

1. jún 2011

**Prečo treba dotovanie stavebného sporenia zrušiť**

Pripravil: Juraj Franek

Dotovanie komerčného produktu stavebného sporenia nás stojí vyše 40 miliónov eur ročne. Existujú indície, že z podstatnej časti z tejto dotácie benefítujú tri vybrané súkromné spoločnosti na úkor klienta. Stavebné sporiteľne poskytujú prevažne drahé medziúvery a úročenie vkladov bez prémie je nižšie ako porovnateľné termínované vklady v bankách. Celkové poplatky klientov dosahujú až 83% štátnej dotácie a majoritný hráč má takmer monopolné postavenie s 80% trhovým podielom. V neposlednom rade štát dotuje sektor rezidenčného stavebníctva, ktorý sa ukázal v eurozóne ako veľmi destabilizujúci pre dobiehajúce ekonomiky. Tieto krajiny majú totiž vyššiu infláciu a preto sú úrokové sadzby určené ECB často neatraktívne pre sporiteľov. Tí potom masovo vyhľadávajú investície do realít, kde sa môže vytvoriť cenová bublina. Jej splasnutie potom spôsobuje najbolestivejší a teda najdrahší typ recesie.

Štát dotuje stavebné sporenie sumou prevyšujúcou 40 mil. € ročne. Benefity z tejto dotácie by sa mohli prejavíť vo viacerých formách. Vo fáze sporenia by sa mohli zhodnocovať našetrené prostriedky občanov vďaka štátnej prémii lepšie ako je komerčná úroveň zhodnotenia. Vo fáze úveru by občan mohol vďaka preukázanej platobnej disciplíne v predchádzajúcej fáze sporenia získať úver za výhodnejších podmienok. Eventuálne pred dosiahnutím nároku na stavebný úver by občan mohol získať medziúver za štandardných trhových cien. Slovenský trh so stavebným sporením však zrejme nefunguje úplne efektívne a za dobrých konkurenčných podmienok. Na trhu pôsobia iba 3 subjekty a jeden z nich kontroluje cca 80% trhu. Existuje viacero argumentov, prečo sa štátna dotácia tohto sektora neprejavuje v plnej miere na benefitoch pre občanov – stavebných sporiteľov. V nasledujúcom texte je venovaný priestor jednotlivým aspektom stavebného sporenia (sporenie, medziúver, stavebný úver). Pozornosť je tiež venovaná poplatkom stavebných sporiteľní, ktoré výraznou mierou uberajú na transfere benefitov štátnej podpory na občana a **tento benefit si sčasti prisvojujú**.

**Sporenie**

Vo fáze sporenia sú v súčasnosti pri nových zmluvách prostriedky klienta bez štátnej prémie úročené prevažne sadzbou 2% (v niektorých prípadoch v závislosti od zvolenej tarify je to 0,1% v prípade PSS, resp. 1% v prípade Wustenrotu, resp. 0,1% a 1% v prípade ČSOB)<sup>1</sup>. Tieto prostriedky predstavujú pre stavebnú sporiteľňu dlhodobé zdroje s dopredu známou dobou splatnosti, ktorá sa pohybuje v horizonte viacerých rokov a s minimálnymi výkyvmi pre riadenie likvidity. Tieto zdroje majú teda charakter viacročného termínovaného vkladu. Nižšie uvedené grafy naznačujú, že **stavebné sporiteľne úročia tieto vklady menej ako ostatné komerčné banky termínované vklady**.

Vklady v stavebných sporiteľniach sú v súčasnosti (marec 2011) úročené sadzbou 2,41% (stav vkladov). Tieto vklady sú vo výkazoch NBS evidované v kategórii termínované vklady s dobou splatnosti nad 5 rokov a vklady v stavebných sporiteľniach tvoria takmer 100% zo všetkých vkladov nad 5 rokov. Inými slovami, ostatné komerčné banky poskytujú termínované vklady so splatnosťou kratšou ako 5 rokov. Úročenie termínovaných vkladov v bankách je však vyššie ako úročenie poskytované stavebnými sporiteľňami. Termínované vklady nad 1 rok do 2 rokov vrátane sú v bankách úročené 2,49% (koniec marca, stav vkladov), vklady so splatnosťou nad 2 do 5 rokov dokonca sadzbou 2,74%. **Úročenie vkladov stavebného sporenia by malo byť vzhľadom na dlhšiu dobu splatnosti vyššie ako úročenie termínovaných vkladov v bankách, avšak skutočnosť je odlišná.**

**Túto disproporciu možno rovnako vidieť aj na údajoch o nových vkladoch. Nové vklady v stavebných sporiteľniach boli za marec 2011 úročené 2,21%, termínované vklady v bankách s dobou splatnosti nad 1 do 2 rokov sadzbou 2,76%, vklady nad 2 do 5 rokov sadzbou 3,05%.**

*Upozornenie:*

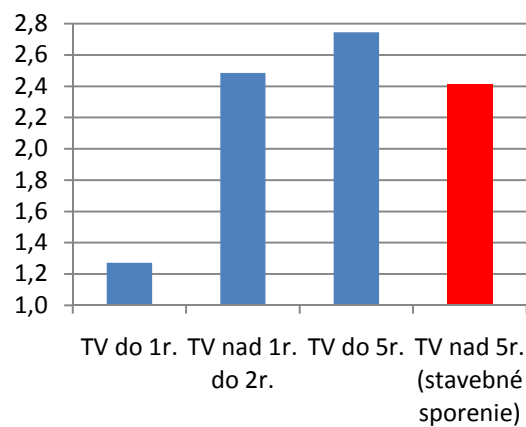
*Materiál prezentuje názory autorov a Inštitútu finančnej politiky, ktoré nemusia nutne odzrkadľovať oficiálne názory Ministerstva financií SR. Cieľom publikovania komentárov Inštitútu finančnej politiky (IFP) je podnecovať a zlepšovať odbornú a verejnú diskusiu na aktuálne ekonomické témy. Citácie textu by sa preto mali odkazovať na IFP (a nie MF SR), ako autora týchto názorov.*

<sup>1</sup> Pri poskytovaní rôznych bonusov resp. akcií môže byť úročenie pri nových zmluvách niekedy vyššie ako 2%.

Štát výrazne podporuje stavebné sporenie, avšak štátna dotácia sa zďaleka neprejavuje v plnej miere v prospech klientov

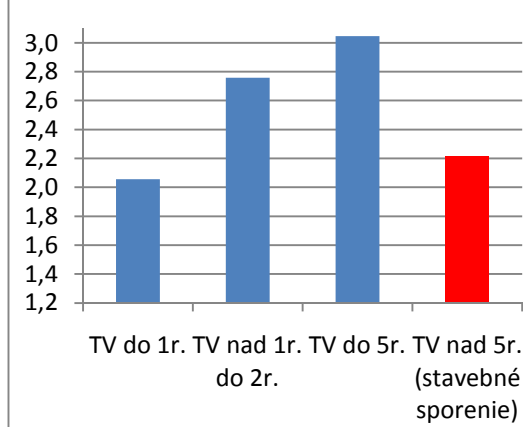
Úročenie vkladov je dlhodobo nižšie ako na porovnateľných vkladoch v bankách

