



HOSPODÁŘSKÉ PROSTŘEDÍ

CELKOVÁ EKONOMICKÁ SITUACE

V roce 2001 pokračovala konjunktura české ekonomiky, a to i přes méně příznivý vývoj ekonomik zemí Evropské unie. Přispěl k ní zejména vysoký růst domácí investiční a spotřebitelské poptávky. Rostla také exportní výkonnost české ekonomiky. Na těchto výsledcích se nemalou měrou podílely podniky pod zahraniční kontrolou (přímé zahraniční investice).

Růst dovozních cen a rozsáhlé deregulace byly v roce 2001 hlavním důvodem vzestupu míry inflace (z 3,9 % na 4,7 %).

Růst produkce průmyslu zpomaloval ve druhé polovině roku nepříznivý vývoj zahraniční poptávky. Podniky začaly optimalizovat počty svých zaměstnanců. Tato změna se projevila i na trhu práce růstem počtu nezaměstnaných (míra nezaměstnanosti dosáhla na konci roku 8,9 %). Reálné mzdy rostly a podílely se na růstu disponibilního příjmu domácností.

I v roce 2001 pokračoval napjatý vývoj veřejných financí. Deficit státního rozpočtu dosáhl 67,7 mld. Kč.

Vysoký příliv zahraničního kapitálu do České republiky měl za výsledek posilování koruny vůči EUR, které v roce 2001 dosáhlo nového historického maxima. Rychlé posilování měny si vyžádalo intervenci ČNB na devizovém trhu. V listopadu 2001 se ČNB pod vlivem nepříznivého vývoje vnějšího prostředí České republiky a naopak velmi pozitivního výhledu inflace rozhodla snížit repo sazbu o 0,5 procentního bodu na 4,75 %. Tento krok se promítl do mírného poklesu klientských úrokových sazeb.

Bankovní sektor doznal v roce 2001 zásadních změn. Konsolidační banka se transformovala na nebankovní subjekt (Českou konsolidační agenturu). Privatizací druhé největší tuzemské banky, Komerční banky, v roce 2001 skončil proces odstátňování bankovního sektoru v České republice. Bankovní sektor je nyní téměř výhradně ve vlastnictví renomovaných zahraničních investorů.

Bankovní sektor charakterizoval růst ziskovosti, produktivity a kvality úvěrových portfolií. Kapitálová přiměřenost bankovního sektoru k 30. září 2001 dosáhla 15,2 %. Došlo k výraznému poklesu klasifikovaných úvěrů v bilancích bank. Banky se v roce 2001 zaměřovaly mimo jiné na optimalizaci svých pobočkových sítí a na snižování počtu zaměstnanců.

V roce 2001 se obnovil růst poskytování úvěrů v ekonomice. ČNB uvádí, že v listopadu 2001 vzrostl celkový objem klientských úvěrů o 4 %. Na druhé straně pokračoval růst depozit (především netermínovaných). Banky se stále ve větší míře orientovaly na retailovou klientelu, o čemž svědčí vysoká dynamika úvěrů poskytnutých tomuto klientskému segmentu.

Vybrané makroekonomické ukazatele České republiky v letech 1997 – 2001

Ukazatel	Měrná jednotka	1997	1998	1999	2000	2001
Hrubý domácí produkt	Roční růst v %	-0,8	-1,2	-0,4	2,9	3,5
Stavební výroba	Roční růst v %	-3,9	-7,0	-6,5	5,3	9,6
Průmyslová výroba	Roční růst v %	4,5	1,9	-3,1	5,4	6,8
Míra inflace	Ke konci roku v %	8,5	10,7	2,1	3,9	4,7
Míra nezaměstnanosti	Ke konci roku v %	5,2	7,5	9,4	8,8	8,9

(Prameny: ČSOB, ČNB, ČSÚ, MF ČR)

SITUACE V OBLASTI BYDLENÍ A NEMOVITOSTÍ

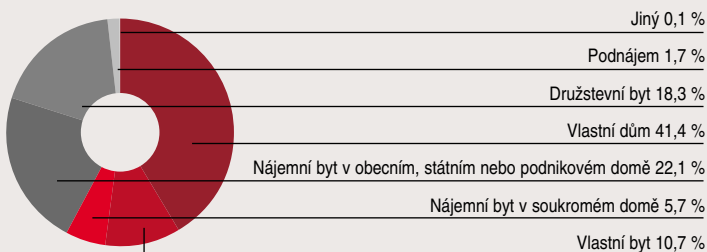
Bytový fond v České republice a situace na trhu bydlení

V České republice je v současné době asi 4,3 milionu bytů. Přibližně 41 % obyvatel České republiky dnes žije ve vlastním domě. Ve vlastním bytě žije 11 % občanů České republiky. V nájemním sektoru žije 28 % lidí. V družstevním bytě bydlí 18 % občanů a zbylou část populace tvoří lidé žijící v podnájmu nebo bydlicí jinak.

