

Stavební spoření v ČR

co by měl vědět bankéř

Petr Kielar

petr@kielar.cz

<http://petr.kielar.cz>

Obsah

1. Historický úvod
2. Konstrukce tarifu
(postavte si vlastní stavební spořitelnu)
3. Rovnováha mezi vklady a úvěry
4. Vývoj stavebního spoření v ČR


BYLO – NEBYLO
...a byla zrušena robota

Základní princip - kolektivní spoření

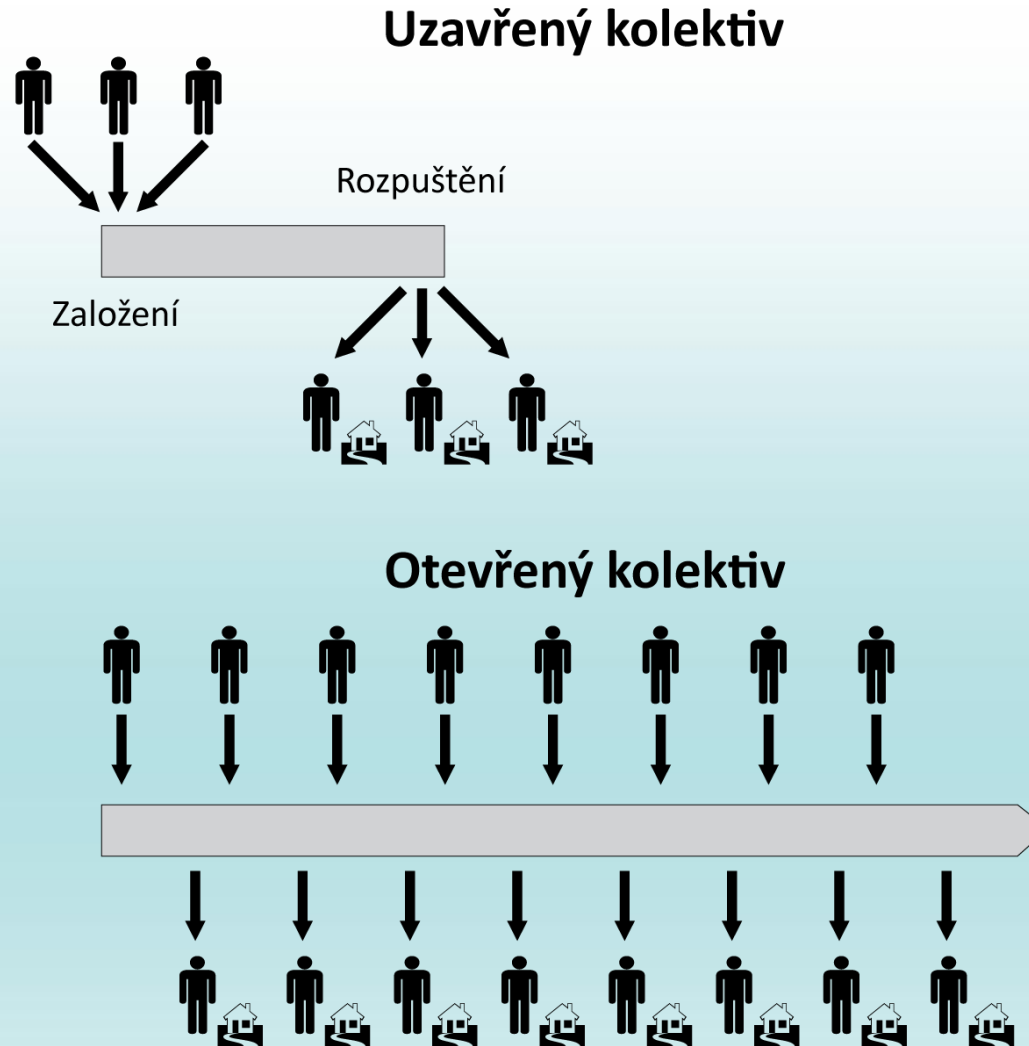
- 10 lidí spoří na dům v hodnotě 1000 zlatých
- Každý uspoří ročně 100 zlatých (musel by spořit 10 let)
- Spoří-li společně, může každý rok jeden z nich získat dům
- Průměrná čekací doba se tak zkrátí z 10 na 5,5 roku

	1. rok	2. rok	3. rok	...	10. rok
Spoření	10 × 100 = 1000	9 × 100 = 900	8 × 100 = 800	...	1 × 100 = 100
Splátky	0	1 × 100 = 100	2 × 100 = 200	...	9 × 100 = 900
Celkem	1000	1000	1000	...	1000

↓ ↓ ↓ ↓



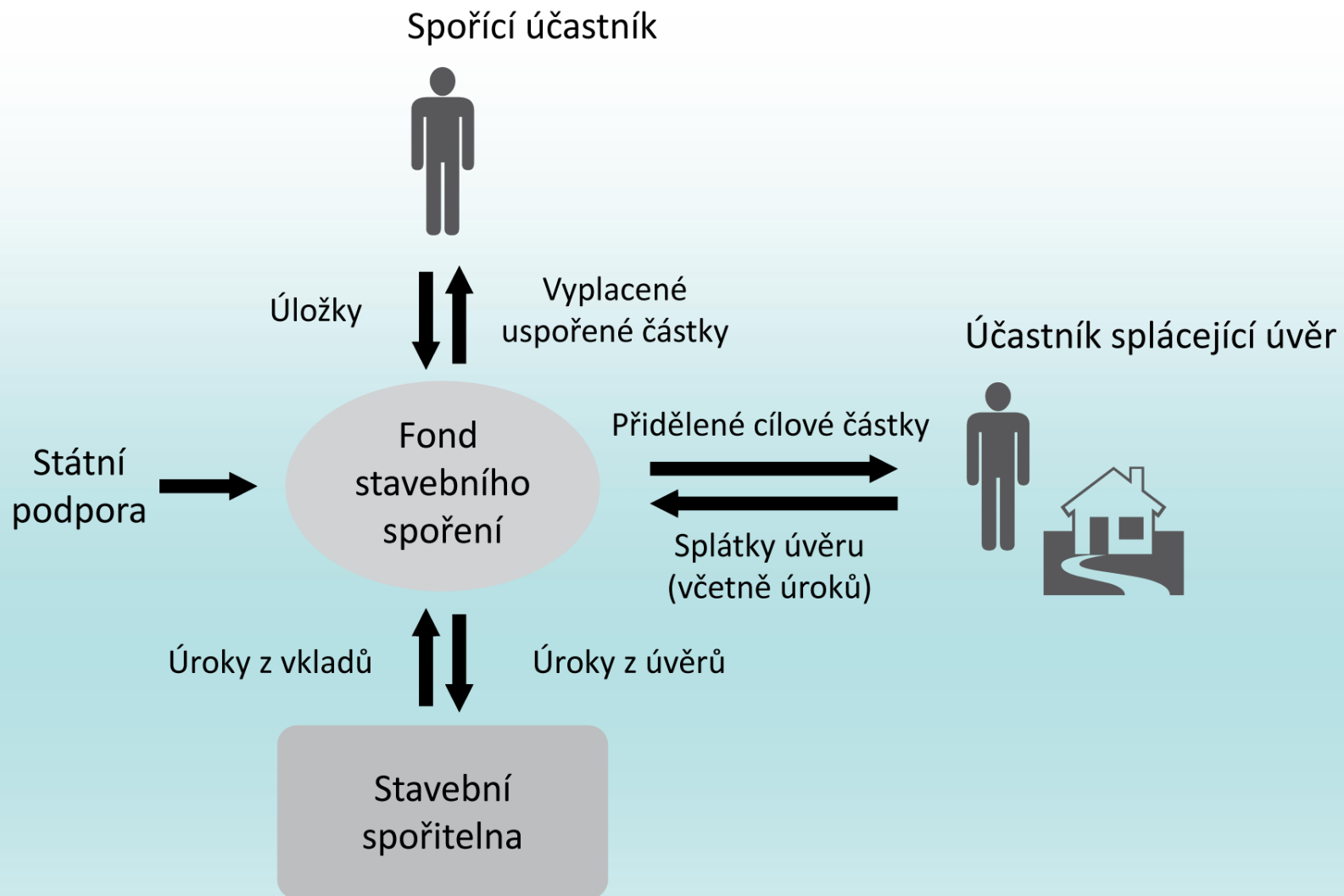
Od uzavřeného systému k otevřenému



Fond stavebního spoření

- + uspořené částky účastníků ve fázi spoření
 - pohledávky za účastníky v úvěrové fázi
 - + cizí zdroje
-
- = fond stavebního spoření**

Peněžní toky



Příklad VOP

Objem prostředků pro přidělení

Přidělením cílové částky se rozumí vyčlenění této částky ze společných prostředků pro přidělení k určitému termínu. Prostředky pro přidělení tvoří úložky na účtech účastníků, platby na umoření dříve poskytnutých úvěrů všech účastníků, zálohy státní podpory evidované na účtech účastníků, úroky z úspor a další prostředky, které má *stavební spořitelna* k poskytování úvěrů k dispozici.

KONSTRUKCE TARIFU

Postavte si vlastní stavební spořitelnu

Finanční řízení stavební spořitelny

Úvěry ze stavebního spoření mají specifické rysy:

- Účastník má na úvěr právní nárok
- Pevná úroková sazba
- Zákonem omezená úroková sazba
(max. o 3 % vyšší než je sazba vkladů)

To si vyžaduje specifické finanční řízení
(netýká se překlenovacích úvěrů)

Zdroje pro poskytování úvěrů

- Úvěry se stavebního spoření jsou poskytovány z primárních zdrojů = vklady účastníků stavebního spoření
- Primární zdroje mají pevnou úrokovou sazbu
=> není problém pevná úroková sazba úvěrů
=> zároveň je dána úroková marže (max. 3 %)

Je však nutno zajistit, aby objem úvěrů nepřevýšil objem vkladů!

To zajišťují podmínky pro přidělování úvěrů a jejich splácení.

