

Stavební spořitelny opět ve flóru



Author: SF/pb | Published: 30.10.2015

V září tohoto roku celkový objem úvěrů, které stavební spořitelny poskytly, dosáhla bezmála 4,7 mld. Kč - přitom v letech 2012, 2013 a 2014 se nedokázaly přehoupnout přes hranici 3,5 miliard. A podobný pohled nabízejí i celoroční statistiky. Za uplynulá tři čtvrtletí spořitelny sjednaly úvěry za 35 mld. Kč, což je o 3,5 % více než roce 2013 a dokonce o 17 % více oproti loňsku.

Dominantní postavení v objemu sjednaných úvěrů má stále Liška - letošní produkce Českomoravské stavební spořitelny tvoří více než polovinu trhu (18,2 mld. Kč) a meziročně roste o 6 %. S velkým odstupem za ní následuje Raiffeisen (6 mld. Kč, y/y +7 %) a Stavební spořitelna ČS (5,2 mld. Kč, y/y 23 %). Na zbývajících dvou pozicích figurují Modrá pyramida (4,3 mld. Kč, y/y +81 %) a Wüstenrot (1,3 mld. Kč, y/y +146 %).

Co stojí za růstem produkce?

Stavební spořitelny zjevně pochopily, že ve stávající situaci mohou jen složitě konkurovat rekordně levným hypotékám. Proto hledaly nové cesty, jak oslovit klienty - a jak je vidět, uspěly. Objem sjednaných úvěrů od začátku letošního roku pozvolna roste bez ohledu na to, že hypotéky v první polovině roku teprve hledaly úrokové dno. A bez ohledu na to - úrokové sazby a poplatky jsou při hledání nejvýhodnějšího řešení financování důležité, ale nemohou být vším. Financování prostřednictvím stavebního spoření má několik specifík či výhod - a tady mu naopak hypotéky mohou jen složitě nebo velmi obtížně konkurovat.

Tak například úvěry stavebních spořitelen výborně fungují u menších částek jako doplněk hypotéky nebo jako úvěr na vylepšení bydlení (rekonstrukce, modernizace). Jedním z parametrů, který spořitelnám pomáhá oslovit segment klientů, na které hypoteční banky nedosáhnou, je právě minimální výše úvěru. Zatímco hypotéky startují na 300 000 Kč, stavební spořitelny mají minimální výši úvěru výrazně nižší. A oproti hypotečním bankám nabízejí stavební spořitelny vedle standardních také tzv. nezajištěné úvěry. Jinak řečeno: nevyžadují zástavu nemovitosti a tak i přes vyšší cenu dokážou výborně posloužit například při koupi družstevního bytu (respektive vlastnických práv k užívání).

Zabetonované úroky

Domácí zájemce o úvěr na bydlení stále vnímá hlavně a především „cenu“ půjčky, tedy její úročení (přes opakovaná upozorňování, že celkové náklady hypotéky se neodvíjejí jen od výše úroku). V tomto ohledu ovšem stavební spořitelny hypotečním bankám víceméně nemohou konkurovat, přesto se snaží i v této oblasti svou nabídku zlepšovat (úroková sazba úvěrů ze stavebního spoření se dnes podle ČNB pohybuje kolem 3,9 %, úroková sazba hypoték - měřeno indexem nabídkových sazeb GOFI - se aktuálně pohybuje na úrovni 2,16 %).

Vzhledem k menším objemům úvěrů mají nyní stavební spořitelny do jisté míry přebytek likvidity, ale cena, za kterou si peníze od klientů „nakoupily“, je v tomto ohledu svazuje. V rámci snižování nákladů na vstupu se spořitelny snaží staré, vysoce úročené smlouvy ukončovat. Problém je ale také v tom, že příliv nových klientů zadržává - počet nově uzavřených smluv po 3. čtvrtletí je o 100 000 menší než loni - a tak spořitelny ve střednědobém horizontu mohou mít zase problém s nedostatkem likvidity. Svůj podíl na tom má omezení disponibility u smluv pro nezletilce, kdy od roku 2014 musí výpověď smlouvy a užití prostředků posvětit opatrovnícký soud.

Konkurence spotřebitelských úvěrů

Vzhledem ke všem okolnostem je pro stavební spořitelny užitečtější porovnávat podmínky svých úvěrů spíše se spotřebitelskými půjčkami. V této oblasti nepochybně „vyhrávají“ co do výše úročení, ovšem jako negativum může zákazník vnímat striktní účelovost stavebního spoření, které může být využito pouze na bytové účely. I s tím se spořitelny snaží v posledním roce něco udělat. Co je a co není úvěr pro bytový účel, na to dnes neexistuje jednoznačná odpověď, rozdíly jsou například ve financování vybavení domu či bytu. Stavební spořitelny proto aktuálně připravily společný návrh na rozšíření účelovosti stavebního spoření a chtějí si od vlády nechat schválit, na co mohou půjčovat - mělo by dojít i na financování rekreačních nemovitostí a vybavení domácnosti.

Pokud by se „věcný záběr“ stavebního úvěrování podařilo takto rozšířit, pak by spořitelny mohly spotřebitelským úvěrům konkurovat velmi úspěšně. Cenová, respektive úroková výhoda by v tomto případě byla zcela na straně stavebních spořitelien.

Stavební spořitelny zjevně správně identifikovaly svou pozici na trhu mezi hypotékami na jedné straně a spotřebitelskými úvěry na straně druhé. Hypotékám spořitelny konkurují specifickými parametry, spotřebitelským úvěrům cenou, přičemž v obou oblastech mají potenciál na posílení. Podle analytiků společnosti Golem zvláště nárůst hypotečního úroku může pozice stavebního spoření posílit - ovšem za předpokladu, že se bude systém stavebního spoření vyvíjet přirozenou cestou bez zásadních parametrických úprav jako je například výše státního příspěvku.

Inovacím se meze nekladou

Snaha uspět na trhu vede stavební spořitelny i k rozšiřování jejich standardní nabídky. Tak například Českomoravská stavební spořitelna od října nabízí pojištění majetku a odpovědnosti. Pojištění přitom zahrnuje řadu nových oblastí souvisejících s domovem a bydlením, klientům mj. nabídne bezplatnou opravu domácích elektrospotřebičů. Liška tak do budoucna - ve spolupráci ČSOB Pojišťovnou - pojistí vše, co souvisí s bydlením. „Nově pojistíme například okrasné rostliny a zahradní dekorace. Vidíme také rostoucí zájem klientů o pořízení takzvaných mobilheimů, nově lze tedy pojistit i tyto pojízdné domy,“ vysvětluje člen představenstva ČMSS Manfred Koller. Mezi další novinky patří např. pojištění věcí sloužících k podnikání, odcizení věcí osobní potřeby z automobilu či možnost pojištění osobních potřeb studenta na koleji nebo pojistné krytí invalidního vozíku. Součástí této nabídky budou i určité asistenční služby, třeba bezplatné opravy domácích elektrospotřebičů.