Podíl vlastnického bydlení na bytovém fondu v České republice zatím nedosahuje úrovně vyspělých evropských zemí. Například ve Velké Británii tvořilo vlastnické bydlení už v 90. letech 20. století až 67 %, v Belgii 65 % bytového fondu a ve Francii 56 %.

10

Uživatelský vztah k bytu (k 31. prosinci 2001)

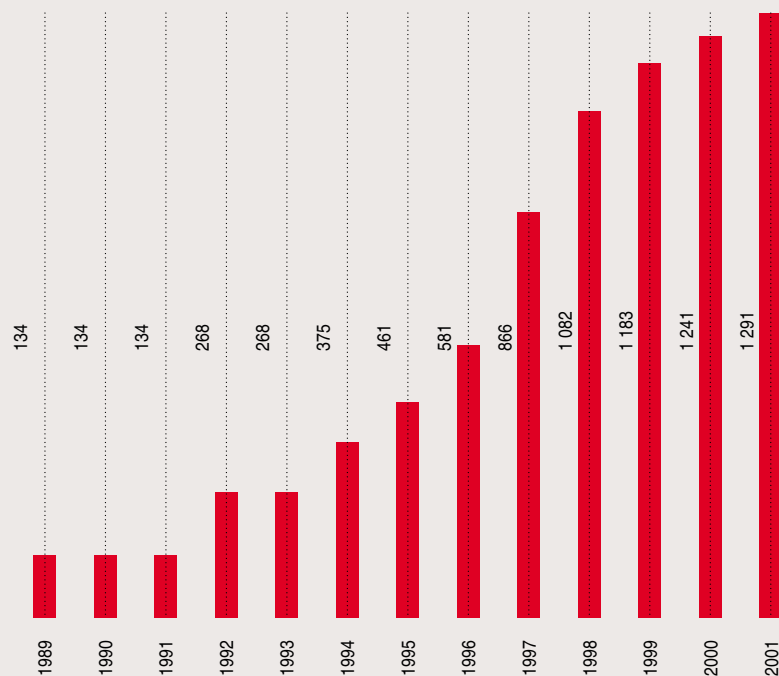


(Pramen: TNS Factum)

Průměrná česká domácnost vydá měsíčně na bydlení (nájemné, voda, energie a paliva) přibližně 20 % z celkových čistých peněžních výdajů. Asi 30 % obyvatel České republiky považuje za stěžejní problém v oblasti bydlení příliš vysoké nájemné. Obavy z vysokého nájemného stoupají už od roku 1999, přestože plánovaná deregulace nájemného prozatím není v plné míře umožněna. Průměrné regulované nájemné se v průběhu posledních let zvýšilo téměř o 1 000 Kč. Oproti roku 1989 představuje současná výše regulovaného nájemného nárůst o 963 %.

Téměř pro čtvrtinu obyvatel České republiky je problém malý byt. Za další problém v souvislosti s bydlením lidé nejčastěji považují nutnost vysokých investic do oprav, renovací apod. (43 %) a nedostatky v technickém vybavení bytu.

Vývoj průměrného čistého nájemného v Kč

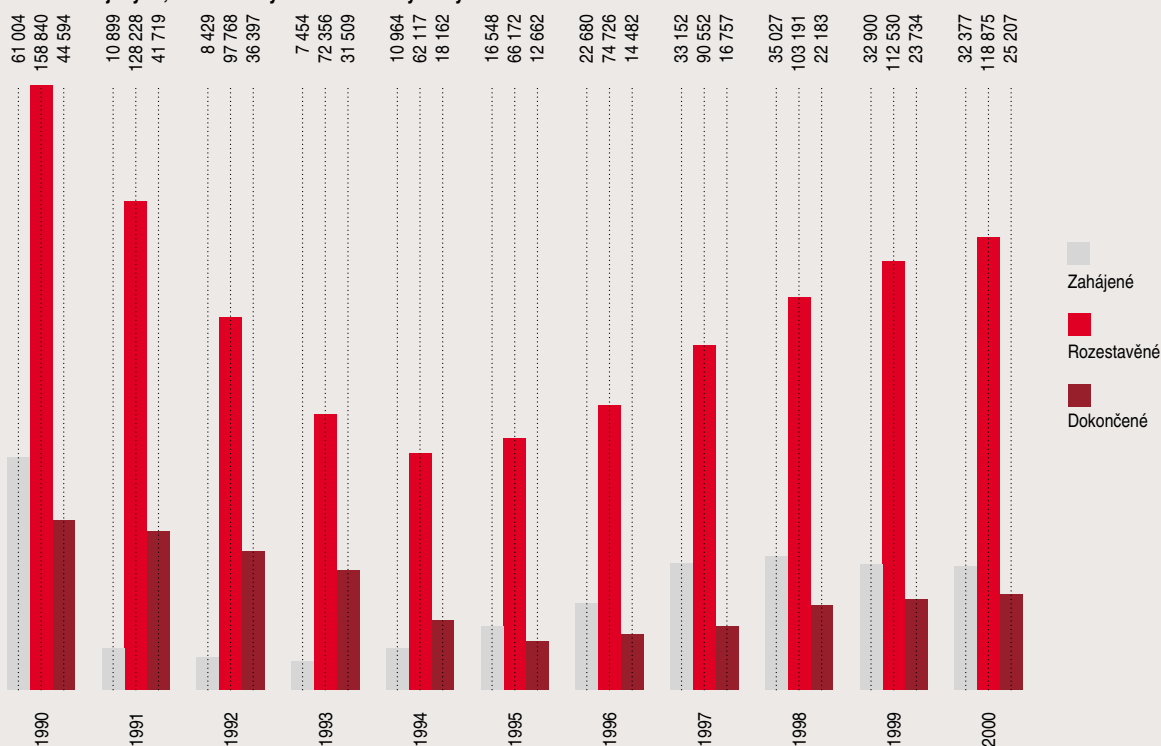


(Pramen: MMR)

Růst stavební výroby

Stavební výroba v roce 2001 výrazně rostla (od ledna do října 2001 o 12,4 %, v červenci meziročně až o 21,4 %). Hlavní podíl na růstu stavební výroby měly především investice do dopravních staveb (železniční koridory) a do nových průmyslových zón, často určených pro zahraniční investory. Výrazně rostla i výstavba polyfunkčních nákupních center a také vývoz stavebních prací na Slovensko. Investice do samotné bytové výstavby ale za první tři čtvrtletí roku 2001 meziročně poklesly o 6,1 %.

Počet zahájených, rozestavěných a dokončených bytů v letech 1990 až 2000



(Pramen: MMR)

Ceny nových bytů

Během roku 2001 vzrostly ceny bytů v průměru o 10 až 15 %. Výrazně rostla poptávka především po malých bytech. Nejprudší růst cen domů a bytů byl i v roce 2001 zaznamenán v lokalitách s nízkou nezaměstnaností, především pak v Praze a okolí.

Cena za 1 m² v bytových objektech dokončených v České republice v letech 1996 až 2000 (v Kč)

	Cena za 1 m ² obytné plochy bytu					Cena za 1 m ² užitkové plochy bytu				
	1996	1997	1998	1999	2000	1996	1997	1998	1999	2000
Rodinné domy	20 063	23 109	23 913	24 899	24 654	12 269	14 100	14 894	15 158	15 364
Nástavby, přístavby a stavební úpravy rodinných domů	9 550	11 288	11 645	12 025	12 582	6 222	7 340	7 735	7 884	8 324
Bytové domy	19 457	23 542	27 688	26 902	28 470	13 084	16 332	19 898	19 555	18 984
Nástavby, přístavby a stavební úpravy bytových domů	14 364	19 230	19 044	21 311	21 260	9 202	7 340	12 812	14 221	14 395
Celkem	18 237	21 398	23 191	23 374	23 040	11 502	13 615	15 146	15 096	14 772

(Pramen: MMR)

Státní programy na podporu bydlení

V listopadu 2001 začal Státní fond rozvoje bydlení poskytovat tři- až pětiprocentní úrokové dotace na opravy panelových domů v rámci Programu podpory oprav, modernizací a regenerací panelových domů. Na realizaci programu stát do konce roku 2001 uvolnil 300 milionů Kč.