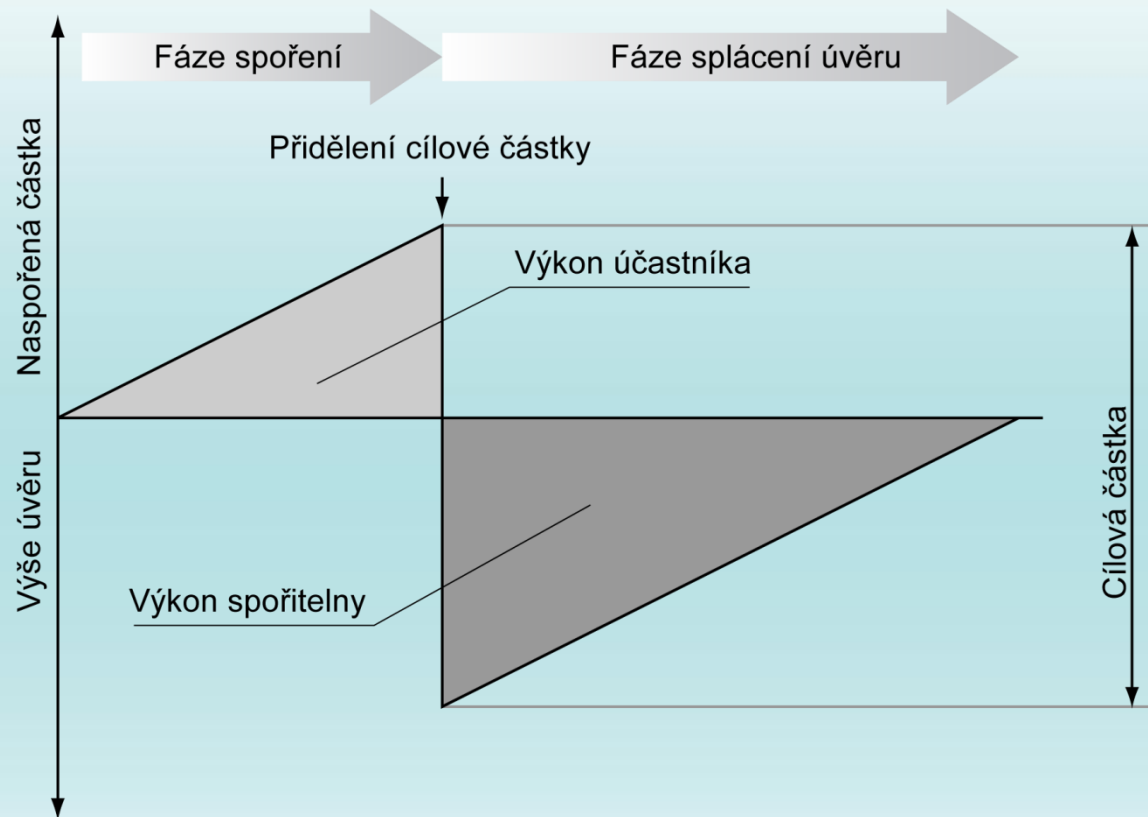
Jak je zajištěn dostatek zdrojů?

- Úvěr ze stavebního spoření může být poskytnut až po určité době spoření (viz podmínky pro přidělení)
- Úvěr ze stavebního spoření může být poskytnut pouze do určité výše (rozdíl mezi CČ a naspořenou částkou)
- Úvěr musí být ve stanovené lhůtě splacen (minimální výše splátky úvěru)

Dodržení těchto zásad zajišťují VOP

Výkon účastníka a spořitelny

- Výkon účastníka je plocha pod křivkou vkladů
- Výkon spořitelny je plocha nad křivkou úvěru



Podmínka rovnováhy

- Předpokládejme, že se všichni účastníci chovají stejně (pravidelně spoří, čerpají úvěr, pravidelně splácejí úvěr, mají stejnou CČ atd.)
- Chceme najít podmínku pro to, aby

objem vkladů \geq objem úvěrů

- Spořicí výkon = SL
 - Úvěrový výkon = KL
 - Celkový objem vkladů je úměrný spořicímu výkonu SL
 - Celkový objem úvěrů je úměrný úvěrovému výkonu KL
- potřebujeme tedy aby **$SL \geq KL$**

Přátelští účastníci

- **Přátelští účastníci odvedou spořicí výkon SL , ale nečerpají úvěrový výkon KL**
- Podíl přátelských klientů označíme p
- Podíl klientů kteří čerpají úvěr je tedy $(1-p)$
- Pak je podmínka rovnováhy

$$SL \geq KL(1 - p)$$

Nebo také:

$$\frac{SL}{KL} = SKLV \geq 1 - p$$

Jazyková poznámka

- *SKLV* - Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis (poměr spořicího a úvěrového výkonu)
- *SL* – Sparerleistung (výkon spořitele)
- *KL* – Kassenleistung (výkon spořitelny)

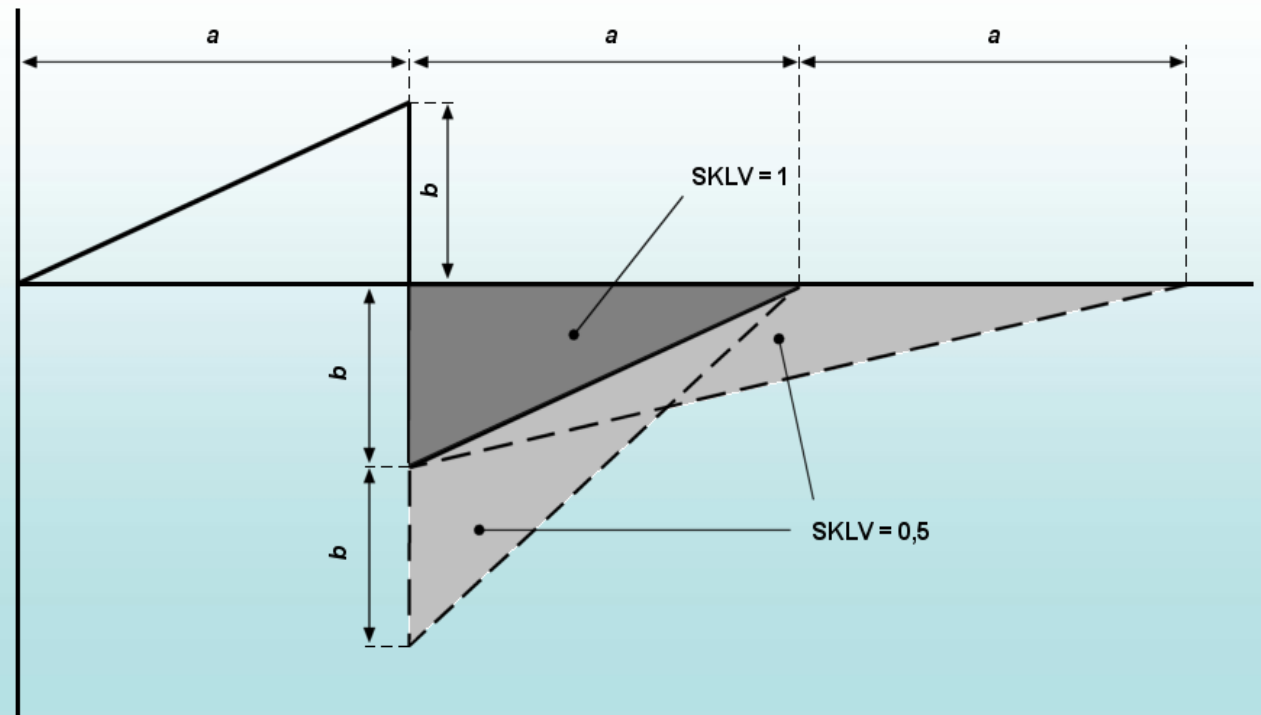
Přátelští účastníci - důsledek

$$\frac{SL}{KL} = SKLV \geq 1 - p$$

- Nejsou-li přátelští účastníci, $p=0$
pak $SKLV \geq 1$, tedy $SL \geq KL$
- Je-li každý druhý účastník přátelský, $p=0,5$
pak $SKLV \geq 0,5$, tedy $SL \geq KL/2$

Přátelští účastníci - důsledek

- Díky přátelský klientům mohou být nabízeny tarify s nižším *SKLV*
- To znamená vyšší úvěr a nižší naspořenou částku
- Nebo delší dobu splatnosti úvěru
- Nebo kombinaci obého



Význam *SKLV*

- *SKLV* je vlastností tarifu (poměr ploch)
- Podle podílu přátelských klientů je možno stanovit potřebnou hodnotu *SKLV*
- Parametry tarifu je nutno nastavit tak, aby jeho *SKLV* odpovídalo podílu přátelských klientů
- Každý tarif má určitou hodnotu *SKLV*, která odpovídá určitému podílu přátelských klientů p
- Pokud podíl přátelských klientů neklesne pod předpokládanou hodnotu p
- ...a pokud nedojde k poklesu nového obchodu (tj. snížení přísunu nových klientů)
- ...pak bude objem vkladů vždy postačovat pro poskytování úvěrů!

Jak to zajistit?

$$\frac{SL}{KL} = SKLV \geq 1 - p$$

- Minimální spořicí výkon SL je zajištěn pomocí hodnotícího čísla
- Maximální úvěrový výkon KL je zajištěn tím, že VOP stanovují
 - maximální výši úvěru (např. 60 % CČ)
 - minimální výši splátek (např. 0,7 % CČ)
 - úrokovou sazbu (např. 5 % p.a.)

Tyto tři parametry přesně definují maximální hodnotu KL

- Skutečné SL bude vyšší než SL požadované tarifem
- Skutečné KL bude nižší než KL požadované tarifem
- **Skutečné $SKLV$ bude vyšší než $SKLV$ požadované tarifem**

Hodnotící číslo

$$\text{Hodnotící číslo} = A \times \frac{SL}{\text{cílová částka}}$$

- Hodnotící číslo je vždy úměrné spořicímu výkonu SL dělenému cílovou částkou
- Dělení cílovou částkou zajišťuje, že účastníci s různými CČ přispějí adekvátním dílem
- Parametr A ovlivňuje rychlost, s jakou účastník v daném tarifu dosáhne požadovaného hodnotícího čísla. Díky tomu může existovat několik tarifů které mají různou čekací dobu na přidělení i když je požadované hodnotící číslo stejné (liší se parametrem A)
- Hodnotící číslo je možno definovat pomocí úroků nebo pomocí součtu zůstatků

Hodnotící číslo definované pomocí úroků

$$\text{Hodnotící číslo} = A \times \frac{\text{úroky}}{\text{cílová částka}}$$

- Úroky jsou úměrné výkonu účastníka SL :