**Úroková sadzba na termínované vklady a stavebné sporenie (% k 31.3.2011, stav vkladov)**



Zdroj: NBS

**Úroková sadzba na termínované vklady a stavebné sporenie (% k 31.3.2011, nové vklady)**



Zdroj: NBS

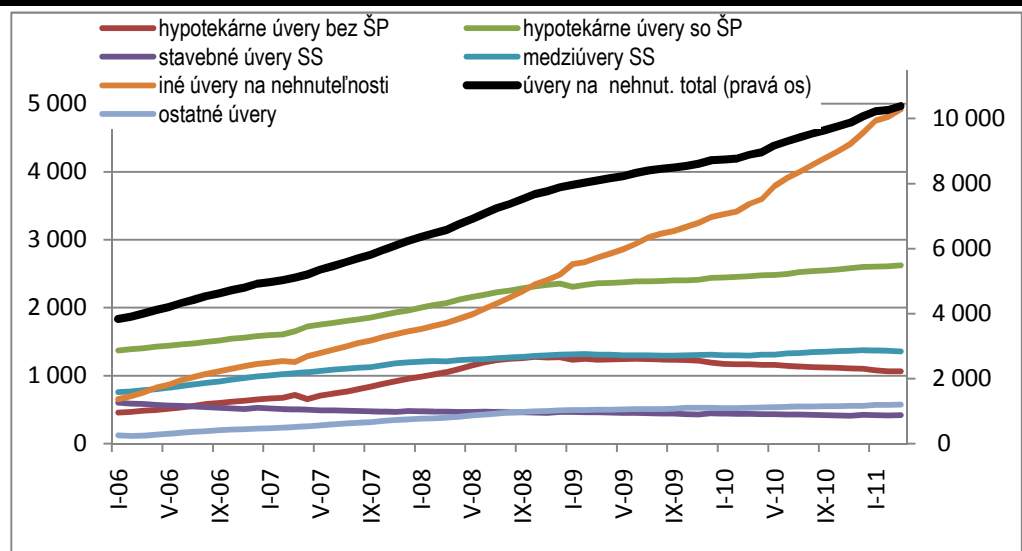
Poplatok za vedenie účtu zhltné štvrtinu štátnej prémie

Výhodnosť stavebného sporenia vo fáze sporenia tak zvyšuje iba štátna prémie, ktorá navyšuje výnos klienta. Avšak toto zvýšenie výnosu pre klienta je vo veľkej miere narušené poplatkami. Poplatok za vedenie účtu stavebného sporenia sa pohybuje od 14,9 € (Wustenrot) ročne do 18€ ročne (PSS). Z toho vyplýva, že už samotný poplatok za vedenie účtu abstrahujúc od iných poplatkov zhltné klientovi od 22% do 27% z poskytnutej štátnej prémie (celkové poplatky až 83%). Navyše poplatok za vedenie účtu sa platí jednorázovo za celý rok bez ohľadu na to, koľko dní v roku bol človek klientom sporiteľne. V porovnaní s ostatnými bankami je pritom vedenie účtu oveľa menej nákladne vzhľadom na malé množstvo transakcií, absenciu iných služieb ako napr. platobné karty a pod. Existencia štátnej dotácie teda uľahčuje súkromným subjektom stanoviť vysoký poplatok za vedenie účtu bez toho, aby bol financovaný z úspor klienta. Bez poskytovania štátnej prémie by bol tlak na zníženie poplatkov zo strany klientov mnohonásobne vyšší.

## Medziúver

Medziúver predstavuje štandardný komerčný úver stavebnej sporiteľne klientovi, ktorý ešte nespĺnil všetky podmienky na získanie stavebného úveru. Medziúver má predstavovať popri stavebnom úvere doplnkový úverový zdroj na financovanie bytových potrieb. V poslednom období sa však výrazne narúša táto základná schéma celého modelu, keď stavebné sporiteľne poskytujú podľa dostupných údajov 11-násobne viac medziúverov (najdrahší úver na bývanie) ako oveľa lacnejších stavebných úverov. Pri medziúveroch je úroková sadzba výrazne vyššia ako pri štandardných hypotekárnych úveroch.

