

Vlastnícke bývanie a financovanie bytovej výstavby v Slovenskej republike systémom stavebného sporenia¹

Úvod

Bývanie je jedným z kľúčových faktorov v boji proti sociálnemu vylúčeniu a nezamestnanosti, vďaka nemu sú naše mestá, veľkomestá, vidiecke oblasti a regióny príjemnejším prostredím na život a prácu. Bývanie podporuje súlad medzi spoločenstvami a v pracovnom prostredí umožňuje dosiahnutie cieľov udržateľného rozvoja.² Bývať znamená zo sociologického hľadiska žiť v určitom spoločenstve, mať pocit spolupatričnosti, istoty a bezpečia, vyplývajúci zo zaradenia do tohto spoločenstva. Bývanie by sa malo chápať zo širšej perspektívy prítlačivosti miest v kontexte posilňovania ich rastového potenciálu a potenciálu vytvárania pracovných miest.

V súčasnosti sme svedkami diferenciácie spoločnosti podľa sociálnych skupín, profesií, vzdelanostnej úrovne. Uvedená diferenciácia spoločnosti vplýva na kvalitu bývania a tým bezprostredne aj na kvalitu života. <http://www.sita.sk/> Až 90 % domácností na Slovensku vlastní nehnuteľnosť, v ktorej býva, čo predstavuje najvyšší pomer v celej eurozóne. V Nemecku či Rakúsku je to menej ako polovica. Slovenské domácnosti sú pritom najmenej zdĺžené. Vyplýva to z prieskumu finančnej situácie a spotreby domácností Eurosystemu, ktorý zverejnila Európska centrálna banka (ECB). Do prieskumu sa zapojila aj Národná banka Slovenska (NBS). Podľa prieskumu je na Slovensku zadlžená približne 25 % domácností s dlhom 3200 eur (medián), v eurozóne je to až 43 % domácností, s dlžnou sumou 21 500 eur. Slovensko je oproti niektorým vyspelým krajinám EÚ na tom lepšie aj pri porovnávaní čistého bohatstva domácností. Kým napríklad v Nemecku je medián čistého bohatstva 51 400 eur, na Slovensku je to 61 200 eur. O čosi horšie je to už pri porovnaní s eurozónou, ktorá je na úrovni 109 200 eur. Slovensko má prvenstvo aj v rozdelení príjmov a bohatstva, ktoré je podľa prieskumu najrovnomernejšie. Kým 20 % najchudobnejších domácností v eurozóne vlastní iba 0,3% celkových aktív, na Slovensku vlastní taketo domácnosti 3,7 % celkových

¹ Príspevok vznikol v rámci projektu VEGA 1/0421/11 Formovanie hospodárskej politiky pre dlhodobý ekonomický rast. Doba riešenia: 2011 – 2013 a projektu VEGA 1/0570/11 Spotreba a kvalita života domácností SR vo väzbe na ich spotrebiteľské rozhodovania v európskom kontexte. Doba riešenia: 2011 – 2013.

² Stanovisko Výboru regiónov Bývanie a regionálna politika (2007/C 146/02)

aktív. Podobne to vychádza aj na opačnej strane distribúcie aktív – 10 % najbohatších domácností v eurozóne vlastní 47,6 % celkových aktív, na Slovensku je to len 32,2 %.³

Na druhej strane je na Slovensku podiel domácností, ktoré vlastní vozidlo, v rámci eurozóny najmenší, predstavuje len 61 %. V držaní finančných aktív sme zase na predposlednom mieste s 2500 eurami. V Holandsku je to 34 700 eur a medián za eurozónu je na úrovni 11 400 eur. To je zrejme spôsobené nízkymi príjmami na Slovensku a s tým súvisiacimi malými zostatkami na bežných či sporiacich účtoch. Z výskumu taktiež vyplýva, že len veľmi málo slovenských domácností vlastní akcie, dlhopisy alebo podielové fondy.⁴