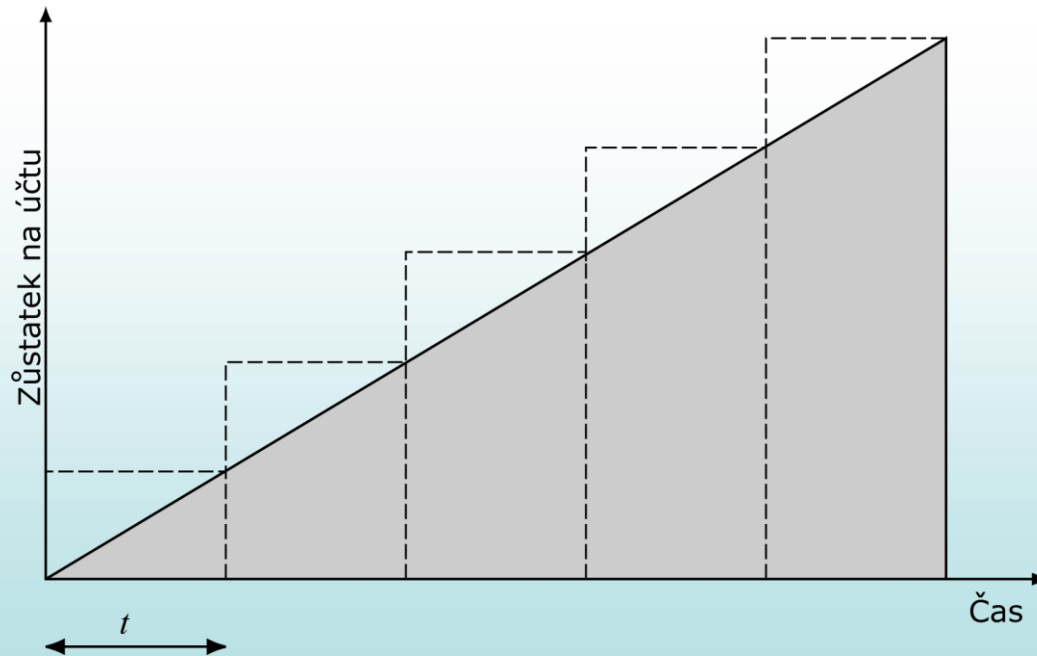
$$\text{úrok} = 2\% \times 5000 \text{ Kč} \times 3 \text{ roky}$$

$$\text{úrok} = \text{sazba} \times \text{částka} \times \text{čas}$$

$$\text{úrok} = \text{sazba} \times SL$$

$$SL = \text{částka} \times \text{čas}$$

Hodnotící číslo definované pomocí sumy zůstatků



$$\text{Hodnotící číslo} = A \times \frac{\sum z_i t}{\text{cílová částka}}$$

- Součet zůstatků na konci každého měsíce (nebo čtvrtletí) je rovněž způsob, jak určit velikost plochy

Příklad 1

Ukazatel zhodnocení vyjadřuje podíl účastníka na Fondu stavebního spoření a je vypočten následovně:

$$\text{ukazatel zhodnocení} = \frac{\text{hodnota úroků} \times \text{koeficient ukazatele zhodnocení} \times \text{koeficient spořivosti}}{(0,001 \times \text{cílová částka})}$$

Hodnota úroků je součet všech přepočtených úroků, dosažených k rozhodnému dni zhodnocení. Přitom přepočtené úroky se stanoví za každý kalendářní rok doby spoření (i započatý) takto:

$$\frac{\text{dosažené (i nepřípsané) úroky}}{\text{úroková sazba}} \times 0,03$$

Číselná hodnota koeficientu ukazatele zhodnocení je stanovena podle tarifu a je vyhlášena stavební spořitelnou v Oznámení.

Koeficient spořivosti je poměr zůstatku na účtu účastníka, k procentnímu podílu cílové částky dle sjednaného tarifu, zjišťovaný v rozhodný den zhodnocení. Jeho minimální hodnota je však rovna 1.

Příklad 2

Parametr ohodnocení se stanoví v každém termínu ohodnocení a rovná se součinu tří následujících činitelů:

- první činitel je podíl sumy všech zůstatků na účtu a cílové částky. Suma všech zůstatků na účtu účastníka je součet zůstatků na účtu účastníka ve všech proběhlých termínech ohodnocení (zaokrouhlených na celou korunu, pokud nepřevyšují cílovou částku);
- druhý činitel je podíl zůstatku na účtu v termínu ohodnocení a minimálního zůstatku na účtu, tento činitel má hodnotu minimálně 1 a maximálně 2,5;
- třetí činitel je tzv. koeficient ohodnocení, pro rychlou variantu je roven 14, pro standardní 10, pro pomalou 6.

$$\text{Parametr ohodnocení} = \frac{\text{suma všech zůstatků}}{\text{cílová částka}} \times \frac{\text{zůstatek na účtu}}{\text{k termínu ohodnocení}} \times \frac{\text{minimální zůstatek}}{\text{koeficient ohodnocení}}$$

ROVNOVÁHA MEZI VKLADY A ÚVĚRY

Rovnováhu udržovat!

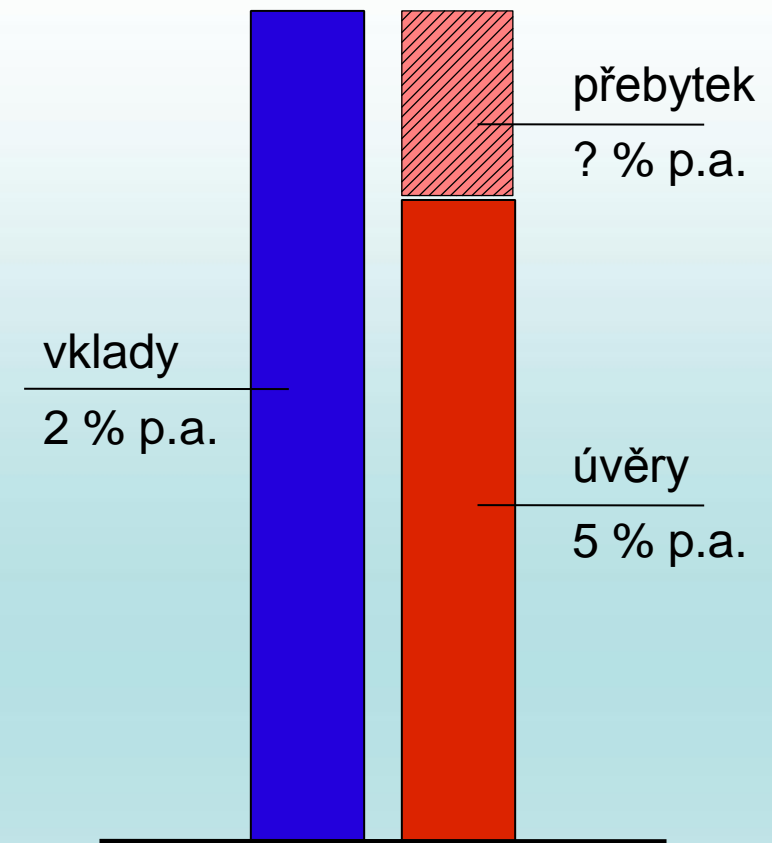
Rovnováhu udržovat!

Nerovnováha mezi vklady a úvěry

- Vklady $>$ Úvěry (standardní situace)
- Vklady $<$ Úvěry (nedostatek zdrojů)
- Vklady $=$ Úvěry (náhoda)

Standardní situace

- Vklady > Úvěry
- Dostatek zdrojů pro poskytování úvěrů
- Přebytek vkladů je zhodnocován na finančním trhu (vklady u bank, státní dluhopisy, HZL) – tržní riziko
- Pokud jsou úrokové sazby z vkladů ve fázi spoření dostatečně nízké, je zhodnocení přebytku na finančním trhu postačující
- Malý přebytek znamená malé tržní riziko
- Příliš malý přebytek znamená likvidní riziko

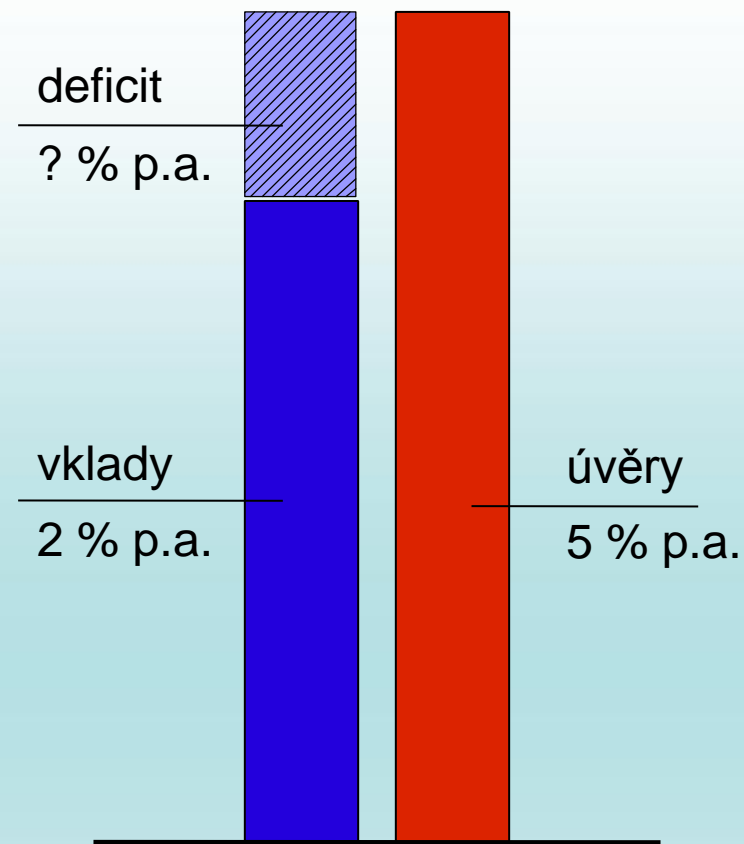


Nedostatek zdrojů

- $\text{Vklady} < \text{Úvěry}$
- Nedostatek zdrojů pro poskytování úvěrů
- Stavební spořitelna je povinná poskytovat úvěry
- Úvěry mají předem stanovenou pevnou úrokovou sazbu

Řešení:

- Použití cizích zdrojů (tržní riziko)
- Zvýšení hodnotícího čísla (bude přiděleno méně úvěrů, tím se deficit sníží nebo k němu vůbec nedojde)



Nedostatek zdrojů - důsledky

- Nedostatek zdrojů může nastat v situaci, kdy jsou na trhu vysoké sazby (protože jsou úrokové sazby úvěrů ze stavebního spoření nízké, stanou se více atraktivní)
- Při použití cizích zdrojů (výpůjčka na finančním trhu) je pravděpodobné, že jejich cena (úroková sazba) bude vysoká – to může znamenat finanční ztrátu
- Použití cizích zdrojů může být pouze dočasné
- Zvýšení hodnoticího čísla je negativním signálem pro nové klienty
- Zvýšení hodnoticího čísla tedy může snížit počet nových účastníků a tím snížit přísun nových zdrojů (a zvýšit deficit)

VÝVOJ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Dohnat a předejhnat!

Stavební spořitelny v ČR

Stavební spořitelna

Hlavní akcionáři a jejich podíl

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
(ČMSS)

Československá obchodní banka, a.s. (55 %)
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (45 %)

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
(MPSS)

Komerční banka, a.s. (100 %)

Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
(RSTS)

Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH (90 %)
Raiffeisenbank a.s. (10 %)

Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.
(SSČS)

Česká spořitelna, a. s. (95 %)
Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG
(5 %)

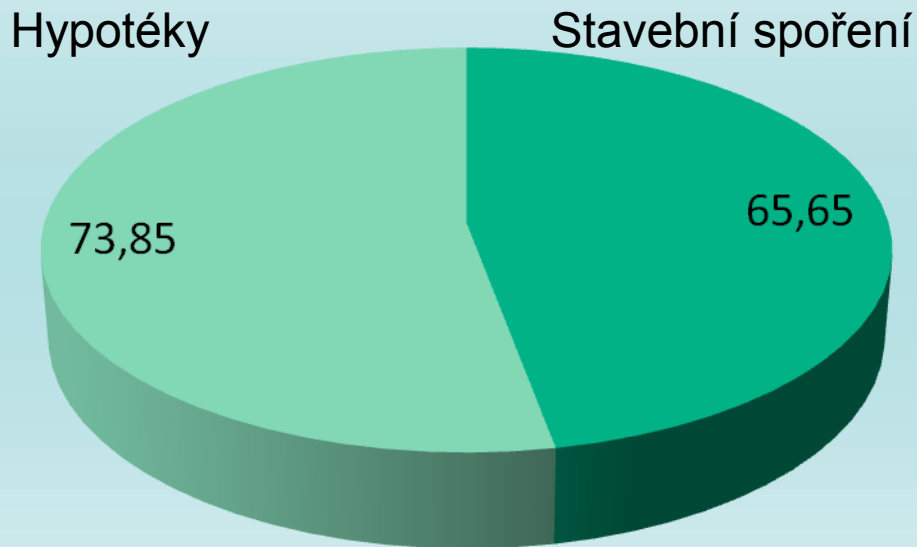
Wüstenrot – stavební spořitelna a. s.
(Wüstenrot)

Wüstenrot & Württembergische AG (55,92%)
Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH
(43,50%)

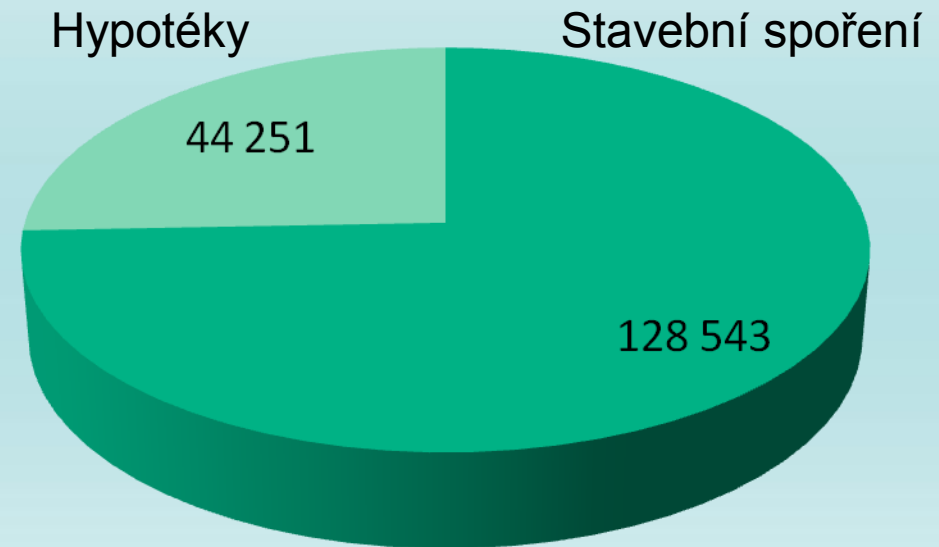
Podpora bytové výstavby

Počet a objem nových úvěrů hypotečních bank a stavebních spořitelen*) za rok 2009 (fyzické osoby).

Objem úvěrů (mld. Kč)

