

HOSPODÁŘSKÉ PROSTŘEDÍ

Na celkové hospodářské a obchodní výsledky ČMSS mají vliv rámcové vnější podmínky, ve kterých stavební spořitelna podniká a které současně ovlivňují spotřebitelské chování. Z pohledu působnosti ČMSS hraje stěžejní roli především aktuální situace v oblasti bydlení a nemovitostí, která ovlivňuje poptávku obyvatel po financování nejrůznějších bytových potřeb, a situace na finančních trzích.

Celková ekonomická situace

Rok 2002 byl pro českou ekonomiku relativně úspěšný. I přes negativní vliv vnějších faktorů se tempo růstu hrubého domácího produktu pohybovalo kolem 2 %. K nepříznivým vnějším faktorům se řadí především globální hospodářský útlum, který se díky vazbám se zeměmi Evropské unie přenášel i do české ekonomiky. V prosinci Česká republika obdržela pozvání ke členství v Evropské unii od května 2004.

V porovnání s rokem 2001 však hospodářský růst v České republice v loňském roce zpomalil. Největším hospodářsko-politickým problémem české ekonomiky zůstává nepříznivý vývoj veřejných financí ve středním a dlouhém období. V jeho důsledku trvá diskuse nad reformou veřejných financí, v jejímž rámci se uvažuje i o modifikaci systému stavebního spoření. Nepříznivý vliv na českou ekonomiku měly také katastrofální záplavy v létě 2002.

Domácí ekonomiku výrazně ovlivňovala rostoucí spotřeba domácností, která vzrostla o 3,8 %. Domácnosti byly k utrácení motivovány rychle rostoucími reálnými mzdami a lepší dostupností spotřebitelských úvěrů. Podnětem pro spotřebu na úkor spoření se stal rovněž rychlý pokles depozitních úrokových sazeb. To se projevilo výraznou poptávkou klientů ČMSS po úvěrech ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrech.

Klesající inflace se projevila snížením úrokových sazeb v české ekonomice. Meziroční tempo růstu spotřebitelských cen se v průběhu roku 2002 postupně propadlo až na pouhých 0,6 % ke konci roku. Na pomalém růstu cenové hladiny v roce 2002 se do jisté míry podílely také administrativně stanovené ceny a daňové úpravy.

Klesající inflace a absence zřejmých inflačních tlaků v dohledné budoucnosti umožnila centrální bance v průběhu roku 2002 postupné snižování klíčové dvoutýdenní repo sazby, z lednových 4,75 % až na prosincové 2,75 % jako prostředek proti silící koruně. Na pozastavení růstu jejího kursu měly vliv i další faktory, jako silící zahraniční kritika českých veřejných financí, demonstrováná křehkost nové vládní koalice, dočasná nejistota vyvolaná rozsáhlými povodňovými škodami, ale také atraktivní alternativní investiční příležitosti v Polsku, na Slovensku a v Maďarsku.

Z hlavních trendů vývoje české ekonomiky v roce 2002 je zřejmé, že řada pozitivních tendencí je stále vratká. Vnější podmínky a ekonomická globalizace budou vyžadovat pro malou otevřenou ekonomiku rychlejší přechod na ekonomiku technicky vyspělou.

Vybrané makroekonomické ukazatele České republiky v letech 1998 - 2002

Ukazatel	Měrná jednotka	1998	1999	2000	2001	2002
Hrubý domácí produkt	Roční růst v %	-1,2	-0,5	3,3	3,3	2,0
Stavební výroba	Roční růst v %	-7,0	-6,5	5,3	9,6	2,5
Průmyslová výroba	Roční růst v %	1,9	-3,1	5,4	6,5	4,8
Míra inflace	Ke konci roku v %	10,7	2,1	3,9	4,7	1,8
Míra nezaměstnanosti	Ke konci roku v %	7,5	9,4	8,8	8,9	9,8

Pramen: Český statistický úřad

Situace v oblasti bydlení a nemovitostí

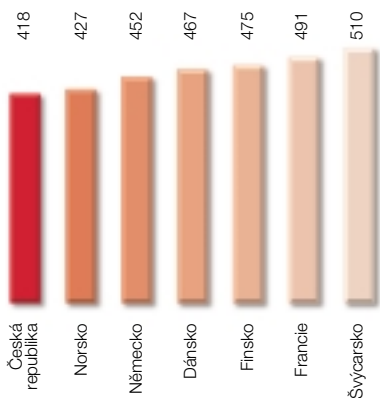
Aktuální situace v oblasti bydlení a nemovitostí je určujícím faktorem poptávky po možnostech financování koupě nových i starších nemovitostí a modernizací stávajícího bytového fondu. V roce 2002 se projevoval zvýšený zájem obyvatel o rekonstrukce a modernizace stávajícího bydlení i o koupi nových nebo starších nemovitostí určených k bydlení.

Bytový fond v České republice

V České republice je asi 4,3 milionu bytů. Přibližně 47 % je v osobním vlastnictví. Podíl vlastnického bydlení zatím nedosahuje úrovně některých evropských zemí. Například ve Velké Británii tvoří vlastnické bydlení až 67 % celkového bytového fondu, v Belgii je to 65 % a ve Francii 56 %.

V České republice existuje 424 bytových jednotek na 1000 obyvatel, z toho 418 bytů je způsobilých k bydlení. V porovnání s některými evropskými zeměmi je to podstatně méně.

Počet bytů na 1000 obyvatel v roce 2001

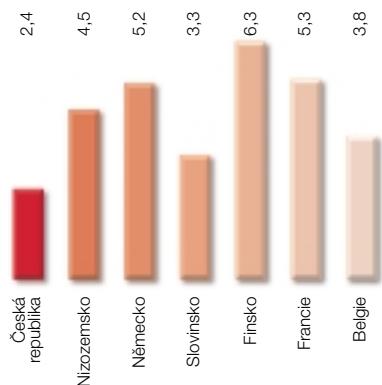


Pramen: Český statistický úřad

Bytový fond v České republice je do značné míry zastaralý a zchátralý v důsledku zanedbané údržby. Přibližně 30 % celkového bytového fondu tvoří bytové domy postavené panelovou technologií. I přes relativně nedávné datum výstavby vykazují často velmi závažné technické a statické závady.

Výstavba nových bytových jednotek stále neodpovídá poptávce. V zemích, které mají více bytových jednotek na 1000 obyvatel než Česká republika, se přitom i přes nasycenost trhu ročně dokončí více nových bytů.

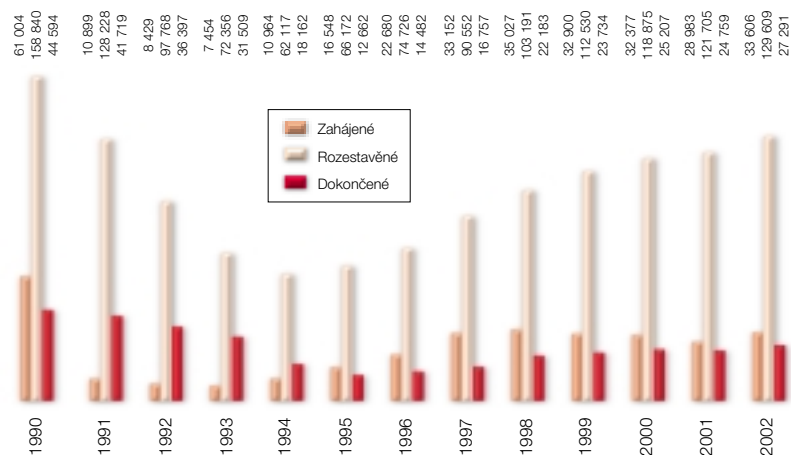
Počet dokončených nových bytů na 1000 obyvatel v roce 2000



Pramen: Ministerstvo pro místní rozvoj

Odhady hovoří o tom, že v České republice by bylo potřeba na pokrytí poptávky až 50 tisíc nových bytů ročně. Počet skutečně dokončených bytů je však každoročně přibližně poloviční.

Počet zahájených, rozestavěných a dokončených bytů v letech 1990 až 2002



Pramen: Ministerstvo pro místní rozvoj

Ceny nových bytů

Převís poptávky nad nabídkou se v roce 2002 promítnul do růstu cen nemovitostí v průměru o 10 až 15 %. Výrazně rostly ceny nových bytů, zejména v Praze a okolí, ve velkých městech a v regionech s nízkou nezaměstnaností.

