8,8	46,06	7
Rakousko	3,5 (variabilní)	42	6
Slovensko	12,5 (variabilní)	66	6
Chorvatsko	15	102	5
Rumunsko	15	250	5
Maďarsko	30	262	8

ZDROJ: AUTORŮ PODLE RŮZNÝCH ZDROJŮ

Literatura

ČNB (2010). Zpráva o finanční stabilitě 2009/2010, červen 2010

Lukáš, V., Kielar, P. (2007). Stavební spoření a stavební spořitelny, Ekopress, 1. vydání

Švejnar, J. et al. (2010). Jak inteligentně reformovat veřejné finance, IDEA

<http://acss.cz/>

Jan Mládek působí jako předseda družstva FONTES RERUM, Petr Teplý je odborným asistentem na Univerzitě Karlově a VŠE Praha, a Václav Franče je studentem CERGE-EI.

Zdroj: autoři podle různých zdrojů

Autoři: [Jan Mládek](#), [Václav Franče](#), [Petr Teplý](#)

Like

Sign Up to see what your friends like.

0

0

0

2

Doporučit

Tweet

Šetřete si na byt jinak

Investujte pravidelně odpovědně do podílových fondů.

www.mojeinvestice.cz

Půjčka 1/2 úroků vrátíme

Na cokoliv až do 150.000 Kč Splatnost na dobu 84 měsíců.

www.pujcka150.cz

Petrova Půjčka - ihned

Online sjednání do 60 sekund Zavoláme Vám, neplatíte poplatky!

www.petrovapujcka.cz

Seznam reklam

PŘEČTĚTE SI VÍCE



Stavební spořitelny v lednu poskytly o polovinu méně úvěrů



Stavební spořitelny se brání škrtům



Kalousek připravuje další omezení stavebního spoření

DISKUSE

Jméno	Zasílat reakce
Titulek	E-mail
Text	Zveřejnit e-mail
Zbývá 1000 znaků Zobrazit náhled	

Článek neobsahuje komentáře.

| Přihlásit se do

| SMS | MMS | mobilní verze

Hledejte v OBCHODNÍM VĚSTNÍKU



Economia, a. s.

Hospodářské noviny a iHNed.cz
 Ekonom
 Respekt
 Marketing a Media
 Bankovníctví
 Business Spotlight
 Finanční management
 Finanční poradce
 Hotel&Spa
 HR Management
 Logistika
 ManagerWeb

Moderní obec
 Moderní řízení
 Obchodní věstník
 Odpady
 Právní rádce
 Regal
 Sign
 Sport&Wellness
 Stavitel
 Technik
 Trend Marketing

IHNED.cz

Úvodní stránka
 HN Zprávy
 HN Byznys
 HN Life
 HN Tech
 HN Sport
 HN Dialog

Více informací o

Redakce a kontakty
 Inzerce
 Konferenční servis
 Benefitklub
 Předplatné
[Zákaznická linka: 123 123 123](#)
 Napište nám

Copyright © 1996-2011 Economia, a.s., Hospodářské Noviny IHNED ISSN 1213 - 7693
 Informace o inzerci, inzertní kontakt inzerce@ihned.cz, redakční kontakt redakce@ihned.cz, Další kontakty [zde](#).