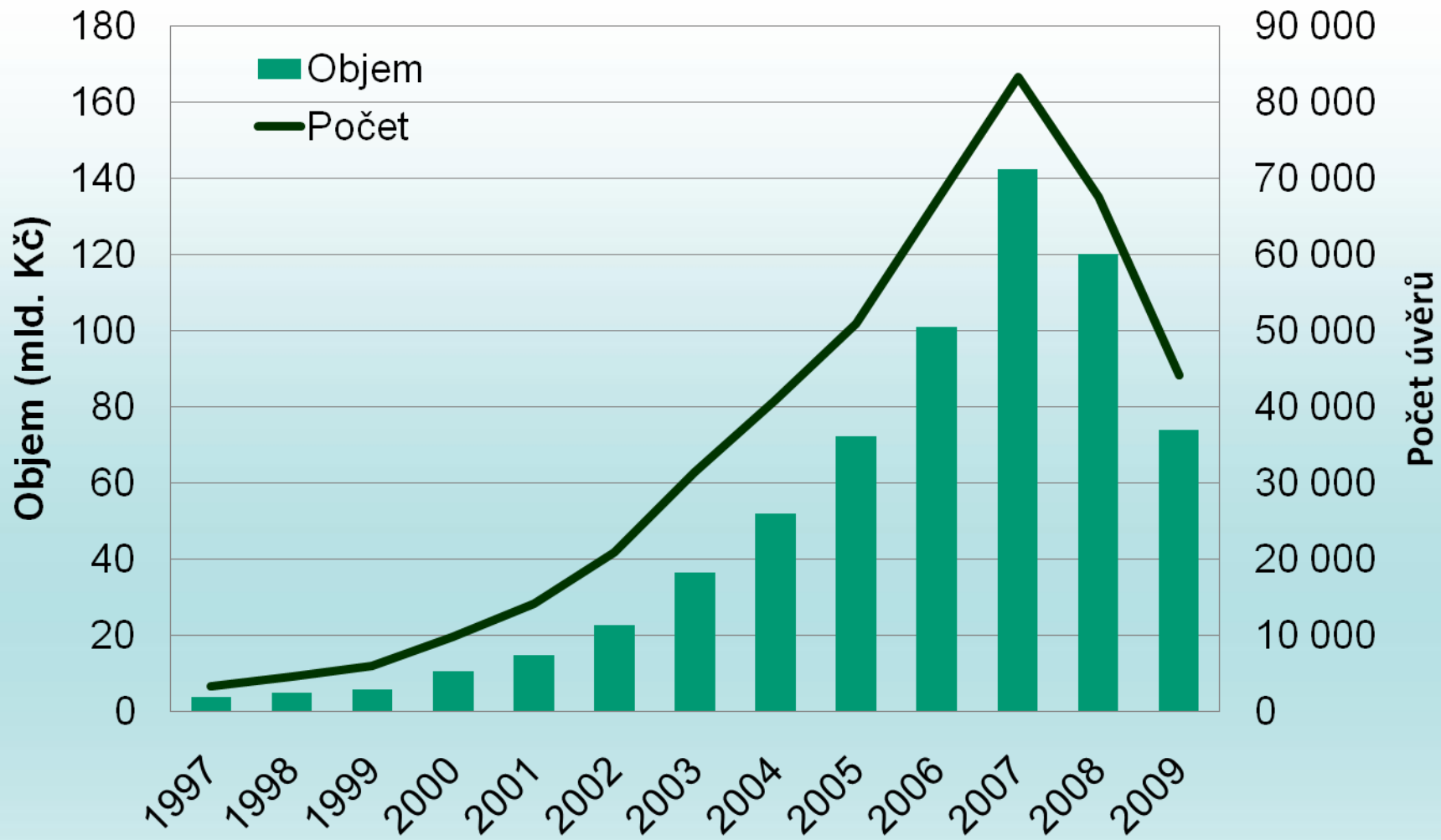


Počet úvěrů

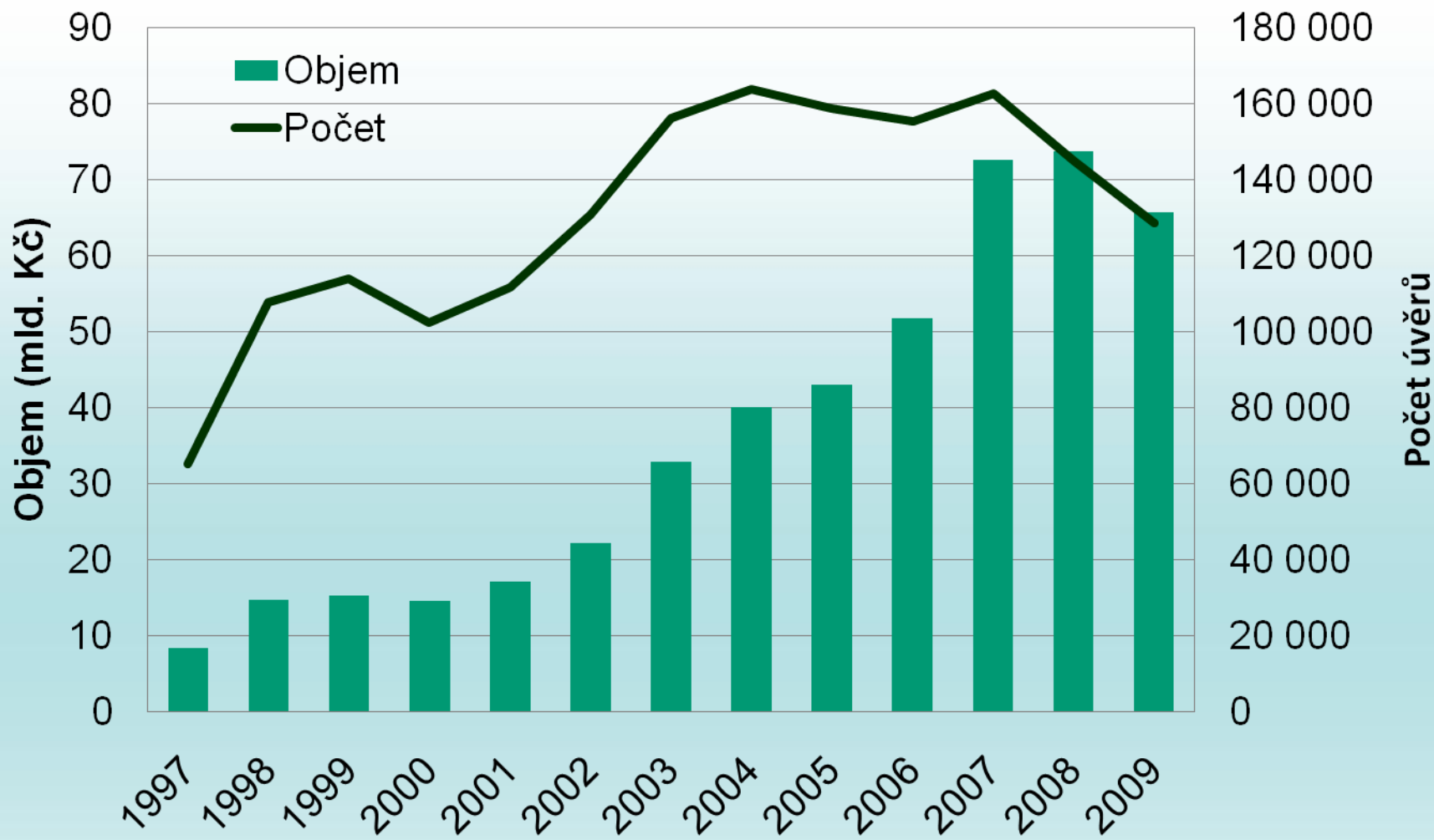


*) Úvěry ze stavebního spoření a úvěry překlenovací

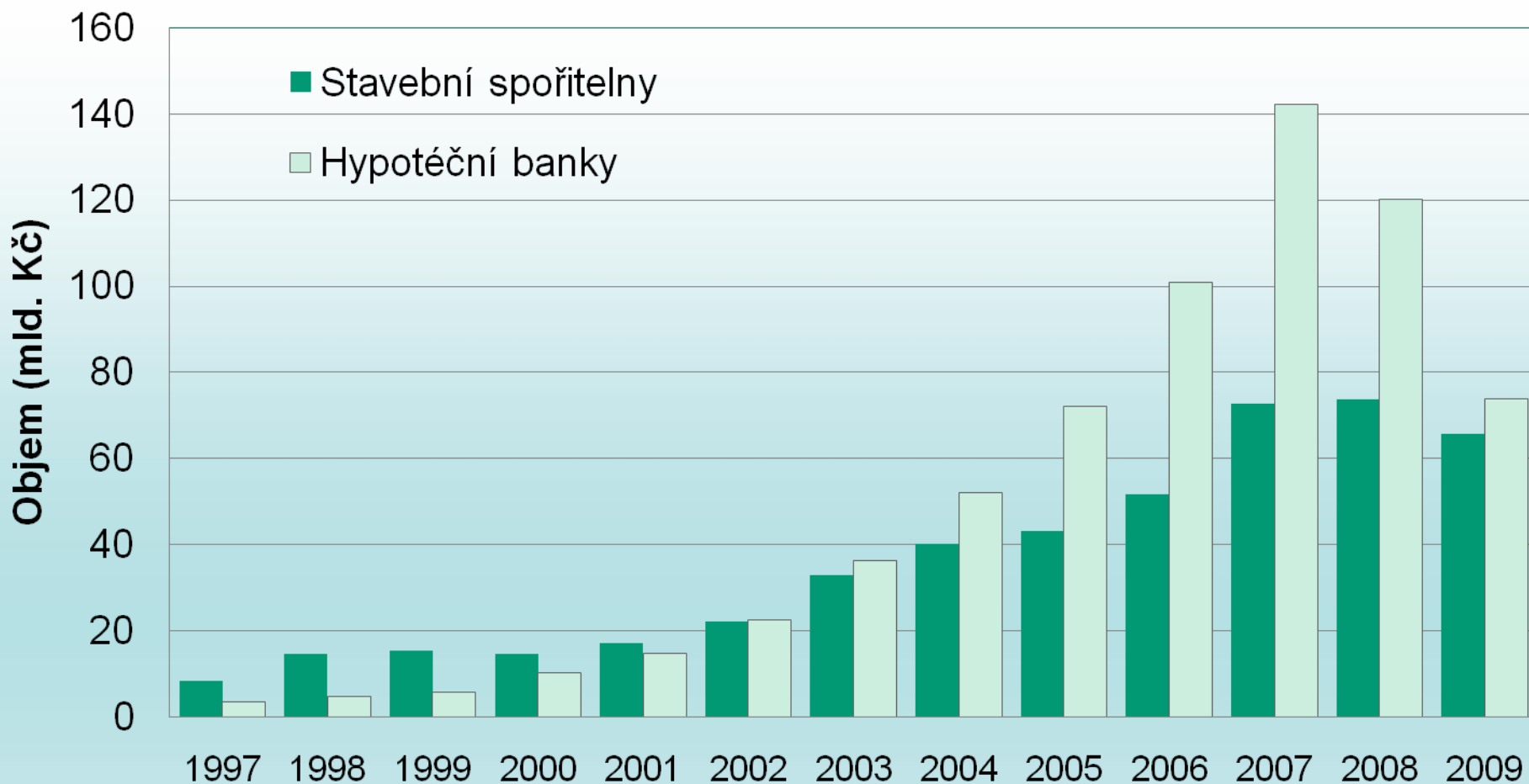
Počet a objem nových úvěrů poskytnutých hypotéčními bankami (retail)



Počet a objem nových úvěrů*) poskytnutých stavebními spořitelnyami

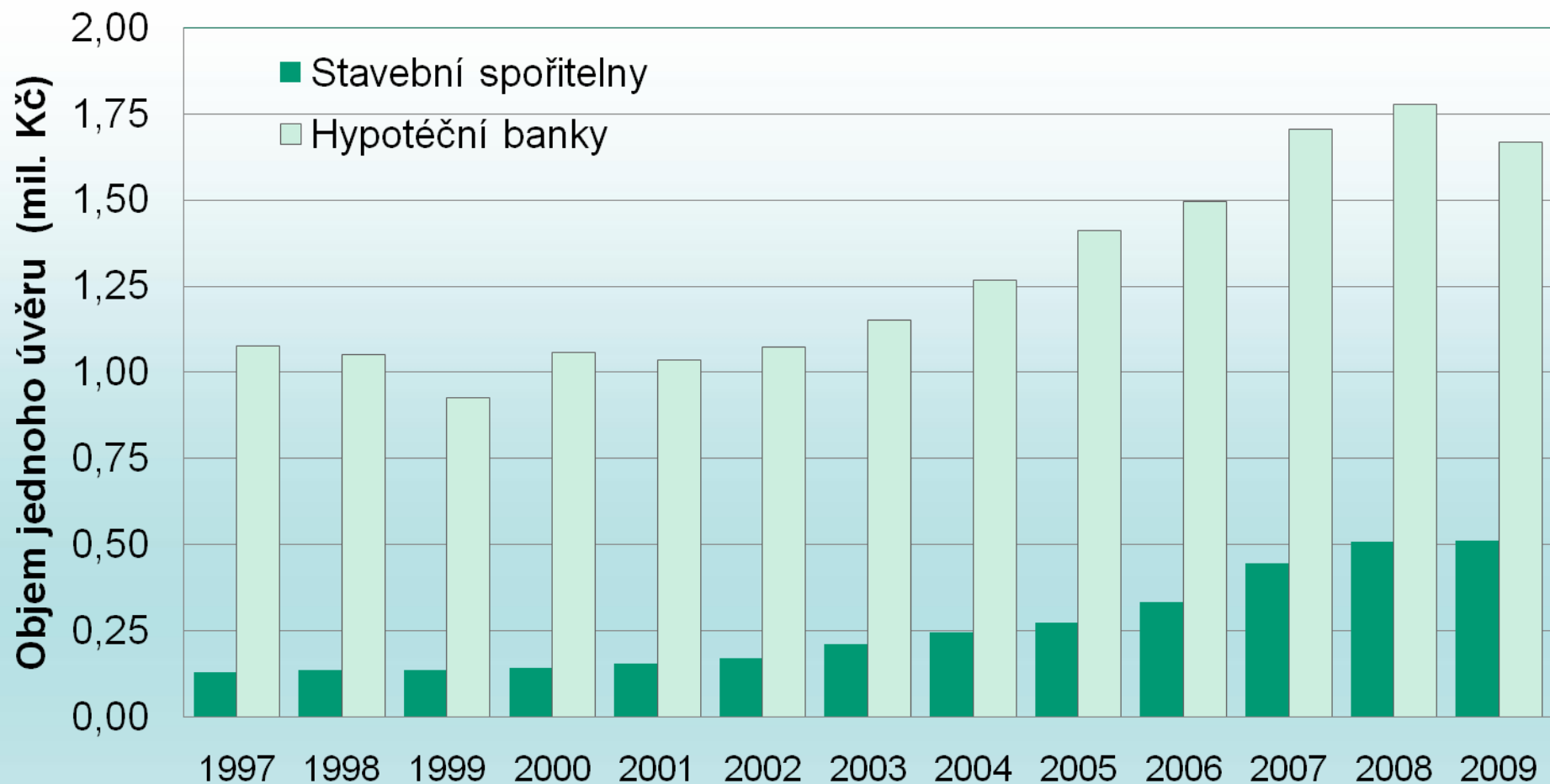


Porovnání nově poskytnutých úvěrů



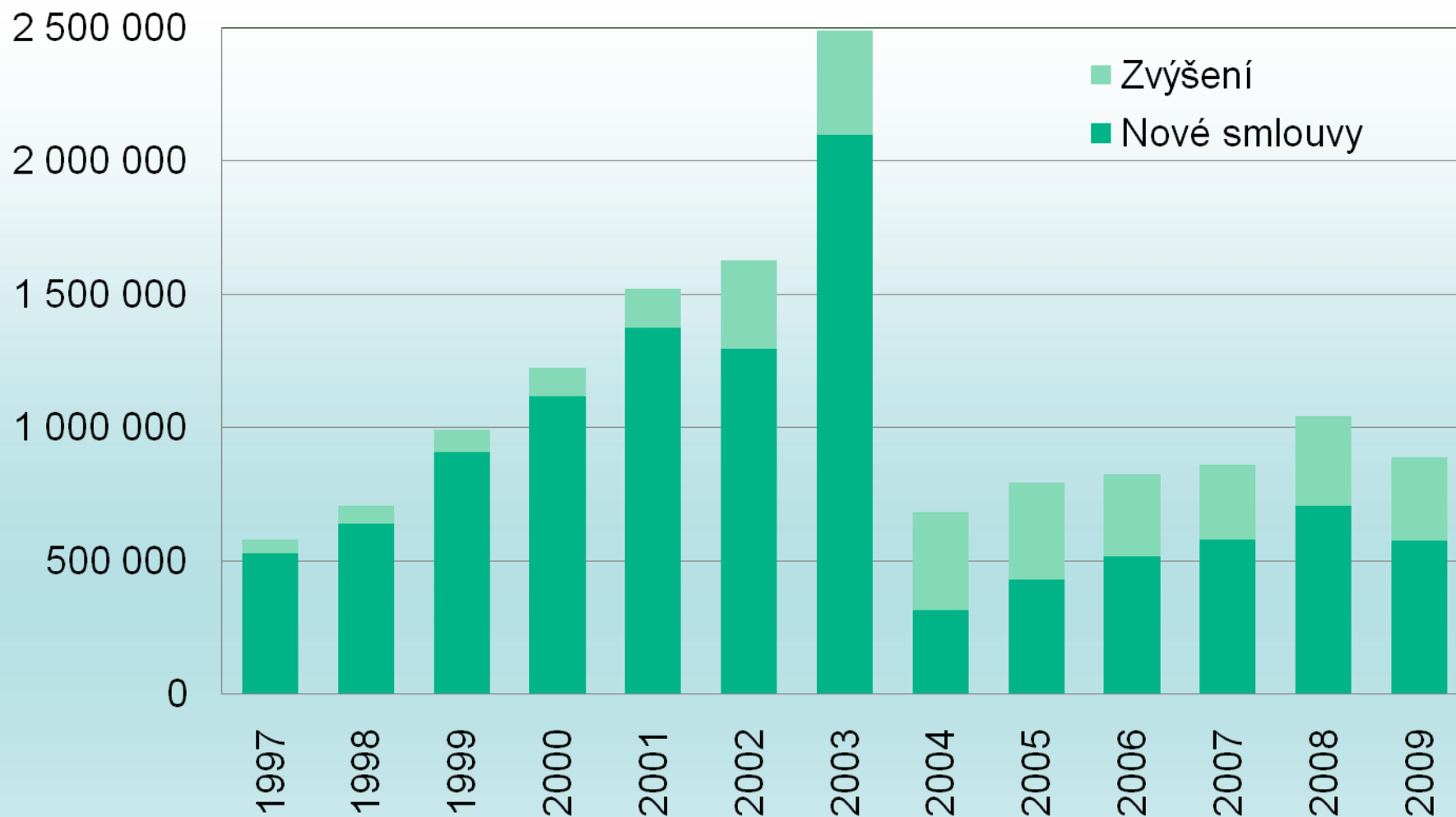
U stavebních spořitelen jsou zahrnuty úvěry ze stavebního spoření a úvěry překlenovací

Porovnání průměrného objemu

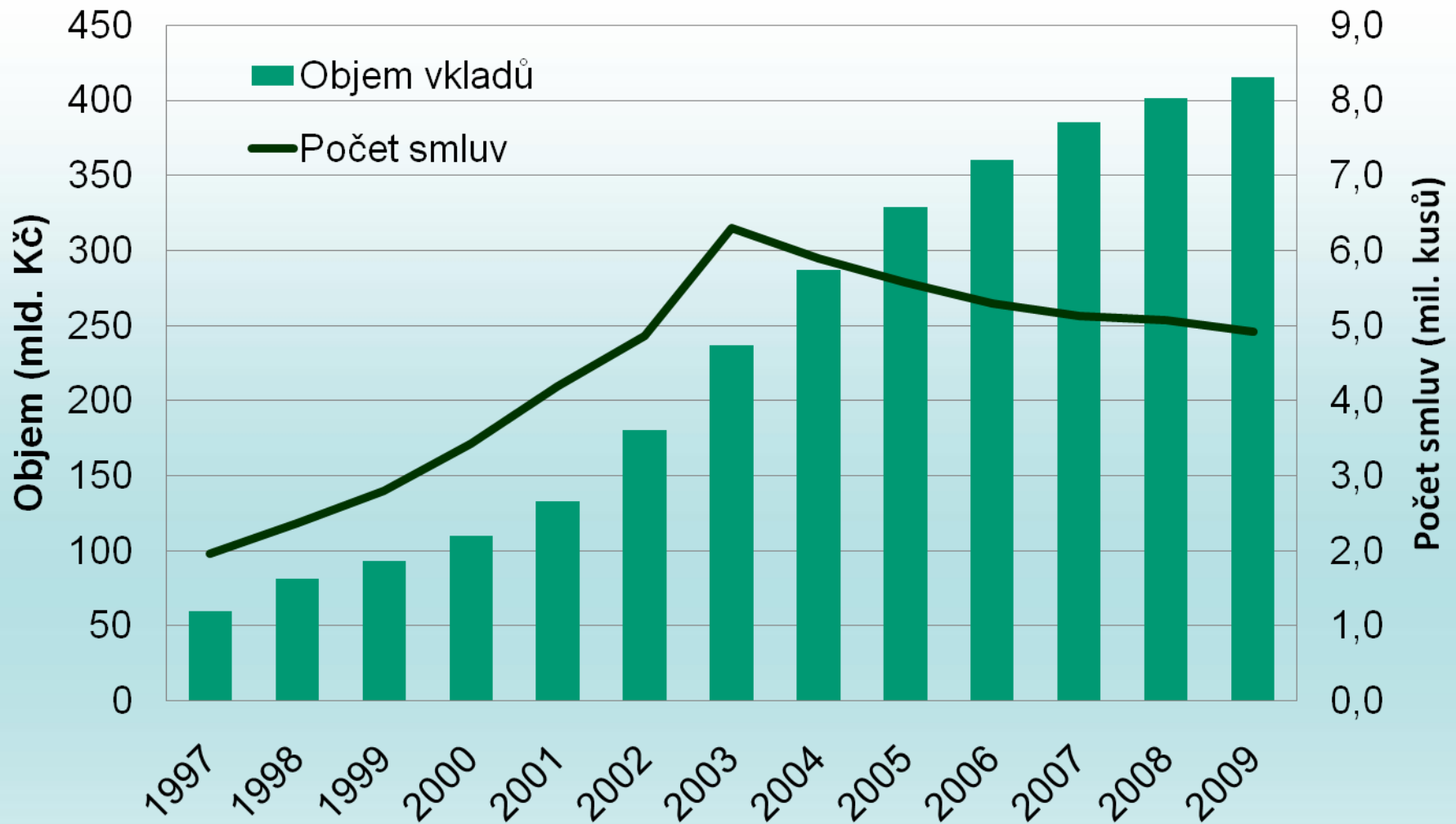


U stavebních spořitelen jsou zahrnuty úvěry ze stavebního spoření a úvěry překlenovací

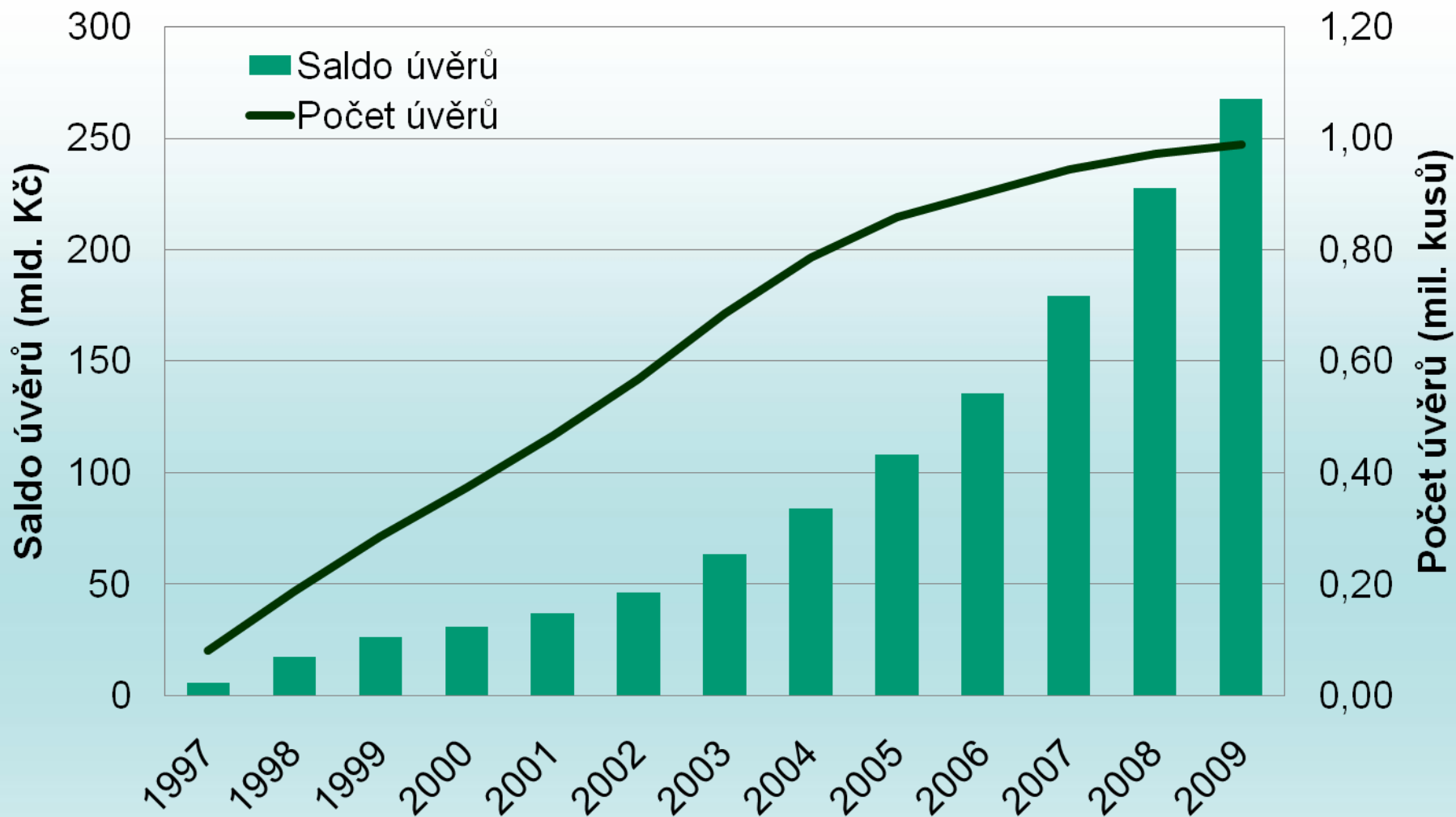
Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření



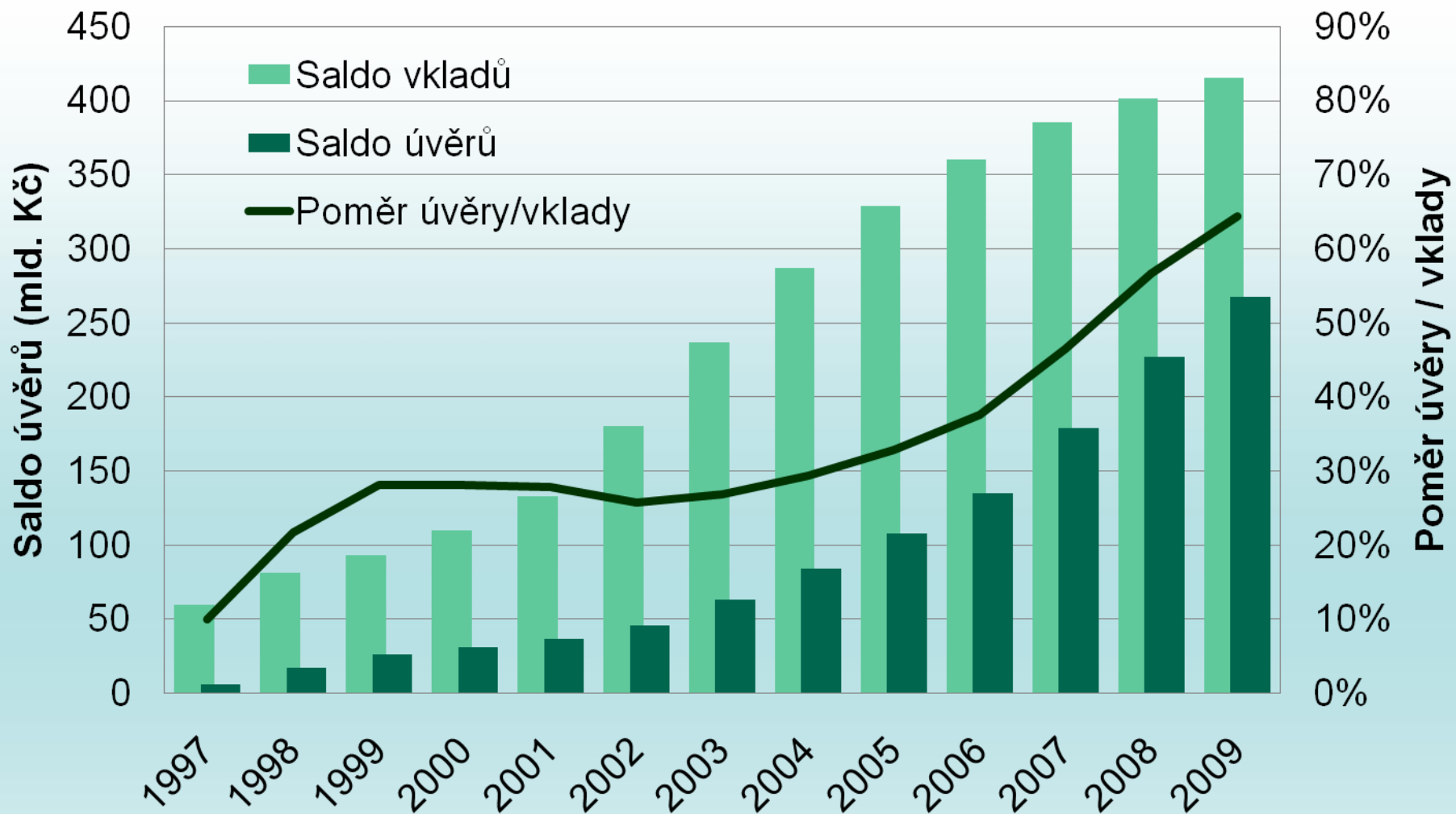
Stavební spoření – objem vkladů a počet smluv



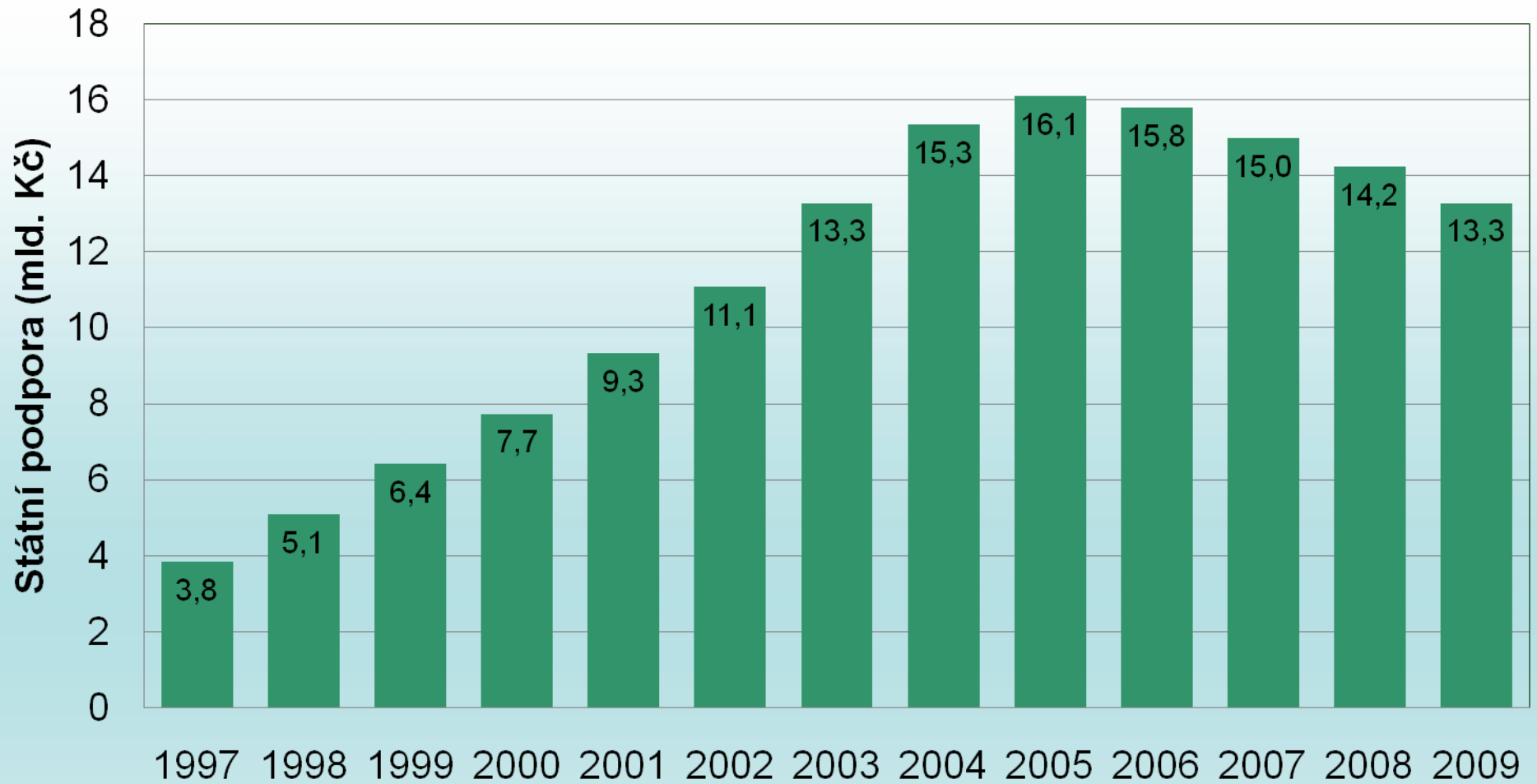
Stavební spoření – saldo a počet úvěrů*)



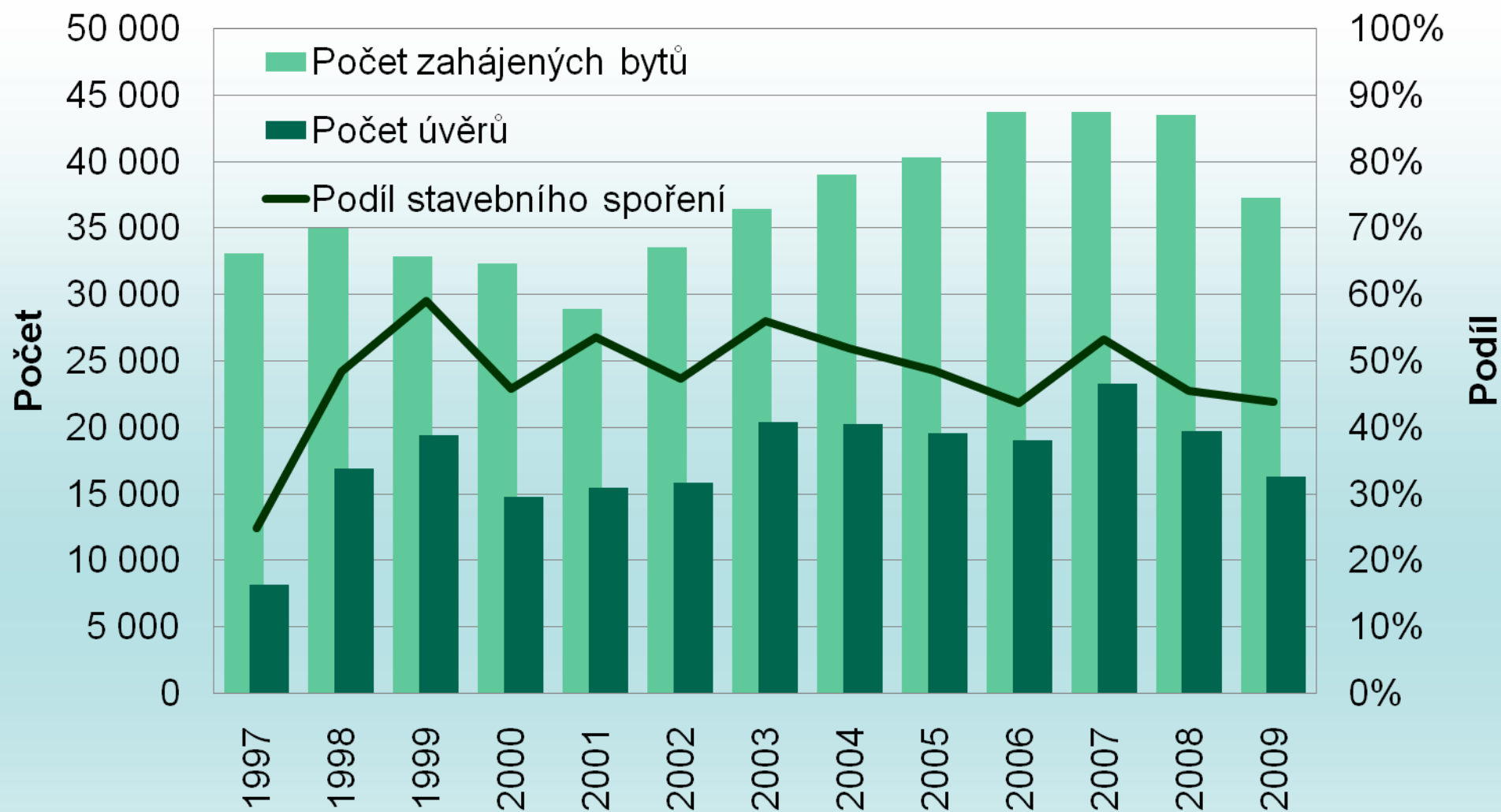
Stavební spoření – saldo vkladů a úvěrů*)



Vyplacená státní podpora



Úvěry stavebních spořitelem na novou bytovou výstavbu



CO NÁS ČEKÁ?
...a co nás mine?

