

07 HOSPODÁŘSKÉ PROSTŘEDÍ

Na celkové obchodní a ekonomické výsledky ČMSS mají vliv i vnější ekonomické podmínky. Tyto podmínky utvářejí prostředí, ve kterém spořitelna podniká, a výrazně ovlivňují spotřebitelské chování klientů. Z pohledu Spořitelny hraje nejdůležitější roli zejména aktuální bytová situace, která ovlivňuje poptávku po financování bytových potřeb prostřednictvím stavebního spoření. Dalšími faktory jsou situace na finančních trzích, celková zadluženost domácností, výše poskytované státní podpory, míra inflace a míra nezaměstnanosti.

CELKOVÁ EKONOMICKÁ SITUACE

Česká republika se v květnu stala součástí EU, což mělo příznivý dopad mimo jiné i na naši ekonomiku – zlepšily se výsledky v oblasti zahraničního obchodu, zvýšil se příliv portfoliových investic, přes některá omezení vzrostla možnost českých občanů pracovat v zahraničí apod.

I když státní rozpočet skončil s nižším než plánovaným schodkem a fiskální politika působila spíše proticyklicky, problémy v oblasti veřejných financí stále přetrvávaly. Reformy v oblasti veřejných financí totiž nebyly stále započaty, na což často poukazují i různé mezinárodní instituce.

Hospodářský růst překvapil svou dynamikou a byl dokonce nejlepší za poslední čtyři roky. Příznivá nebyla ani tak jeho rychlost, ale především jeho struktura, protože hlavní podíl na výsledném růstu měly čisté exporty a investice, což je důležité pro další rozvoj ekonomiky. U spotřeby domácností, tahouna předminulého roku, naopak došlo ke snížení tempa růstu, což souviselo se zpomalením růstu disponibilních příjmů.

Česká národní banka („ČNB“) v minulém roce zvýšila úrokové sazby o 0,5 %, i když se původně očekávalo, že zvýšení bude výraznější. Poslední makroekonomická data však ukázala, že ekonomický růst ani inflační tlaky nejsou tak vysoké, jak se původně předpokládalo. Posílení české koruny až na několikaletá maxima navíc zpřísnilo měnové podmínky, a potřeba zvyšování úrokových sazeb se tak snížila.

Vývoj na dluhopisovém trhu byl v prvním až třetím čtvrtletí ve znamení růstu výnosů. Ve čtvrtém čtvrtletí však došlo k obratu a dluhopisové výnosy začaly klesat a koncem roku 2004 jejich výše dokonce poklesla pod úroveň z předcházejícího roku. Za tímto poklesem stál vývoj na dluhopisových trzích v západní Evropě „poznamenaný“ především výrazným posilováním eura vůči americkému dolaru, zveřejnění emisního kalendáře na 1. čtvrtletí roku 2005 s nízkým objemem emisí a oddálení zvyšování úrokových sazeb v ČR.

Českému akciovému trhu se velmi dařilo, když si za loňský rok připsal zisk ve výši přesahující 50 % (měřeno indexem PX-D i indexem PX 50).

Průměrná spotřebitelská inflace dosáhla hodnoty 2,8 % a byla výrazně vyšší než v roce 2003, přesto však nárůst spotřebitelských cen nebyl tak vysoký, jak se očekávalo. Vývoj cen byl ovlivněn hlavně daňovými změnami a nákladovými faktory (cenou komodit).

Poptávkové inflační tlaky nebyly významné a ani obavy z růstu cen v důsledku vstupu ČR do EU se nenaplnily.

Zadluženost domácností se i v roce 2004 zvýšila a úvěry jim poskytnuté představovaly nejdynamičtější položku v rámci úvěrování ze strany bankovního sektoru. Největší podíl těchto úvěrů a zároveň nejrychleji rostoucí položku, stejně jako v roce 2003, tvořily úvěry sloužící k financování bydlení - úvěry ze stavebního spoření, překlenovací úvěry a hypoteční úvěry. Spotřebitelské úvěry naopak snížily tempo svého růstu, což bylo způsobeno mj. i rostoucí nabídkou jiných forem financování mimo bankovní sektor.

I přes vysokou dynamiku zadlužování domácností jsou úvěry ve srovnání s majetkem domácností stále nízké.

Díky čistým exportům, investicím a částečně i díky opětovnému oživení spotřebitelské poptávky lze v roce 2005 očekávat zrychlení tempa růstu naší ekonomiky. Pokles výnosů a úrokových sazeb začátkem letošního roku způsobilo hlavně překvapivé snížení úrokových sazeb ze strany ČNB a částečně i vývoj na zahraničních trzích. Další vývoj výnosů bude záviset především na dalších krocích ČNB, situaci na zahraničních finančních trzích, na pohybu kurzu české koruny a v neposlední řadě i na domácí ekonomické situaci.

V roce 2005 nás rovněž čeká diskuse o penzijní reformě, reformě zdravotního systému a referendu o euroústavě.

Ukazatel	Měrná jednotka	2001	2002	2003	2004
Hrubý domácí produkt	Roční růst v %	2,60	1,50	3,70	4,00
Stavební výroba	Roční růst v %	9,60	2,50	8,90	9,70
Průmyslová výroba	Roční růst v %	10,60	4,80	5,80	9,90
Míra inflace (CPI)	Průměr období v %	4,70	1,80	0,10	2,80
Míra nezaměstnanosti	Konec období v %	8,90	9,80	10,30	10,30
PRIBOR 3M	Průměr období v %	5,18	3,55	2,28	2,36
10Y IRS	Průměr období v %	6,50	5,07	4,25	4,63
2W repo sazba ČNB	Konec období v %	4,75	2,75	2,00	2,50

Prameny: ČSOB, ČSÚ, ČNB

08 TRH STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČR

Stavební spoření je historicky prověřený a efektivní systém spoření a následného financování bytových potřeb jeho účastníků. Dlouhou historii má zejména u našich sousedů v Německu a Rakousku. V České republice funguje tento systém od roku 1993 a lze bez nadsázky říct, že má za sebou velmi úspěšné období. Během této doby se u žádné stavební spořitelny nevyskytly ekonomické potíže. Stavební spoření se stalo nejoblíbenějším finančním produktem na trhu a synonymem stability a bezpečí.

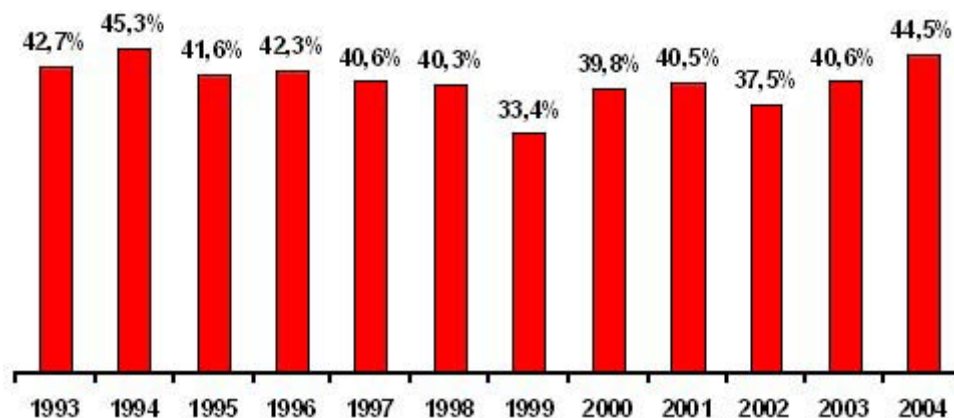
Stavební spoření je legislativně upraveno Zákonem o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb., ve znění zákona č. 423/2003 Sb.. Novela zákona o stavebním spoření účinná od 1. 1. 2004 rozšiřuje obchodní a investiční možnosti stavebních spořitelen. Jedná se zejména o možnost nakupovat cenné papíry vybraných zahraničních emitentů a možnost ukládat volné finanční prostředky do zahraničních bank se sídlem na území členského státu Evropské unie.

Novela zákona dále umožňuje stavebním spořitelnám vykonávat finanční makléřství.

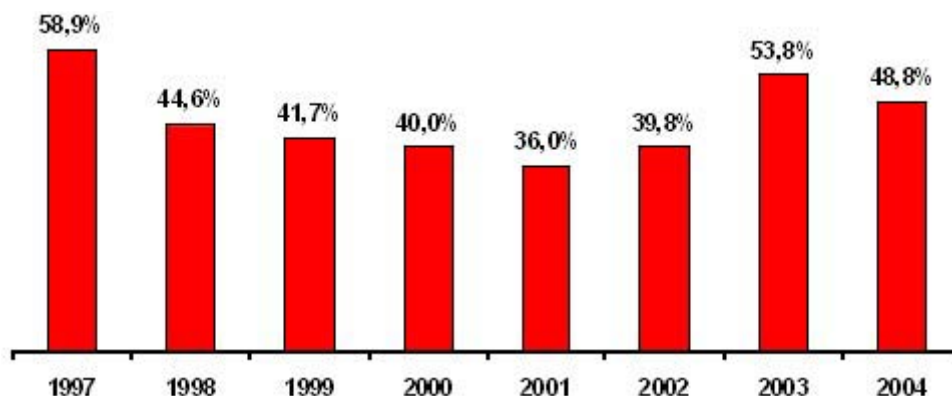
Ke konci roku 2004 působilo v České republice 6 stavebních spořitelen.

Stavební spoření v roce 2004 potvrdilo pozici nejdůležitějšího a nejdostupnějšího prostředku pro financování bytových potřeb obyvatel. Pozici, kterou ČMSS v systému stavebního spoření v ČR zaujímá, nejlépe charakterizují tržní podíly v jednotlivých segmentech stavebního spoření. Od svého založení zaujímá ČMSS trvale vedoucí pozici na trhu měřeno jak celkovým objemem cílových částek smluv uzavřených v jednotlivých letech, tak i objemem poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech. Tržní podíly svědčí o kvalitě produktové nabídky a služeb ČMSS, které jsou průběžně upravovány tak, aby odpovídaly měnícím se tržním podmínkám. Vzhledem k tomu, že jednotlivé stavební spořitelny v průběhu roku 2004 přestaly zveřejňovat své výsledky, jsou tržní podíly za rok 2004 stanoveny na základě expertního odhadu.

Podíly na trhu podle objemu cílové částky nově uzavřených smluv v letech 1993 - 2004:



Podíly na trhu podle nově poskytnutých úvěrů v letech 1997 - 2004:



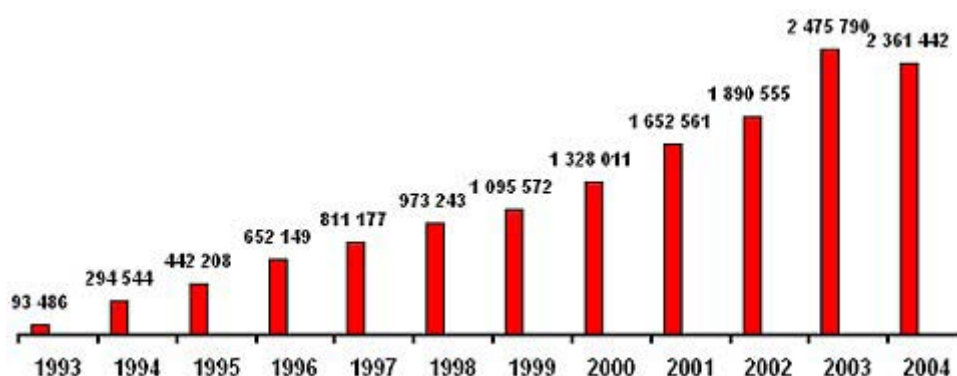
09 OBCHODNÍ VÝSLEDKY

Z obchodního hlediska byl rok 2004 pro ČMSS velmi úspěšný. V tomto roce došlo k uzavření 253 376 smluv o stavebním spoření. Výsledek je velmi uspokojivý, zejména s ohledem k novele zákona o stavebním spoření platné od počátku roku a související skutečnosti, že v důsledku tohoto řada klientů uzavřela své smlouvy ještě před účinností novely.

K 31. 12. 2004 evidovala ČMSS 2 361 442 platných smluv o stavebním spoření (spořicí a úvěrové smlouvy). Celková cílová částka těchto smluv dosáhla téměř 496 mld. Kč. Průměrná cílová částka smluv o stavebním spoření uzavřených v roce 2004 dosáhla 215,6 tis. Kč a oproti roku 2003 se zvýšila o 8,4 tis. Kč. Vklady klientů přesáhly 102 mld. Kč.

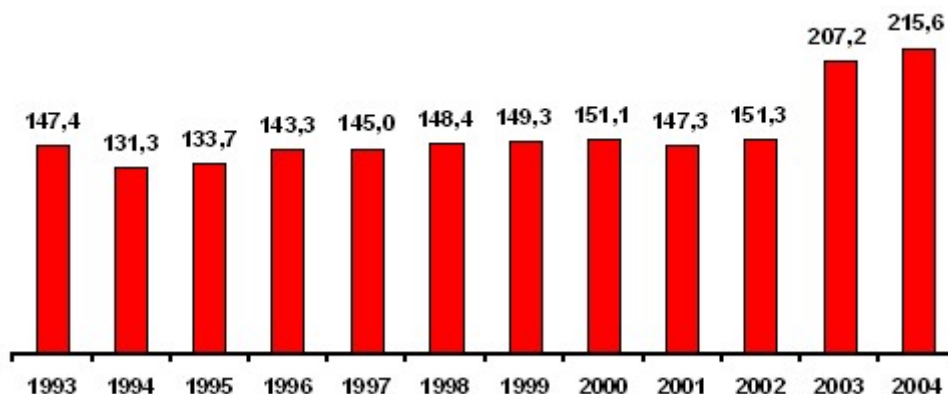
Počty platných smluv o stavebním spoření v letech 1993 - 2004:

(smlouvy spořicí a úvěrové, stavy k 31.12.)



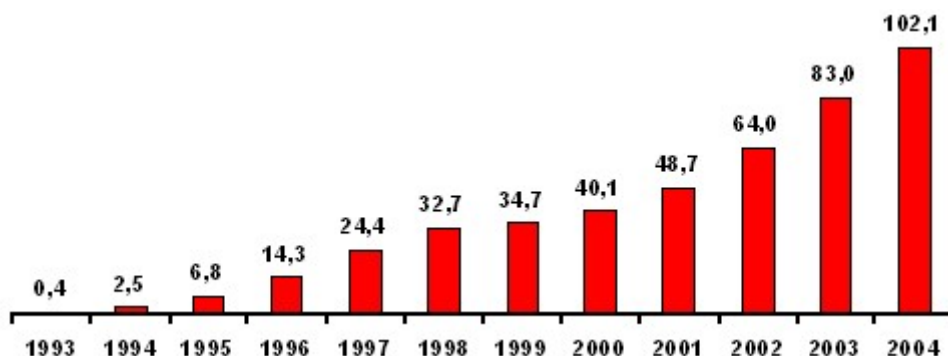
Průměrná cílová částka nově uzavřených smluv v letech 1993 - 2004:

(v tis. Kč)



Objemy vkladů klientů v letech 1993 - 2004:

(v mld. Kč k 31.12.)



Úspěšný byl rok 2004 pro Spořitelnu i v oblasti úvěrové. Bylo poskytnuto celkem 73 073 úvěrů (úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry) v celkové výši 19,5 mld. Kč. Podle kvalifikovaného odhadu ČMSS dosáhla v objemu poskytnutých finančních prostředků téměř polovičního podílu na trhu stavebního spoření. Za jedenáct let své existence tak ČMSS poskytla svým klientům téměř 77 mld. Kč ve formě překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření, což představuje téměř čtvrtinu ze všech úvěrů na bydlení poskytnutých v ČR.

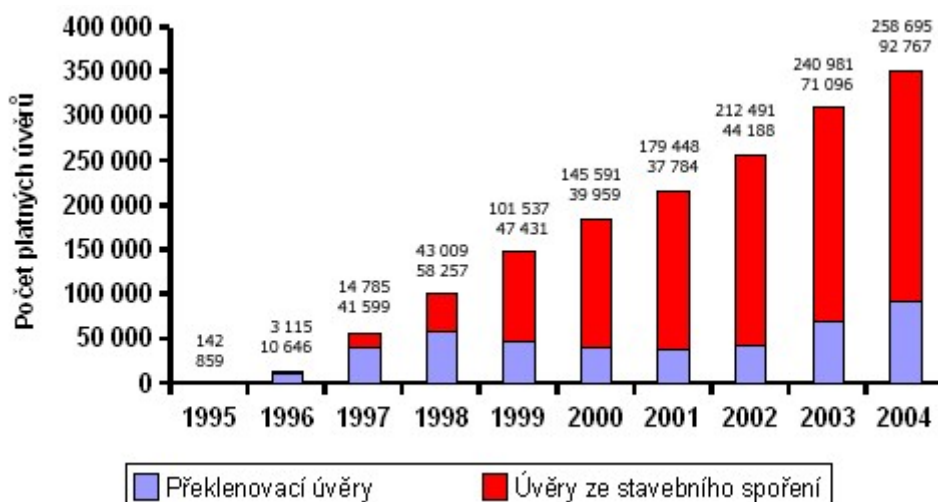
ČMSS se tak stala největším poskytovatelem úvěrů na bytové potřeby v České republice.

Aktuálně nabízený tarif INVEST je pro klienty výhodný z hlediska nízké úrokové sazby úvěru ze stavebního spoření (4,8 % p.a.) a minimální požadované akontace ve výši 40 % cílové částky. Došlo rovněž k dalšímu zvýhodnění podmínek v oblasti požadovaného zajištění úvěrů.

Velký zájem klientů o překlenovací úvěr TOPKREDIT přetrvával i v roce 2004. Tento produkt využívají klienti, kteří chtějí financovat vyšší objemy, jsou dostatečně bonitní a mohou zajistit poskytnutý úvěr nemovitostí. TOPKREDIT nabízí čerpání překlenovacího úvěru bez nutnosti naspořit určitou minimální částku před jeho poskytnutím (akontace = 0 %) a výhodnou úrokovou sazbu 4,8 % p.a.. Klienti, kteří mají naspořeno minimálně 40% cílové částky, mohou získat překlenovací úvěr TOPKREDIT s úrokovou sazbou 4,3 % p.a..

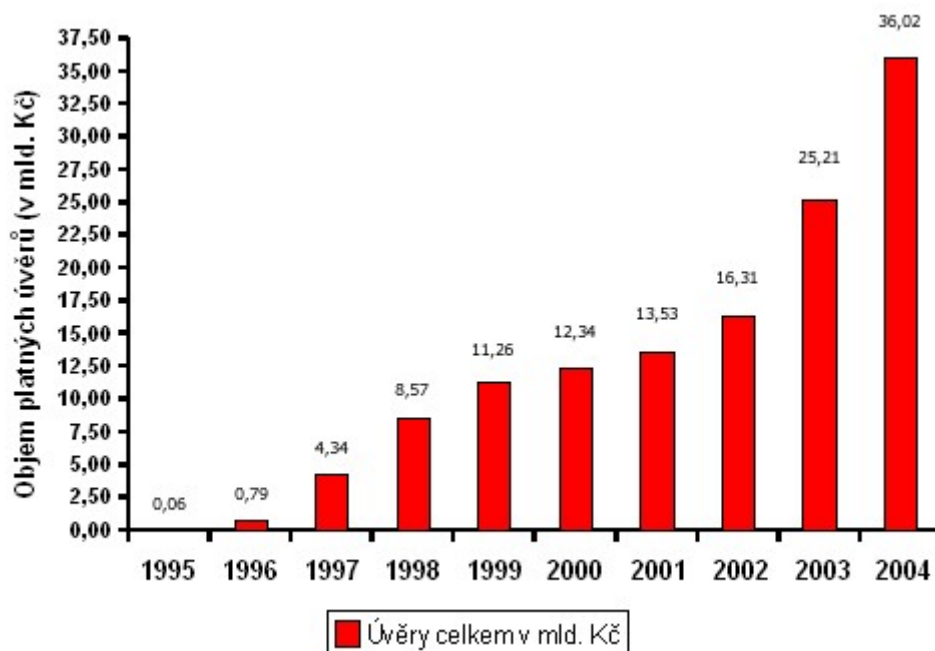
K 31. 12. 2004 ČMSS spravovala 351 462 úvěrů (úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry) v celkovém objemu 36,02 mld. Kč.

Počty platných úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů v letech 1995 - 2004:
(stavy k 31.12.)



Objemy platných úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů v letech 1995 - 2004:

(stavy k 31.12.)



Úvěry a překlenovací úvěry poskytnuté v roce 2004 byly klienty nejčastěji použity na zakoupení staršího bytu nebo domu (36 %), modernizaci (32 %) a pořízení nového bytu nebo rodinného domu (24 %), zbývajících 8 % bylo investováno do dalších potřeb spojených s bydlením. Z hlediska vývoje lze pozitivně hodnotit zejména nárůst podílu klientů využívajících úvěry na pořízení nového bytu nebo rodinného domu. Zde byl oproti roku 2003 zaznamenán nárůst o 1,5 procentního bodu. To dokumentuje rostoucí roli ČMSS při tvorbě nového bytového fondu.

Účel použití úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů v roce 2004:

