

Rozhovor

Stavebné sporenie v období finančnej krízy

Ing. Ľuboš Pavelka, PhD. prednáša na Obchodnej fakulte Ekonomickej univerzity a dlhodobo sa venuje problematike eliminácie podnikateľských rizík, ochrany spotrebiteľa vo finančných službách a ďalším ekonomickým témam. V edukačnej, a tiež bohatej publikačnej činnosti zúročuje skúsenosti, ktoré získal počas viac ako dvanásťročného pôsobenia vo významných slovenských bankách.

V období dnešnej finančnej krízy spojenej s ekonomickou recesiou svetových ekonomík, ktorá je najväčšia za posledných 70 rokov sa bezpečným prístupom osobných financií stali v Rakúsku, v Nemecku ale aj u nás stavebné sporiteľne. Ako si možno tento jav vysvetliť?

Konzervatívne investície v podobe stavebného sporenia sústredili na seba pozornosť najmä vďaka bezpečnosti a orientácii na produkty reálnej ekonomiky. Stavebné sporiteľne totiž môžu použiť získané zdroje vo väčšine prípadov iba na podporu výstavby a obnovy nehnuteľností. Špekulatívne obchody, kde banka v mene klienta alebo na vlastný účet uskutočňuje transakcie s menami, komoditami alebo akciami vo forme tzv. pákového efektu s veľkým rizikom, stavebné sporiteľne robiť nemôžu. V období krízy sa preto klienti vracajú k osvedčeným, stabilným a v zásade aj jednoduchým riešeniam v podobe stavebného sporenia. Stavebné sporenie v sebe obsahuje veľa predností aj v porovnaní s inými finančnými produktmi.

Skúsme teda porovnať stavebné sporenie s iným finančným produktom, ako bude táto bilancia vyzerat'?

Pokiaľ by sme stavebné sporenie chceli porovnať s investovaním do kapitálového alebo investičného životného poistenia, došli by sme k prekvapivým zisteniam. V praxi sa často môžeme stretnúť s tým, že životné poistenie sa klientom odporúča ako produkt dlhodobého sporenia (často na 20 až 30 rokov) s neistým výnosom. Garancia v podobe tzv. technickej úrokovej miery uvádzanej podobne ako sporenie v p.a. (percent ročne) je istým spôsobom zavádzajúca. Sporenie prostredníctvom životného poistenia nie je výhodné, pretože na rozdiel od stavebného sporenia je závislé od ťažko odhadnuteľných premenných spojených s ekonomickým vývojom vo svete a skrýva v sebe viacero poplatkov. Klienti by mali pred podpisom zmluvy so životnou poisťovňou vedieť aj to, že ich investícia nepodlieha štátnej ochrane vkladov. Tento finančný produkt má slúžiť ako zábezpeka pre prípad núdze, nie ako nástroj sporenia. Stavebné sporenie oproti životnému poisteniu umožňuje každému sporiteľovi získať nárok na štátnu prémie, ktorá pri optimálnej výške sporenia podstatne zvyšuje jeho celkovú renditu (výnosnosť) nad 5 % p.a. aj po zohľadnení poplatkov za uzavretie zmluvy a vedenie účtu.

Rendita stavebného sporenia – vo výške 5 % ročne – skutočne priťahuje pozornosť sporiteľov. Je ale naozaj tak výhodná, aj v porovnaní s inými bankovými produktmi?

Zaujímavé zhodnotenie úspor v stavebnom sporení sa ešte väčšmi preukazuje najmä v súčasnom období, ktoré je poznačené nízkymi úrokovými sadzbami bankových vkladov v eurozóne. Úrokové sadzby nad 2 % p.a. sú skôr výnimkou ako pravidlom. Navyše vyššie zhodnotenie vkladov banky podmieňujú jednorazovým vložením vysokej čiastky s dlhodobou viazanosťou bez možnosti predčasného výberu. Sporiace účty, alebo účty s výpovednou lehotou sa na rozdiel od stavebného sporenia vyznačujú pohyblivými úrokovými sadzbami, ktoré môžu banky ľahko zmeniť. Výnimkou preto nie sú prípady, kedy klient namiesto očakávaných 4% ročne, dostane od banky 1,50 % p.a. Očakávať prudkú zmenu vo vývoji úrokových sadzieb a ich rast v najbližších 2 rokoch pritom tiež nie je reálne.

Prvá stavebná sporiteľňa upozorňuje verejnosť aj na rad ďalších pozitív, ktoré práve v súčasnom problematickom ekonomickom období môžu vnieť do rodinných, či osobných financií viac istoty. Sú to, podľa vášho názoru, objektívne definované pozitíva?

Určite áno, pretože atraktivnosť stavebného sporenia vytvára súčet viacerých faktorov. Oproti poisteniu a dlhodobým vkladom sa vyznačuje pružnosťou, ktorou dokáže reagovať na

aktuálnu finančnú situáciu klienta: možnosť prerušenia sporenia, zníženia alebo časového posunu vkladov. Dôležitým aspektom je možnosť predčasného ukončenia zmluvy o stavebnom sporení so zachovaním nároku na získanú štátnu prémie (po 2 rokoch sporenia pri dodržaní účelovosti použitia nasporených prostriedkov).

Rok 2009 sa v oblasti realít prejavil poklesom cien nehnuteľností ako aj mnohých stavebných materiálov. Do akej miery sa môžu tieto fakty dotýkať stavebného sporenia, resp. priamo stavebných sporiteľov?

Ekonomická recesia a zníženie dopytu predstavuje pre stavebných sporiteľov šancu využiť príležitosť a zlepšiť si podmienky bývania. Vhodnou kombináciou stavebného sporenia, jeho transparentnosťou a jednoduchosťou môžu lepšie zvládnuť financovanie potrieb bývania často výhodnejším spôsobom ako pri hypotékach. Rôznorodosť stavebného sporenia a jeho dostupnosť aj pri nižších úveroch spolu s možnosťou získať úver bez komplikovaných záložných práv na nehnuteľnosti, pridáva stavebnému sporeniu, práve v tomto období, na atraktivite.

Spomenuli ste hypotéky, ktoré sú tiež rozšíreným nástrojom na financovanie bývania. Možno ich porovnať so stavebným sporením, ktoré prostredníctvom k nemu náležiacich stavebných úverov a medziúverov predstavuje v súčasnosti jednu z najefektívnejších foriem financovania bývania?

Za pozornosť stojí fakt, že pri riešení potrieb bývania zostali v tomto roku zaskočení najmä klienti bánk, ktorým skončila doba fixácie viazanosti) úrokových sadzieb úverov poskytnutých v minulosti. Ekonomický týždenník Trend (č.28, s. 52, 16.7. 2009) v tejto súvislosti uvádza: spôsob stanovenia novej úrokovej sadzby po skončení fixácie je vo väčšine bánk pre klienta neprehľadný, pričom dlžník do poslednej chvíle nevie, akú úrokovú sadzbu mu banka na nové obdobie vyrubí, ako sa k nej dopracuje, akú rizikovú prirážku mu priradí a pod. Nedávno začali dokonca banky k úrokovým sadzbám pripočítavať tzv. likvidnú prirážku, ktorou chcú zohľadniť, že zohnať peniaze dnes nie je jednoduché... Hypotéka môže priniesť klientovi nepredvídateľné zmeny ÚS a splátok. Problematické a oproti stavebnému sporeniu veľmi nevýhodné sa stáva predčasné splatenie hypotéky, ktoré je podmienené zo strany bánk zaplatením vysokých sankcií. Finančne náročný, až nemožný je často aj odchod úverovaného klienta ku konkurencii, nakoľko banky novú úrokovú sadzbu pred skončením fixácie oznamujú veľmi neskoro. Niektoré banky umožňujú klientom predčasné splatenie časti hypotéky bezplatne. Klienta však môže nemilo prekvapiť požiadavka na úhradu poplatku za vypracovanie dodatku k úverovej zmluve vo výške niekoľko sto eur. Postup stavebných sporiteľní s fixnou úrokovou sadzbou stavebného úveru, s možnosťou naozaj bezplatného predčasného splatenia úveru preto môžeme označiť za ideálny. Bezplatné splatenie hypotéky pri skončení fixácie je napr. v SRN alebo Rakúsku samozrejmosťou, čo sa o Slovensku povedať nedá. Výhodnosť stavebného sporenia je jednoznačná aj pre právnické osoby (najmä pri vytváraní rezerv na zateplovanie bytových domov, alebo rekonštrukciu rozvodov). Spoločenstvá vlastníkov pritom od roku 2008 môžu získať aj štátnu prémie.

„Stavebné sporenie spája prostredníctvom svojich produktov nástroje na akumuláciu úspor umožňujúcich spolu s úverovými produktmi ľahšie zvládnuť finančných potrieb určených najmä na rozvoj bývania pri dodržiavaní zásad bezpečnosti, korektnosti, jasných a zásadových podmienok na získanie nároku na úver a garancií na ochranu investovaných prostriedkov zúčtovaných fixnou úrokovou sadzbou. Sporiteľom stavebné sporenie nesľubuje na rozdiel od rôznych tzv. garantovaných bankových produktov vzdušné zámky (výnosy závislé od vývoja rôznych akciových indexov a pod.), ale vopred známe zaručené zhodnotenie doplnené o nezdaňovanú štátnu prémie až do výšky 66,38 € na osobu a rok. Takéto pravidlá hry v oblasti finančných služieb by mali byť príkladom aj pre ostatné banky zúčastňujúce sa financovania a sporenia v oblasti retailového bankovníctva.“ Ing. Ľuboš Pavelka, PhD.