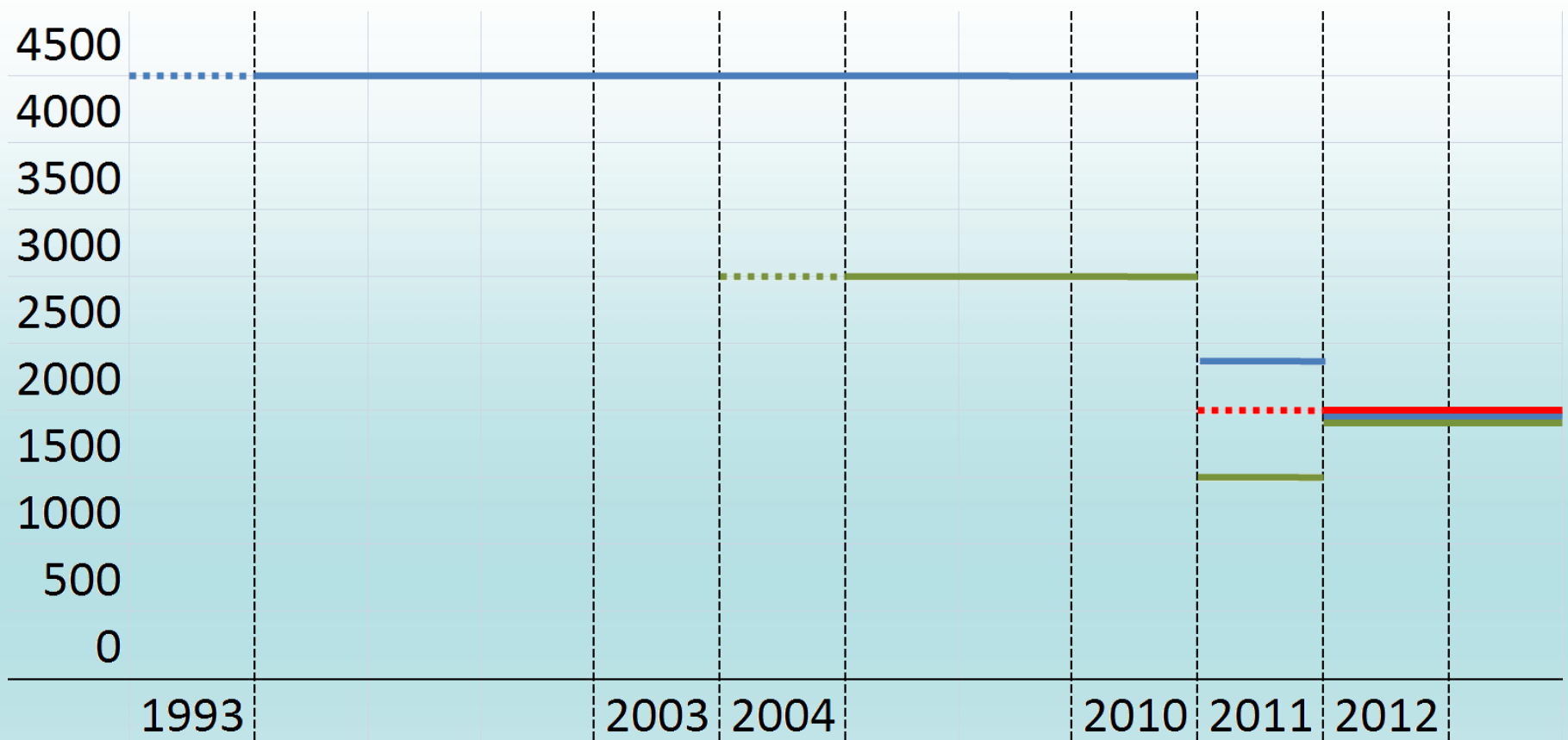
Změna zákona

- Záloha státní podpory za rok 2010 bude zdaněna srážkovou daní ve výši 50 %
- Od roku 2011 bude záloha státní podpory 10 % (maximální základ zůstává 20 000 Kč), a to pro všechny smlouvy, bez ohledu na datum uzavření.
- Ruší se osvobození úroků ze stavebního spoření od srážkové daně (15 %)
- Dočasně (pro roky 2011 a 2012) jsou zmírněny limity omezující smlouvy s právníckými osobami (15% -> 25%) a překlenovacích úvěrů (20% ->30%)

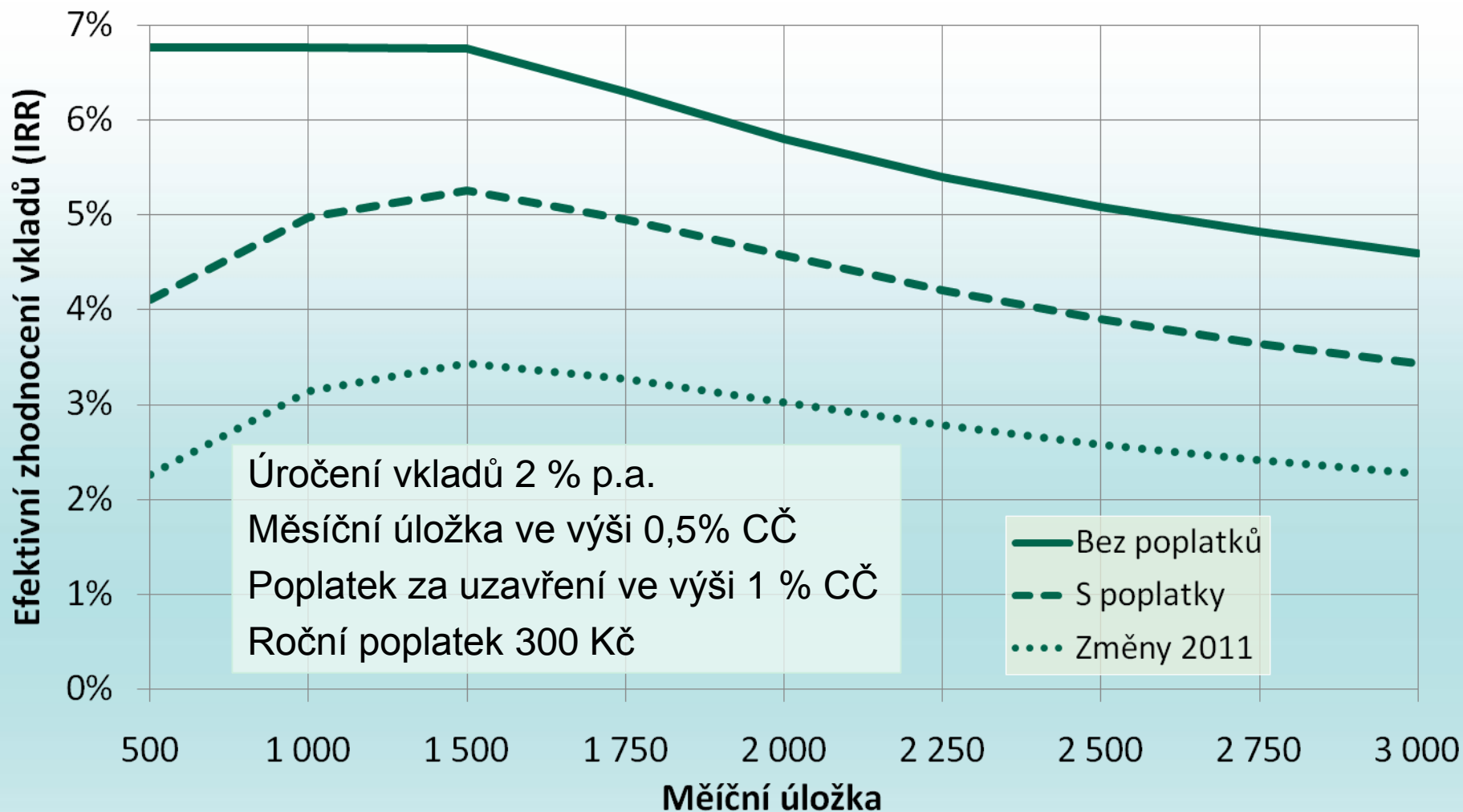
Státní podpora – shrnutí návrhu

	Do 31. 12. 2003	Od 1. 1. 2004	Od 1.1.2011	Od 1.1.2012
Sazba SP	25%	15%	Zdaněno	10%
Maximální základ	18 000 Kč	20 000 Kč	50%	20 000 Kč
Max SP ročně	4 500 Kč	3 000 Kč	2 250/1 500	2 000 Kč
Vázací lhůta	5 let	6 let	Změny platí i pro stávající smlouvy	

Změny státní podpory



Efektivní zhodnocení vkladů po zdanění



Klíčové problematické body

- Zdanění zálohy státní podpory za rok 2010, připsané na účet v roce 2011
- Zdanění úroků za období do konce roku 2010 a připsaných na účty po 31.12.2010 (bonusy a úroková zvýhodnění, která nejsou kapitalizována).
- Změna výše státní podpory u smluv uzavřených do konce roku 2010.

Právní diskuse

- Problém retroaktivity (pravá / nepravá)
- Možné porušení principu legitimního očekávání
- Možné poškození účastníka stavebního spoření
- Možné poškození akcionáře stavební spořitelny