

AKČNÍ PLÁN ZVÝHODNĚNÉHO ÚVĚRU PRO MAJITELE RODINNÝCH DOMŮ POSKYTOVANÝ STAVEBNÍMI SPOŘITELNAMI

Datum zpracování: říjen 2021

Projekt je spolufinancován se státní podporou Technologické agentury ČR v rámci programu THÉTA. Název projektu: Metodické nástroje a analýzy pro zefektivnění poskytování veřejných podpor na snižování spotřeby energie v rodinných domech prostřednictvím zapojení bankovního sektoru do finančních nástrojů. Číslo projektu: TK02010093

T A
Č R

Tento projekt je spolufinancován se státní podporou Technologické agentury ČR v rámci Programu THÉTA.

www.tacr.cz

Výzkum užitečný pro společnost.



IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZADAVATELE	Centrum pasivního domu, z.s.
Adresa:	Údolní 33, 602 00 Brno
IČO:	26995140
DIČ:	CZ26995140
Autoři:	Ing. Petr Holub Ing. Vítězslav Malý
Datum zpracování:	Říjen 2021
<p>Šíření a sdílení obsahu jako celku nebo jeho části je možné výhradně pro nekomerční účely, a to se souhlasem zadavatele – Centrum pasivního domu, z.s.</p> <p>V případě potřeby kontaktujte Centrum pasivního domu, z.s., kancelarCPD@pasivnidomy.cz</p>	



1. ÚVOD

Práce na výsledku byla podpořena z projektu TK02010093 v programu Théta Technologické agentury ČR. Pro zpracování byly využity některé předchozí výsledky projektu TK01010099 realizovaného Šancí pro budovy podpořeného ze stejného programu a konzultace International Sustainable Finance Centre (ISFC).

Hlavním nástrojem státu pro podporu kvalitních energeticky úsporných renovací rodinných domů je v Česku program Nová zelená úsporám. S jeho podporou se středně kvalitně až důkladně zrenovuje asi 0,4 % všech rodinných domů ročně. Daleko větší podíl renovací je však činěn svépomocí a z vlastních prostředků. Tyto renovace jsou však většinou pouze dílčí a mělké, tedy zdaleka nevyužívající potenciál pro úspory a zvýšení kvality bydlení v domě.

Jako hlavní bariéra pro nerealizaci celkových a kvalitních renovací je přitom respondenty průzkumů reportována nemožnost získat výhodné finanční prostředky pro potřebnou investici.

Centrum pasivního domu ve spolupráci s Šancí pro budovy na základě průzkumů mezi majiteli rodinných domů a v diskuzi s Ministerstvem průmyslu a obchodu, Ministerstvem životního prostředí, Státním fondem životního prostředí a Česko-moravskou záruční a rozvojovou bankou (nyní přejmenovanou na Národní rozvojovou banku) identifikovalo jako vhodné řešení zajištění zvýhodněných renovačních úvěrů od bankovního sektoru na před- a do-financování dotace z programu Nová zelená úsporám. Ze znalosti trhu se dá předpokládat, že běžná výše jistiny úvěru bude 500 tis. až 1 mil. Kč a délka splatnosti pak 10 až 15 let.

Dvě základní vlastnosti tohoto produktu vůči klientům, které by měly být dodrženy pro zajištění dostatečné atraktivity, jsou: 1) nízká úroková míra srovnatelná s nabízenou úrokovou mírou hypotečních úvěrů (které jsou v mediálním prostoru nejvíce komunikovány) a 2) bez zajištění úvěru zástavou renovované nemovitosti.

Po diskuzích s bankovním sektorem byl identifikován segment stavebních spořitelů jako nejvhodnější pro poskytování těchto úvěrů (již nyní cílí na stejný segment klientů, poskytuje úvěry v obdobné výši a jeho produkty jsou podporovány státem a tedy vnímány jako důvěryhodnější než běžné bankovní úvěry). Hypoteční úvěry vhodné nejsou, neboť z regulace České národní banky musí být zajištěny nemovitostí. Spotřební úvěry pak mají banky zájem poskytovat bez dodatečných administrativních vazeb na stát.



2. ZVÝHODNĚNÝ ÚVĚR PRO MAJITELE RODINNÝCH DOMŮ

Jako možná podoba finančního nástroje ze strany státu vůči stavebním spořitelnám byla diskutována portfoliová záruka poskytovaná NRB doplněná úrokovou dotací.

- Parametry portfoliové záruky pak byly preferovány: Garance jednotlivého úvěru do 80 % zbývajících jistiny a celkově na portfoliu pak do výše 10 % poskytnutých úvěrů.
- Způsobilost pro zařazení do portfolia by v případě záruky byl akceptační dopis k projektu ze strany Státního fondu životního prostředí (programu Nová zelená úsporám) v oblastech podpory A.2 a A.3, tedy garance toho, že projekt je navržen tak, aby splnil podmínky kvalitní a celkové rekonstrukce. Úroková dotace by byla na úrovni 1 až 2 p.b. roční úrokové míry.
- V tomto případě by byla způsobilost pro klienta až po dokončení projektu a tedy rozhodnutí o poskytnutí dotace z programu Nová zelená úsporám.
- Obě podpory by byly poskytovány portfoliově 1x čtvrtletně na základě soupisu úvěrů poskytnutých každou z pěti na trhu fungujících stavebních spořitelen.

V průběhu diskuzí se objevily další formy možné státní podpory pro tyto zvýhodněné renovační úvěry, ale na nich byla menší míra shody mezi zainteresovanými subjekty (tedy MŽP+SFŽP, ČMZRB/NRB, MPO, Asociací českých stavebních spořitelen a Českou bankovní asociací).

Hlavní výtkou bankovního sektoru vůči návrhu byla administrativní náročnost úpravy IT systémů. Nicméně to se v čase může posunout, jak nastoupí povinnost vykázat část úvěrového portfolia jako udržitelné v souladu s novou EU taxonomií.

2.1. Identifikované výhody

Navrhovaný dotační a záruční program nabízí několik významných výhod pro všechny zúčastněné strany.¹

2.1.1. Zvýšení zájmu o renovace a tedy i zvýšení počtu klientů

Pro vlastníky rodinných domů je zvýhodněné úvěrové financování cestou, jak v dřívějším časovém horizontu renovovat vlastní nemovitost, zhodnotit ji, snížit platby za energii a zvýšit komfort bydlení.

Generace mileniálů začíná investovat do bydlení a má zájem o udržitelné bydlení. Mimo to pandemie rozšířila ekonomickou nejistotu a mnozí se rozhodli renovace odložit - v obou případech lze předpokládat, že právě zvýhodněný úvěr na renovace zaujme obě tyto skupiny.

¹ Upraveně převzato z materiálu ISFC pro ŠPB



Dodatečnou motivací pro energeticky úsporné renovace a instalaci obnovitelných zdrojů se stává prudký růst cen energie, ať už plynu nebo elektřiny.

2.1.2. Levnější úvěry za nezměněné profitability a nižšího kreditního rizika

Spořitelny mohou profitovat ze zvýšeného počtu klientů, poskytnutých úvěrů, a tedy zvýšení zisku se zachováním stávajícího rizikového profilu klienta. Významným je také zvýšení atraktivity úvěru dotací na platbu úroku při zachování jeho profitability pro stavební spořitelnu.

Záruka NRB poslouží jako zajištění jinak nezajištěného úvěru a bude mít pozitivní dopad na náklady na kapitál stavebních spořitelen.

2.1.3. Reakce na aktuální trendy na bankovním trhu

Program poskytne moderní nástroj reagující na aktuální vývoj na trhu FI související s riziky a příležitostmi zhmotněnými ve standardech ESG, který umožní stavebním spořitelnám stát se aktivním hráčem na trhu udržitelného a odolného bankovníctví.

Navíc tento produkt pomůže stavebním spořitelnám dostat závazkům, ke kterým se samy či v rámci bankovních skupin přihlásily, např. prostřednictvím Memoranda České bankovní asociace.

2.1.4. Soulad s ESG a EU Taxonomií

Renovace financované z programu Nová zelená úsporám (a zejména ty v oblastech podpory A.2 a A.) jsou v souladu s novou EU taxonomií, a nabízí tak stavebním spořitelnám příležitost zahrnout do svého portfolia úvěry, které je podpoří v přípravě na nové regulace ve vykazování o řízení a podpoře udržitelnosti. Stavební spořitelny mohou dodat svým aktivitám klíčovou legitimitu a odolnost pro testování finanční stability ze strany ČNB.

2.1.5. Zodolnění vůči klimatickým rizikům

Podporou rekonstrukcí přispějí stavební spořitelny k mitigaci fyzického rizika znehodnocení budov změnou klimatu (povodně, sucho) v rámci svého zajištěného portfolia.

2.2. Identifikované bariéry navrženého schématu

Na druhou stranu je třeba vnímat některé bariéry:²

2.2.1. Regulace

Podpora je v souladu se zákony a regulacemi. Spravování dotací ze strany stavebních spořitelen bude vyžadovat detailnější prostudování - existuje zde zkušenost (a zákon) s vyplacením podpory stavebního spoření.

² Upraveně převzato z materiálu ISFC pro ŠPB



2.2.2. Procesy

Stavební spořitelny promítnou zvýhodněné úvěry do svých IT systémů a také by měly nastavit reporting zaručených či dotovaných úvěrů směrem k NRB/SFŽP. Ziskové přínosy pro stavební spořitelny mohou být akceptovatelným argumentem pro uskutečnění takového zásahu. Pro způsobilost jednotlivých částí garančního schématu stačí od klienta doložit pouhý jeden dokument navíc (akceptační dopis pro zahrnutí do garančního schématu a rozhodnutí o dotaci pro úrokovou dotaci).

2.3. Potenciál objemu úvěrů

Pro odhad možného objemu zvýhodněných renovačních úvěrů byly použity tyto předpoklady:

- V rámci Nové zelené úsporám jsou asi 2 mld. Kč dotace ročně poskytovány na kvalitní renovace budov. To je asi 6 mld. Kč celkové investice. Pokud by se počet projektů zdvojnásobil, půjde o celkové investice asi 12 miliard Kč. Předpoklad je, že nejméně polovina žadatelů by využila také zvýhodněné před- a do-financování svého projektu.
- Objem trhu lze tedy po plném rozjezdu nového produktu (horizont 0,5 roku až 2 let) předpokládat na úrovni přes 6 miliard Kč. Pro stavební spořitelny by šlo o zdvojnásobení objemu jejich stávajícího trhu.

2.4. Kontext: Reakce na aktuální trendy na bankovním trhu

Zvýhodněný úvěr poskytuje moderní nástroj reakce na aktuální vývoj na trhu finančních institucí (FI) související s riziky a příležitostmi zhmotněnými ve standardech ESG. Na globální úrovni pozorujeme už nejen největší, ale i menší finanční instituce, které si vytyčují závazky integrace ESG do svých strategií a řízení (studie KPMG). Mezi hlavní iniciativy lze spatřit:³

- Rámec metrik Taskforce on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) dnes aplikuje do svých interních procesů téměř 80 % bank a s rámcem se také počítá do připravovaných regulací.
- Stále rozšířenější je také iniciativa Principů udržitelného bankovníctví pod hlavičkou OSN, jejíž součástí jsou skrze své bankovní skupiny všechny stavební spořitelny kromě SSČS a MONETA (obě se však k principům podepsaly skrze Memorandum ČBA).

Neboť jsou finanční instituce mnohdy zapojeny do početných dlouhodobých vztahů spojených s "šedými" aktivy, transformace jen těžko přijde ze dne na den. Podle aktuálních trendů je spíše jen otázkou času, než se takové vztahy stanou ekonomicky neúnosnými, neboť to nejsou jen ekonomická a klimatická rizika, která na finanční instituce dopadají. Klíčové je také reputační riziko - v případě stavebních spořitelien především z hlediska budování legitimacy a profilu "zodpovědné" finanční instituce.

³ Upraveně převzato z materiálu ISFC pro ŠPB



Na českém trhu pozorujeme intenzivnější iniciativy až posledních pár let nebo spíše měsíců. Na podzim 2019 pražská kancelář KPMG uspořádala konferenci Banking in Motion, které se zúčastnili vedle českých veřejných a soukromých bankéřů i představitelé klíčových zahraničních institucí (Banque de France). Přestože v té době byla iniciativa spíše výjimkou, v minulém a o to více v letošním roce je zájem finančních institucí o udržitelnost čím dál intenzivnější. Pro příklad uveďme:

- Zavedení “udržitelných” produktů jako například Půjčku na fotovoltaickou elektrárnu od KB, jejíž podmínky jsou sladěny právě s nastavením podpory NZÚ.
- Aktivní účast bank na událostech ve veřejném prostoru (ING a Citi na konferenci Green Growth 2021).
- Zakládání interních týmů soustředěných na udržitelnost a příprava bank na regulace (ČSOB, ČS...).
- Společné memorandum pro udržitelné finance největších českých bankovních domů a od 23. března 2020 i SSČS podepsané na půdě ČBA, jejíž členové založili Komisi pro udržitelné finance.
- Trend se začíná intenzivně rozvíjet i v kontextu českých aktérů na kapitálových trzích.

V tomto kontextu představuje program zvýhodněných úvěrů pro stavební spořitelny příležitost zapsat se mezi aktivní hráče na trhu udržitelného bankovníctví. Navíc je program nástrojem plnění závazků, ke kterým se přímo stavební spořitelny či mateřské banky přihlásily.



3. AKČNÍ PLÁN ZAVEDENÍ ZVÝHODNĚNÉHO ÚVĚRU

Pro zavedení schématu do praxe je třeba učinit několik následných kroků. Předpoklad ale je, že do konce roku 2022 se shody na zavedení nedosáhne.

Zároveň je zvýhodněný úvěr na rekonstrukci rodinných domů řešen Státním fondem podpory investic ve spolupráci se Státním fondem životního prostředí a Ministerstvem životního prostředí, kde již bylo dosaženo značné schody na podobě zvýhodněného úvěru, základního nastavení schématu a propojení činností SFŽP a SFPI. Poskytování zvýhodněného úvěru stavebními spořitelny proto není ze strany státu prioritní.

3.1. Prověření politické vůle nové vlády

Všechna jednání, která doposud proběhla, byla na straně vládních institucí reprezentována na úrovni náměstků ministra resp. ředitelů podřízených organizací. Byť je předpoklad, že nedojde k personálním změnám na této úrovni, vyloučit se to nedá. Zároveň je třeba po ustavení týmů nových ministrů ověřit, zda oni a nová vláda vidí v nastavení finančního nástroje pro zpřístupnění podpory pro renovace rodinných domů širšímu okruhu zájemců svoji prioritu.

3.2. Prověření dostupné alokace ze strany MŽP, SFŽP

V roce 2019 bylo na finanční nástroj alokováno 200 mil. Kč pro jeho pilotní fázi. Pro úspěšnost programu je nicméně důležité, aby byl jasný závazek jeho dlouhodobého pokračování. Jedná se o retailový program, jehož úspěch závisí na dlouhodobé stabilitě podmínek a nabídky. Proto je důležité, aby vláda měla jeho zavedení jako prioritu, na kterou vyčlení z dostupných fondů dostatečné finance.

3.3. Potvrzení zájmu od stavebních spořitelen

Klíčové bude znovu ověřit zájem stavebních spořitelen a jejich chuti upravit svoje IT systémy a zahrnout nový produkt do svých marketingových kanálů. Důležité bude důvěryhodně ověřit potenciální objem trhu pro nový produkt, což je klíčový parametr, který má vliv na rozhodování bankovního sektoru. Zároveň jsme v dynamickém prostředí, kdy se potřeba zeleného investování zesiluje doslova každým dnem.

3.4. Prověření regulatorního prostředí

Banky se pohybují v silně regulovaném prostředí, kde jako regulátor vystupuje Česká národní banka, jejíž zmocnění je ze zákona. Je potřeba ověřit, zda tato regulace nebrání zavedení



produktu a pokud některé aspekty ano, pak jaké změny je třeba provést a jak moc je jejich prosazení pravděpodobné s ohledem na míru politické prioritizace.

3.5. Finální nastavení parametrů produktu

Do detailu je třeba projít nastavení produktu a zafixovat ho. Je třeba zvážit okrajové podmínky pro jeho úspěch, jako například společné zavedení s podporou předprojektové přípravy a spuštěním osvětové kampaně pro renovace budov ze strany státu.

3.6. Testování zájmu o produkt na vybraném vzorku potenciálních klientů

Po potvrzení skutečného zájmu a dostatečné alokace se závazkem zavedení nástroje u všech zapojených partnerů, bude důležité otestovat přijetí produktu na reprezentativním vzorku vlastníků rodinných domů. Na základě toho lze parametry produktu upravit.

3.7. Zavedení produktu

Zavedení produktu musí předcházet projektové naplánování kroků, zejména k administraci a komunikaci, zejména se zaměřením na pohled klienta. Nemělo by dojít k bezdůvodnému odložení, ale na druhou stranu není dobré zavedení uspěchat. Chyb při spuštění, které uvidí zákazník, by mělo být co nejméně.