**Objemy úverov podľa jednotlivých typov úverov (stav, mil. €)**



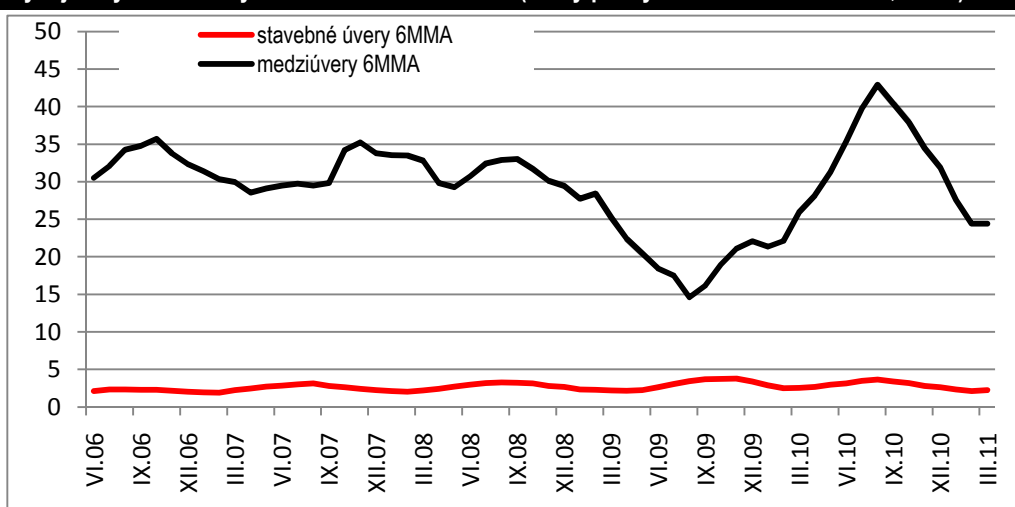
Zdroj: NBS

Medziúvery výrazne dominujú nad stavebnými úvermi a sú najdrahšou formou úverov na bývanie

Ku koncu marca 2011 poskytli stavebné sporiteľne medziúvery v celkovej hodnote 1,36 mld. € (stav úverov), pričom objem stavebných úverov bol iba 0,42 mld. €<sup>2</sup>. Na grafe je na pravej osi vývoj celkového objemu úverov na nehnuteľnosť<sup>3</sup> a na ľavej osi sú jednotlivé druhy úverov na nehnuteľnosti. Na grafe je tiež vývoj ostatných úverov (väčšinu z tejto kategórie tvoria tzv. americké hypotéky), ktoré formálne nepatria do úverov na nehnuteľnosti.

Aktuálnejší pohľad medzi poskytovaním medziúverov a stavebných úverov odzrkadľuje aj pohľad na **novoposkytnuté úvery**. V priebehu roka 2010 poskytli stavebné sporiteľne priemerne každý mesiac stavebné úvery v hodnote 2,8 mil. € zatiaľ čo medziúvery poskytli priemerne každý mesiac v hodnote 32,2 mil. €, čo je viac ako 11 násobok poskytnutých stavebných úverov. Tento rozdiel je však v skutočnosti miernejší keďže štatistiky pri nových úveroch nezachytia preklopenie medziúveru po splnení podmienok na štandardný stavebný úver. Vzhľadom na vysokú cenu medziúverov (pri určitých predpokladoch sa hypotetická efektívna sadzba môže vyšplhať až na 10% voči oficiálnej sadzbe 6,0%), predpokladáme, že dochádza k nedostatočnej informovanosti o efektívnej úrokovej sadzbe pre klienta. Zrejme aj kvôli tomu sú **úvery stavebných sporiteľní najdrahšou formou úverov na bývanie** (vzhľadom na vážený priemer úrokovej sadzby)<sup>4</sup>.

Vývoj nových stavebných úverov a medziúverov (úvery poskytnuté v danom mesiaci, mil. €)



Zdroj: NBS

Poskytovanie medziúverov a ich sadzbu by sme nepokladali za problematickú, ak by bol klient transparentne informovaný o efektívnej sadzbe a tiež, ak by sa na takéto zmluvy nevzťahovala štátna podpora.

## Stavebný úver

Stavebné úvery sú lacné, ale takmer vôbec sa neposkytujú vzhľadom na objem celkových nových úverov

Stavebný úver je poskytovaný stavebnými sporiteľňami po splnení viacerých kritérií (nasporenie časti cieľovej sumy, sporenie určitý počet rokov podľa dohodnutej tarify, dosiahnutie potrebného hodnotiaceho čísla). **Kľúčovou výhodou stavebného úveru je jeho nižšia úroková sadzba** oproti úverom na nehnuteľnosti poskytovaným komerčnými bankami, vďaka zníženej rizikovosti klienta kvôli preukázanej platobnej disciplíne počas fázy sporenia. Ďalšími, o niečo menej podstatnými výhodami stavebného úveru je garantovaná sadzba počas celej životnosti úveru, poskytnutie úveru v niektorých prípadoch bez nutnosti aplikácie záložného práva a iné.