Druhým novým nástrojem podpory investic do stávajícího bytového fondu je nově zahajovaný program poskytování přímých úvěrů Státního fondu rozvoje bydlení, určený obcím na financování oprav a modernizací. Úvěry jsou určeny na opravy a modernizace jednak bytového majetku obcí, jednak umožní obcím poskytovat pomoc i ostatním vlastníkům domů v obci.

Další formou státní podpory je Program regenerace panelových sídlišť. Podporu mohou získat obce, na jejichž území se nachází sídliště o nejméně 200 panelových bytech.

Pro obce stát dále nabízí Program na podporu výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury a také Program podpory výstavby domů s pečovatelskou službou, který má nepřímo přispět k uvolňování stávajícího bytového fondu pro mladé rodiny.

Finanční nástroje k řešení bytových potřeb

Široce dostupným a výhodným finančním nástrojem pro realizaci potřeb v oblasti bydlení je stavební spoření, které vhodně kombinuje tvorbu vlastního kapitálu s výhodným úvěrem. Dostupnosti a mnohostranné použitelnosti stavebního spoření odpovídá i velký zájem, kterému se tento způsob financování bydlení zcela po právu těší jak v zahraničí, tak v České republice.

Dalším finančním nástrojem určeným k individuálnímu řešení bytových potřeb jsou hypoteční úvěry. Stát zatím poskytuje podporu při využití hypotéky pouze na vznik nové bytové jednotky. Na rekonstrukce ani na koupi starších bytů či domů se podpora neposkytuje. V roce 2001 poskytly hypoteční banky na českém trhu 14 837 hypoték v celkovém objemu 24,8 mld. Kč. V meziročním srovnání to představuje nárůst o 45 procent.

TRH STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Stavební spoření funguje v České republice od roku 1993. Parametry tohoto finančního produktu, jehož cílem je motivovat občany k vlastním aktivitám při řešení bytových potřeb, stanoví Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb. Stavební spoření jako uzavřený systém jen málo podléhá vnějším vlivům finančního trhu.

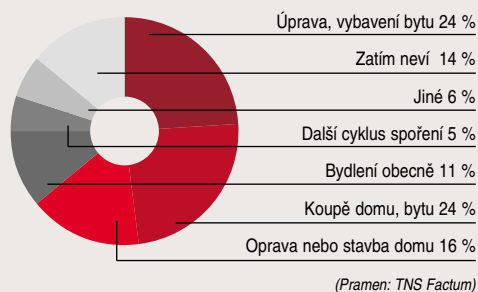
Tvorbu vlastního kapitálu v první fázi stavebního spoření podporuje stát. Výhodné podmínky ve fázi spoření jsou základem pro získání prostředků na řešení bytových potřeb účastníků stavebního spoření. Jejich možnosti financování bydlení podstatně rozšiřuje využití dostupných úvěrů ze stavebního spoření. K výhodám patří zejména nízká pevně stanovená úroková sazba úvěrů ze stavebního spoření. Pro urychlené financování řešení bydlení systém umožňuje využít překlenovacích úvěrů, opět s pevně stanovenou roční úrokovou sazbou. Zaplacené úroky z úvěrů i překlenovacích úvěrů je možné odečítat od základu daně z příjmu.

V České republice působí šest stavebních spořitel. Na ochranu a podporu svých společných zájmů založily tyto banky v červnu 2000 Asociaci českých stavebních spořitel. Toto pracovní grémium vyvíjí aktivity v zájmu rozvoje sektoru stavebního spoření a vytváří optimální zázemí pro jeho fungování v České republice.

Marketingové průzkumy ukazují, že téměř všichni občané České republiky znají stavební spoření. Postupně také roste podíl občanů, kteří stavební spoření aktivně využívají. Během roku 2001 uzavřely stavební spořitelny v České republice celkem 1,5 milionu nových smluv o stavebním spoření. Jejich služeb využívá již více než 4,5 milionů českých občanů. Jinými slovy, téměř každý druhý občan České republiky dnes má smlouvu o stavebním spoření.

Stavební spoření je nejoblíbenějším prostředkem k zajištění financí pro řešení bytových potřeb občanů. Sedmdesát pět procent klientů využívá finanční prostředky ze stavebního spoření pro bytové účely.

Představy klientů stavebních spořitel o využití prostředků ze stavebního spoření



Počet platných smluv o stavebním spoření (spořicí a úvěrové) v České republice (k 31. prosinci)