Cena za 1m² obytné plochy bytu v bytových objektech dokončených v České republice v letech 1997 až 2001 (v Kč)

	1997	1998	1999	2000	2001
Rodinné domy	23 109	23 913	24 899	24 654	24 993
Nástavby, přístavby a stavební úpravy rodinných domů	11 288	11 645	12 025	12 582	13 021
Bytové domy	23 542	27 688	26 902	28 470	30 180
Nástavby, přístavby a stavební úpravy bytových domů	19 230	19 044	21 311	21 260	22 291
Celkem	21 398	23 191	23 374	23 040	23 839

Pramen: Ministerstvo pro místní rozvoj

Státní programy na podporu bydlení

Bydlení patří k prioritám sociální politiky. Jeho rozvoji slouží státní programy na podporu bydlení.

Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury pomáhá obcím realizovat novou bytovou výstavbu formou novostaveb, půdních vestaveb, půdních nástaveb a rekonstrukcí nebytových prostor. Na tento program byla v roce 2002 vyčleněna částka 547,4 mil. Kč.

Na podporu oprav bytové panelové výstavby byla v roce 2002 vyčleněna částka 280 mil. Kč. Nevratná dotace je určena vlastníkům panelových bytových domů a bytů. Částka 70 mil. Kč byla vyčleněna na podporu regenerace panelových sídlišť s cílem jejich přeměny na víceúčelové celky a všestranné zlepšení úrovně tohoto prostředí.

Také státní fond rozvoje bydlení realizuje řadu programů na rozvoj bydlení. Program Panel, na jehož realizaci byla v roce 2002 vyčleněna částka 252 mil. Kč, je určen na podporu oprav a celkové regenerace bytových domů postavených panelovou technologií.

Podpora ve výši 350 mil. Kč pro rok 2002 je určena obcím a jejich prostřednictvím i soukromým majitelům bytových domů na podporu modernizace bytového fondu.

Další formy státní podpory představují například nízkouročený úvěr ve výši maximálně 200 tisíc Kč pro mladé lidi do 36 let věku, sociální podpora bydlení pro sociálně slabší rodiny a daňové úlevy.



Finanční nástroje určené k řešení individuálních bytových potřeb

Nejčastěji využívaným nástrojem financování individuálních bytových potřeb je stavební spoření. Tento finanční produkt kombinuje tvorbu vlastního kapitálu s úvěrem na řešení bytových potřeb. Tvorbu vlastního kapitálu v první fázi stavebního spoření podporuje stát. Výhodné podmínky ve fázi spoření tvoří základ pro získání prostředků na řešení individuálních bytových potřeb. Využití úvěru ze stavebního spoření podstatně rozšiřuje možnosti financování. K jeho výhodám patří zejména nízká pevně stanovená úroková sazba. Pro urychlené financování řešení bytových potřeb 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.

Dalším finančním nástrojem určeným k řešení individuálních bytových potřeb je hypoteční úvěr. Také tento finanční nástroj podporuje stát. V předchozích letech měli nárok na státní podporu pouze majitelé nově vzniklých nemovitostí. V roce 2002 byla státní podpora rozšířena na mladé lidi do 36 let věku, kteří si pořizují k bydlení starší nemovitost nebo ji rekonstruují. Státní podpora je v takovém případě o 2 procentní body vyšší než v případě nových bytových jednotek.

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., ve znění pozdějších předpisů.

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

V roce 2002 uzavřely stavební spořitelny v České republice 1 627 229 nových smluv o stavebním spoření. Jejich služeb již využívá více než 5 milionů obyvatel České republiky. Jinými slovy, každý druhý občan České republiky má dnes smlouvu o stavebním spoření.

Stavební spoření v roce 2002 potvrdilo svou pozici nejdostupnějšího a nejčastěji využívaného prostředku financování individuálních bytových potřeb obyvatel České republiky. Stavební spořitelny v tomto roce poskytly 130 777 úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů, zatímco bylo ve stejném období poskytnuto 21 002 hypotečních úvěrů. To znamená, že občané České republiky čerpají úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry 6 x častěji než hypotéky.

Pokud jde o srovnání objemu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů s objemem poskytnutých hypoték, byl v roce 2002 přibližně ve stejné výši. Stavebními spořitelny byly poskytnuty úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry ve výši 22,1 mld. Kč, zatímco byly v témže období čerpány hypotéky v objemu 22,5 mld. Kč.

Podle informací Českého statistického úřadu bylo stavební spoření jedním z hlavních impulsů k nastartování bytové výstavby v roce 2002. Úspěšně tak naplňuje svou roli jednoho z pilířů státní bytové politiky a sociální politiky vůbec.