**Úrokové sadzby na novoposkytnuté stavebné úvery boli najnižšie zo všetkých typov úverov počas väčšiny sledovaného obdobia.** V súčasnosti sú momentálne nižšie sadzby na „iné úvery na nehnuteľnosti“ (hlavný typ úverov na bývanie, ktoré však formálne nie sú vykazované ako hypotekárne úvery). V priebehu posledných 5 rokov sa úroky z novoposkytnutých stavebných úverov vyznačovali výraznou stabilitou. To však znamená aj to, že takmer vôbec nereagovali na pokles úrokových sadzieb pri iných typoch úverov na

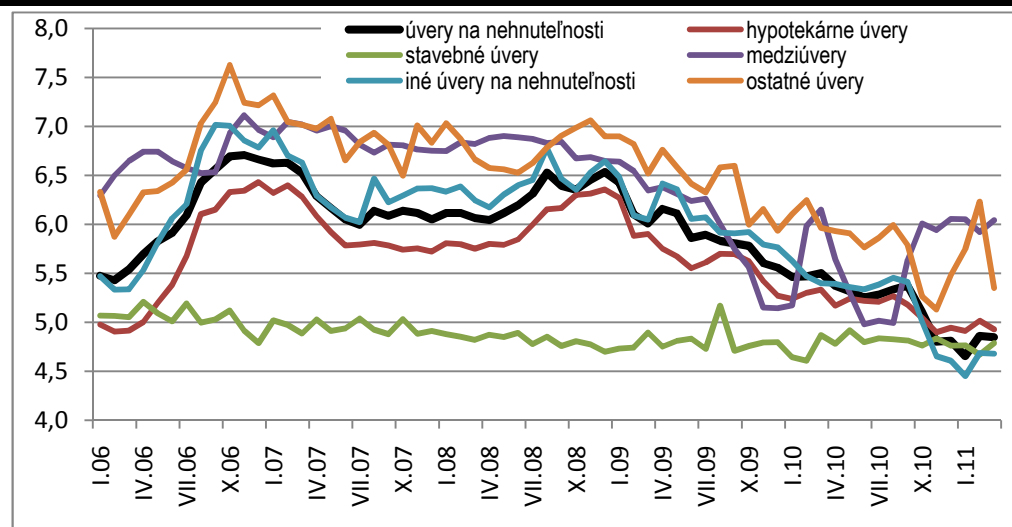
<sup>2</sup> V tejto súvislosti je však nutné upozorniť na fakt, že objem medziúveru je spravidla vyšší, keďže sa poskytuje na celú cieľovú sumu na rozdiel od stavebného úveru, ktorý sa poskytuje iba na rozdiel cieľovej sumy a našetrených prostriedkov.

<sup>3</sup> Medzi úvery na nehnuteľnosti NBS zaraďuje hypotekárne úvery, medziúvery, stavebné úvery a iné úvery na nehnuteľnosti. Medzi úvery na nehnuteľnosti sa nezaraďujú tzv. americké hypotéky, t.j. úvery zaručené nehnuteľnosťou, ktorých účel nie je kúpa alebo rekonštrukcia nehnuteľnosti. Tieto sú dominantnou časťou kategórie „ostatné úvery“.

<sup>4</sup> Čiastočným vysvetlením vyššej sadzby je fakt, že pri väčšine medziúverov nie je uplatnené záložné právo.

nehnutelnosti. V budúcnosti sa očakáva rast úrokových sadziieb a ak by sadzby na stavebné úvery pokračovali v stabilnom vývoji pri raste sadziieb na ostatné úvery, budú zrejme naďalej pre klientov výhodné. **Ich nevýhodou je to, že sa poskytujú v malej miere.**

**Úrokové sadzby podľa jednotlivých typov úverov (nové úvery, %)**



Zdroj: NBS

## Poplatky

Poplatok za vedenie účtu nie je jediným poplatkom stavebných sporiteľní.

Poplatky stavebných sporiteľní sa dotýkajú klientov vo fáze sporenia, medziúveru ako aj stavebného úveru. Príjem zo všetkých poplatkov, ktoré klienti platia stavebným sporiteľníam dosiahol v roku 2010 takmer 35 mil. €. Tento objem poplatkov sa zdá vysoký napríklad pri porovnaní s tým, čo štát zaplatil klientom vo forme štátnej prémie. Celková vyplatená suma štátu vo forme štátnej prémie predstavovala v roku 2010 niečo viac ako 41 mil. €, čo znamená, že **stavebné sporiteľne zo štátnej prémie „odčerpali“ viac ako 83% vo forme rôznych poplatkov**. Tento výpočet berie do úvahy všetky poplatky, ktoré stavebné sporiteľne aplikujú voči klientom. Ide najmä o poplatok za vedenie účtu stavebného sporenia, poplatok za uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení, či poplatok za vedenie účtu stavebného úveru a pod.

Celkové poplatky „zhltnú“ viac ako 80% štátnej dotácie!

### Poplatky a štátna prémie

	mil. €	2007	2008	2009	2010
Príjem z poplatkov (mil. €)*		31.8	33.5	30.7	34.7
Poskytnutá štátna prémie (mil. €)		38.0	38.6	43.6	41.6
<b>Podiel poplatkov na štátnej prémii v %</b>		<b>83.5</b>	<b>86.7</b>	<b>70.3</b>	<b>83.5</b>

\* podľa štandardov IFRS

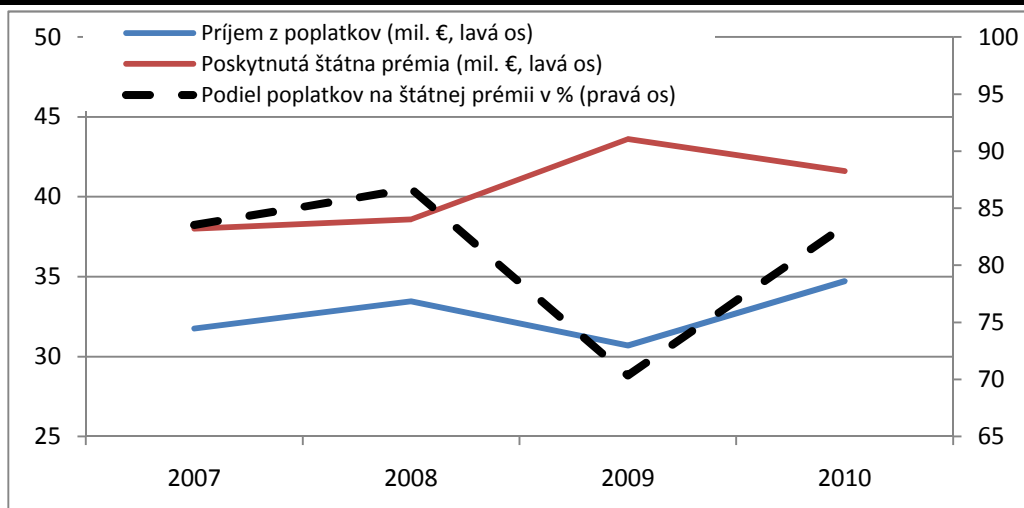
Zdroj: NBS, MFSR, IFP

Na nasledujúcom grafe sú premietnuté údaje z tabuľky. Poplatky a poskytnutá štátna prémie sú na ľavej osi, a podiel poplatkov na štátnej prémii je v % na pravej osi. Časť štátnej prémie, ktorá sa vo forme poplatkov presunie do stavebných sporiteľní, sa v roku 2009 znížila, v roku 2010 tento podiel opätovne vzrástol až o 13 p.b. a stavebné sporiteľne odčerpajú od klienta vo forme poplatkov viac ako 4/5 štátnej prémie.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Podľa štandardov IFRS.

<sup>6</sup> Pri medziročnom porovnaní však treba zobrať do úvahy časový nesúlad medzi vznikom poplatkov, ktoré sú často jednorazové (napr. poplatok pri uzatvorení zmluvy) a pridelením štátnej prémie, ktorá sa pridáva kontinuálne, čo mierne skresľuje porovnanie medzi rôznymi obdobiami.

## Poplatky a štátna prémie



Zdroj: NBS, MF SR, IFP

## Rezidenčné bývanie ako destabilizujúci faktor v menovej únii

**Konvergujúca ekonomika v menovej únii** vykazuje vyššiu úroveň inflácie oproti priemernej ekonomike. Preto sa dá očakávať v prípade Slovenska podobná situácia ako bol prípad napr. Írska a Španielska. Sporitelia na Slovensku budú vystavení **nižším reálnym úrokom** (v súčasnosti sú napr. záporné) a môžu vyhľadávať alternatívne formy sporenia, resp. investícií. Dobiehajúca ekonomika cez vyššiu rast posúva vyššie aj ceny nehnuteľností a zvädza tak sporiť si vo forme investície do realit. **Hromadný transfer úspor do stavebníctva môže spôsobiť prehrievanie** a vytvorenie cenovej bubliny. **Najbolestivejším typom recesie je práve recesia vyvolaná korekciou cien nehnuteľností**, keďže ohrozuje zdravie bánk. Doterajšia história naznačuje, že regulátor tomu bohužiaľ nevie vždy zabrániť. Preto nedáva zmysel ešte umelo dotovať tento sektor, ktorý má aj bez dotácie nábeh na prehrievanie a následnú destabilizáciu ekonomiky.

## Neadresnosť dotácie pre vybrané súkromné subjekty

V súčasnom systéme existuje možnosť sporeť vybrať našetrené prostriedky po určitej dobe **vrátane štátnej prémie bez nutnosti ich použitia na účely bývania**. V takejto situácii štát podporuje sporenie všetkých občanov bez ohľadu na ich príjem a bez ohľadu na účel použitia prostriedkov. **Štát teda dotuje dlhodobé bezúčelové sporenie v troch vybraných súkromných spoločnostiach.**

## Záver

IFP identifikovalo v celom systéme stavebného sporenia 5 hlavných problémových okruhov: úročené je nižšie ako v bankách, štátna prémie sa poskytujú aj poberateľom nevýhodných medziúverov, štát dotuje v niektorých prípadoch bezúčelové sporenie a celkové poplatky „zhltnú“ 83% štátnej dotácie. Navyše sa dotuje sektor, ktorý môže v budúcnosti byť silným destabilizačným faktorom pre Slovensko potom, ako prešlo na euro.

**Berúc do úvahy tieto faktory a v súčasnosti už dobre rozvinutý bankový sektor poskytujúci širokú škálu výhodnejších vkladových a lacnejších úverových produktov, považuje IFP za celkovo najvýhodnejšie štátnu podporu stavebného sporenia zrušiť.**

**Ak by sa táto mala ponechať, tak alternatívny (avšak horší) scenár riešiaci identifikované problémy by mal obsahovať tieto legislatívne opatrenia, aby sa štátna dotácia viac dostávala do rúk občana:**

- Cenovo regulovať poplatky (napr. na úroveň obvyklú v bankovom sektore), aby sa súkromné spoločnosti nemohli obohacovať na štátnej dotácii na úkor klienta
- Neposkytovať štátnu prémie klientom čerpajúcim medziúver s cieľom zvýšiť relatívne atraktivitu stavebných úverov pred medziúvermi pre poskytovateľov
- Podmieňovať poskytovanie štátnej prémie čerpaním stavebného úveru, t.j. zrušiť tzv. priateľských sporeťov

Poznámka: niektoré z navrhovaných opatrení sú už súčasťou prebiehajúcej legislatívnej zmeny MF SR