Stavebné sporenie – historický exkurz

Myšlienka stavebného sporenia má dlhodobú históriu a prvé zmienky o jeho existencii pochádzajú zo Škótska a Anglicka, kde má stavebné sporenie už vyše dvestoročnú tradíciu. Predchodca dnešných stavebných sporiteľní, prvé účelové združenie stavebného sporenia, bolo založené v roku 1775 v Anglickom Birminghame. Cieľom zakladateľov tejto spoločnosti bolo prostredníctvom malých mesačných splátok vytvoriť kapitálový fond, z ktorého sa vkladateľom pridelovali pôžičky na stavbu vlastných domov. V období začínajúcej sa priemyselnej revolúcie bolo potrebné zaistiť dostatok bytov v nových hospodárskych oblastiach⁵. K zakladaniu inštitúcie stavebného sporenia dochádza predovšetkým v núdzových situáciách v oblasti bývania ako dôsledku negatívnych dopadov priemyselnej revolúcie a ako sa neskôr ukázalo aj vojen. V USA vznikla prvá stavebná sporiteľňa v roku 1831. V roku 1885 založil v Nemecku kňaz Boldeschwingh "Stavebnú sporiteľňu pre každého". Táto však nedokázala prekonať počiatočné problémy a skoro zanikla. Po skončení prvej svetovej vojny sa bytová výstavba v krajine prakticky zastavila. Hospodárstvo povojnového Nemecka bolo zničené a pracovné príležitosti veľmi zriedkavé. Finančná situácia obyvateľstva bola i vďaka hyperinflácii viac ako zlá. Ostala tak jediná cesta ako si zabezpečiť bývanie, a to cesta vzájomnej pomoci. V období od roku 1925 do roku 1931 bolo v Nemecku založených okolo 400 stavebných sporiteľní, ktoré však nie vždy serióznymi prostriedkami súťažili o priazeň obyvateľstva.⁶

³ NBS

⁴ NBS a SITA jún 2013

⁵ Prvá stavebná sporiteľňa.

⁶ 26. apríla 1934 vstúpil do platnosti zákon o súkromných poisťovniach a stavebných sporiteľniach vydaný Ríšskym kontrolným úradom, ktorý upravoval podmienky podnikania týchto spoločností. V Rakúsku vznikla prvá stavebná sporiteľňa v roku 1925.

Po druhej svetovej vojne sa myšlienka "princípu svojpomoci" stavebných sporiteľní, ktoré medzitým vznikli, prispôsobila novým podmienkam a vďaka podpore štátu zaznamenala obrovský rozvoj. Podstatná zmena nastala v roku 1952, keď Nemecko začalo poskytovať štátne dotácie pre stavebné sporenie. Sporenie v stavebných sporiteľniach sa stalo výhodnejšie v porovnaní so sporením v iných komerčných bankách a stavebné sporiteľne sa stali pevnou súčasťou bankovníctva.

Napriek rôznym úpravám štátnej podpory stavebného sporenia boli vždy dodržané také podmienky, aby zhodnotenie vkladov stavebného sporenia prevyšovalo úrokovú mieru bežných vkladov a aby vklady do stavebného sporenia neboli znehodnocované infláciou.

Stavebné sporenie na Slovensku

Stavebné sporenie bolo zriadené s dvoma základnými cieľmi, a to podporovať bytovú výstavbu nových bytov a podporovať zveľaďovanie bytov existujúcich. Stavebné sporenie predstavuje významný zdroj financovania rozvoja a údržby bytového fondu v Slovenskej republike. Podporuje účelové sporenie obyvateľstva, ktoré sa neskôr zväčša použije na uspokojovanie bytových potrieb pre obyvateľov Slovenska.

Systém stavebného sporenia bol vytvorený už v roku 1992 zákonom č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov. Posledná úprava zákona bola v roku 2009. Stavebným sporiteľom môže byť fyzická osoba, ktorá uzatvorí so stavebnou sporiteľňou zmluvu o stavebnom sporení alebo v prospech ktorej je uzatvorená zmluva o stavebnom sporení, spoločenstvo vlastníctva bytov zriadené podľa osobitného predpisu, ktoré uzatvorí so stavebnou sporiteľňou zmluvu o stavebnom sporení alebo v prospech ktorého je uzatvorená zmluva o stavebnom sporení alebo iná právnická osoba, ktorá uzatvorí so stavebnou sporiteľňou zmluvu o stavebnom sporení alebo v prospech ktorej je uzatvorená zmluva o stavebnom sporení.⁷

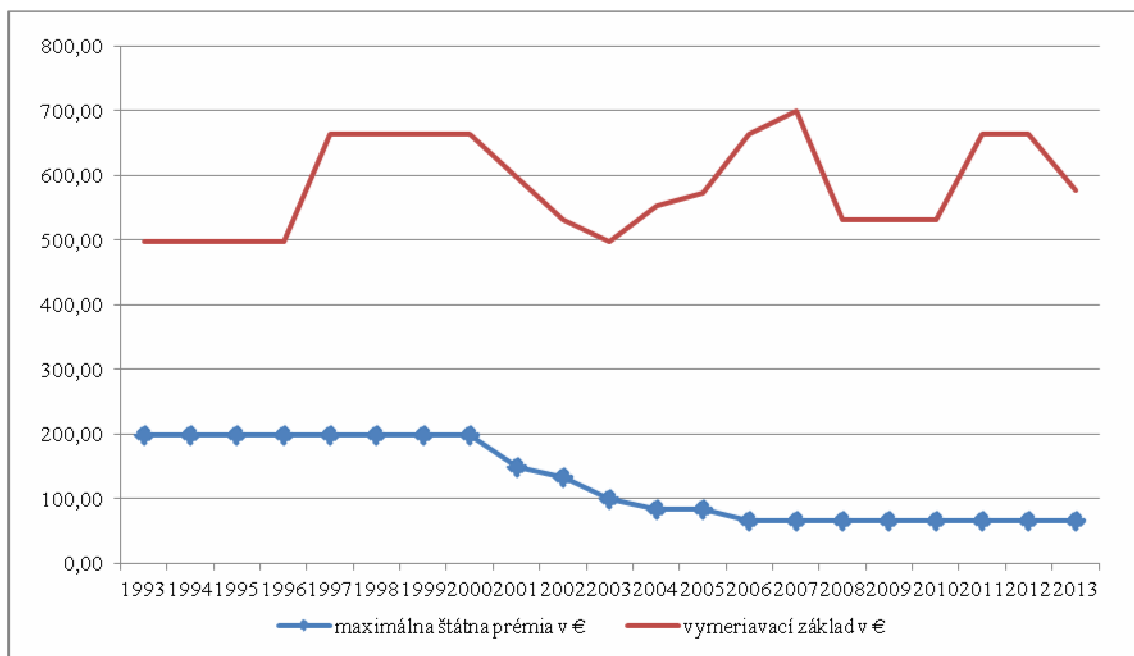
V Slovenskej republike sú oprávnené v zmysle zákona o stavebnom sporení poskytovať stavebné sporenie tri subjekty, Prvá stavebná sporiteľňa, ČSOB Stavebná sporiteľňa a Wüstenrot Stavebná sporiteľňa. Prvá stavebná sporiteľňa má 86,83 %-ný podiel poskytnutých úverov a medziúverov na trhu. Za ňou nasleduje stavebná sporiteľňa ČSOB s 7,85 %-ným podielom a Stavebnú sporiteľňa Wüstenrot s 5,32 %-ným podielom.⁸

⁷ Zákon SNR č. 310/1992 Zb. O stavebnom sporení

⁸ Výročná správa PSS za rok 2011

V súčasnosti je aj na Slovensku stavebné sporenie výhodným prostriedkom nielen pre financovanie výstavby nových domov a bytov, ale aj pre modernizáciu a rekonštrukciu starších domov a bytov. Získanie majetku prostredníctvom stavebného sporenia sa stalo konkrétnou istotou po celý život. Zhromažďovaním príspevkov si účastníci navzájom pomáhajú, takže môžu začať financovať budovanie vlastného bytu, alebo jeho modernizácie skôr, ako keby každý sporil individuálne. Z takto získaných prostriedkov nadobúda sporiteľ na základe uzatvorenej zmluvy nárok na stavebnú pôžičku za výhodný úrok. Stavebné sporenie pozostáva z prijímania vkladov a poskytnutí úveru sporiteľovi s podporou štátneho príspevku – štátnej prémie. Vývoj výšky štátnej prémie zobrazuje graf 1.

Graf 1 Vývoj výšky štátnej prémie v Slovenskej republike za roky 1992 - 2013



Zdroj: vlastné spracovanie

Maximálna výška štátnej podpory sa každoročne určuje zákonom o štátnom rozpočte. V roku 2013 bola stanovená výška štátnej prémie na stavebné sporenie na 11,5 % z ročného vkladu, maximálne však 66,39 €. Štátnu prémiiu môže získať každý člen rodiny, ktorý sporí najmenej šesť rokov, bez ohľadu na to, či použije nasporené finančné prostriedky účelovo, alebo nie.

Záver

Vzhľadom na pôvodný zámer a percento výšky štátnej prémie z vkladu, stavebné sporenie stratilo na svojej atraktivite. Keď v roku 1992 bola výška štátnej prémie 40 %, v súčasnosti je to 11,5 % (2013). Dôvodom je skutočnosť, že sporitelia nevyužívajú

nasporené finančné prostriedky na financovania bývania, resp. stavebné úpravy. Už minimálne 10 rokov je zo strany Ministerstva financií snaha zrušiť štátnu prémii práve z týchto dôvodov. V súčasnosti je otázne aká bude výška štátnej premie v nasledujúcich rokoch, keďže je závislá od príjmov do štátneho rozpočtu a situácia nie je veľmi priaznivá.

Literatúra:

1. HOLKOVÁ, V. et al. Mikroekonomické súvislosti spotreby a kvality života domácností SR : [monografia] [elektronický zdroj]. Bratislava : Vydavateľstvo EKONÓM, 2010. CD-ROM [175] s. ISBN 978-80-225-3123-8.
2. VIDOVÁ, J. Aktuálne problémy bytovej politiky, výstavby a kvality života. Bratislava: Vydavateľstvo Daniel NETRI, 2008. 98 s. ISBN 978-80-969567-8-4.
3. Stanovisko Výboru regiónov Bývanie a regionálna politika (2007/C 146/02)
4. Výročná správa PSS za rok 2012. Prvá stavebná sporiteľňa.
5. Zákon SNR č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení