

**INESS Policy Note**  
Radovan Ďurana, Marec 2011

## **ŠTÁTNA PODPORA BÝVANIA JE SPOJENÁ S VEĽKOU MIEROU PLYTVANIA**

Dlhodobu upozorňujeme na to, že politika podpory bývania na Slovensku je neefektívna a dochádza pri nej k rozsiahlemu plytvaniu. Štát takmer nepozná poberateľov podpory a neposudzuje dostatočne efektívnosť využitia verejných zdrojov z hľadiska sledovaných cieľov tejto politiky. Neefektívna bytová politika neznamená len plytvanie, ale aj deformáciu slovenského trhu s bývaním, ktorý má jeden z najnižších podielov nájomného bývania na svete. Niet sa čo diviť, keď štát pod pozlátkom lacnejších úverov významne podporuje priamu kúpu nehnuteľností do osobného vlastníctva a nepriamo tak navádza ľudí, ktorí nie vždy zodpovednému zadlžovaniu sa.

Od novej vlády sme s istou dávkou optimizmu očakávali, že v tejto oblasti, ktorá v roku 2010 stála 236 mil. eur verejných zdrojov, urobí poriadok. Najmä keď v snahe o konsolidáciu verejných financií dokonca pristupuje aj na zvyšovanie daní. Omyl.

Po zrušení Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja pripadla agenda bývania podivuhodne Ministerstvu dopravy. [Aktuálnu analýzu systému podpory bytovej politiky však pripravilo Ministerstvo financií a nie zodpovedné ministerstvo](#). Zvláštne? Na Slovensku je to tak.

Analýza je však odfláknutá. Obsahuje niekoľko návrhov na drobné aj dobré zmeny. Neobsahuje však žiadny pokus o posúdenie efektivity vynakladaných prostriedkov. Hoci v zadaní znelo: analyzovať súčasný stav v oblasti financovania bývania, autori ostali len pri technickom prevedení financovania, podstatu vynechali. Plytvať budeme ďalej, akurát trochu „efektívnejšie“.

Z analýzy sa nedozvieme, ktorý program je z pohľadu verejných financií najefektívnejší – to znamená „pridaná hodnota“ jedného eura dotácie je najvyššia. Alebo inak, ktoré dotácie skutočne pomáhajú nadobudnúť bývanie tým, ktorí ho skutočne potrebujú, ale bez dotácie by si neporadili. Áno, taká analýza by musela poznať poberateľov dotácií a ich alternatívne možnosti. Musela by v rámci stratégie bytovej politiky vedieť povedať – kto „skutočne“ potrebuje vlastné bývanie, a musela by vedieť povedať, prečo tieto rodiny nemôžu byť v podnájme. Obávam sa však, že stratégia obsahujúca tieto parametre neexistuje. A skutočnosť, že sa o to táto analýza ani nepokúša, naznačuje, že transparentnosť a efektívne verejné obstarávanie sú hranicami, ktoré ani táto vláda nebude ochotná prekročiť. Analýza sa detailnejšie venuje stavebnému sporeniu a podpore hypotekárnych úverov. Ostatná podpora bývania (hlavne Fond rozvoja bývania), by mala byť podľa ministerstva predmetom ďalšej analýzy.

## Hypotekárne úvery

Excelentný príklad zle nastavenej finančnej podpory ukazuje súčasný stav „starých“ hypo úverov, ktoré boli „navždy“ podporené pri schválení. Výsledkom je toto tristné konštatovanie analýzy:

*... ešte stále sa vyplácajú štátne príspevky k hypotekárnym úverom vo výške 6 %, 5 %, 4,5 % a 2,5 %, pritom priemerná úroková sadzba novoposkytnutých hypotekárných úverov v decembri 2010 bola 4,9 % p.a. Podľa údajov k 31.12.2010 sa táto neúmeraná bonifikácia súhrnne týka ešte 23 684 zmlúv, na ktoré je naviazaný štátny príspevok v súhrne mesačne 1,1 mil. eur (... aktuálne na ročnej báze súhrnne za rok 2010 zaznamenala suma štátneho príspevku k týmto úverom cca 14 mil. eur, pričom medziročný pokles predstavuje približne 1 mil. eur).*

Analýza akoby naznačovala, že zhruba 23 684 poberateľov príspevku dostane v nasledujúcich cca 10-15 rokoch ďalších minimálne 50 mil. eur, a doteraz stáli 151 mil. eur. Poskytujeme dotáciu vyššiu, ako je súčasná priemerná úroková sadzba. Ako je možné, že nezistíme, kto sú poberatelia „neúmernej“ bonifikácie? **Ako to, že neexistuje právna analýza, ktorá by dala odpoveď na otázku, ako toto bezbrehé plytvanie zastaviť? Napríklad 50% - 100% zdanením poskytovanej bonifikácie poberateľom s nadštandardným príjmom, ak zmluvy nie sú vypovedateľné?**

## Hypotekárny úver so štátnym príspevkom pre mladých

Druhý explicitný príklad plytvania je štátny príspevok k hypotekárnym úverom pre mladých. Oblúbenosť tejto štátnej dotácie je taká enormná (pochopiteľne), že ju nemôžeme ani považovať za dotáciu, ale v podstate za nepodmienený transfer mladým domácnostiam.

Pre neznalých najprv pravidlá: *Pre rok 2010 je úroková sadzba hypoték pre mladých znížená celkovo o 3 %, z toho o 2 % vďaka podpore štátu a o 1 % zo strany banky. Úver je zvýhodnený len na prvých 5 rokoch, pričom počas celej tejto doby si klient môže požiadať zároveň o odklad splátky istiny. Zvýhodnenie sa uplatňuje len do hodnoty 49790 eur a zároveň maximálne na sumu zodpovedajúcu 70 % z hodnoty založenej nehnuteľnosti. ([zdroj](#)) (na podporu má žiadateľ nárok, ak je mladší ako 35 rokov a jeho príjem je nižší ako 1,3 násobok priemernej mzdy).*

Podľa analýzy ministerstva bolo na konci roka takto podporovaných hypoték 25 329 – v roku 2010 ich pribudlo 7162. NBS bohužiaľ neviduje počet uzavretých zmlúv, len objem poskytnutých úverov na bývanie a teda podiel dotovaných úverov treba odhadnúť. Podľa tohto zdroja za celý rok 2008 bolo [uzavretých zhruba 13 – 15 tis. nových zmlúv ročne. Lenže samotná VÚB v roku 2010 poskytla 13 300 hypoték](#) s priemernou hodnotou 47 000 eur, pričom tretina bola s uvedenou štátnou podporou ([VÚB má zhruba 22% podiel na trhu](#)). Rast objemu úverov na bývanie za rok 2010 reportovaný NBS by naznačoval pri takej priemernej výške úveru nových 25 000 hypoték. Odhadom teda každá 4 poskytnutá hypotéka bola so štátnym príspevkom.

Každá štvrtá? Každý štvrtý žiadateľ by mal dostať podporu od štátu? Uvedomme si, kto hypotéku dostane – pracujúci, či pár, ktorý má 30% vlastných zdrojov, to jest. cca 20 000 eur

v hotovosti – potrebuje táto skupina obyvateľov podporu od štátu? Mimochodom, strop 1,3 násobku priemernej mzdy spĺňa 82% zamestnancov na trvalý úväzok – bolo by zaujímavé zistiť, či vôbec teraz banky poskytujú úvery mladým bez tohto príspevku (a koľkí z nich odložia svadbu, aby splnili podmienky dotácie). Podľa nových pravidiel by sa táto hranica mala ešte posunúť, keďže do úvahy by sa malo brať 2,6 násobok priemernej mzdy za pár, bez ohľadu na to, či jednotlivec prekračuje 1,3 násobok PM. Vraj aby to bolo spravodlivé.

Aký je teda cieľ tejto podpory? Dať príspevok v podstate každému? Motivovať mladých ku kúpe predražených nehnuteľností a zadlžovať sa? A prečo vlastne štát dotuje trh s hypotékami, na ktorom za 5 rokov došlo k zdvojnásobeniu objemu poskytnutých úverov ([viď príloha 3](#))? Mimochodom, skúmal niekto vplyv dotovaných hypoték na rast cien nehnuteľností?<sup>1</sup>

Na tieto otázky analýza neodpovedá. Tento nástroj nemá jasný cieľ, použitie, zmysel a malo by byť čo najskôr zastavené a prehodnotené jeho poskytovanie. Ako varovanie slúži prognóza na rok 2013, keď by malo byť podporovaných hypoték už 46 tisíc s ročným nákladom 20 mil. eur ([viď príloha 2](#)).

## Stavebné sporenie

*„Ak stavebný sporiteľ sporiť šesť a viac rokov od uzatvorenia zmluvy o stavebnom sporení a nebol mu poskytnutý stavebný úver, môže nasporené finančné prostriedky vrátane štátnej prémie použiť aj na iné ako výhradne zákonom určené stavebné účely“*, uvádza sa v analýze.<sup>2</sup>

K stavebnému sporeniu netreba viac vysvetľovať, minulý rok nás stálo 41,6 mil. eur. Je to nekontrolované utrácanie verejných zdrojov. Štát je v tejto oblasti úplne pasívny. Je mu jedno, či štátna prémie slúži na financovanie tretej garáže Patrika Tkáča, alebo prestavby kúpeľňového jadra vo Svidníku. Je mu jedno, či prémie je vyplácaná na meno syna Roberta Fica, alebo druhé dieťa slobodnej matky. A už vôbec mu nevedí, keď si za prémie sporiteľ kúpi auto, alebo zahrá na automatoch. Toto nekontrolované prerozdelenie sa momentálne týka 900 tis. zmlúv. Zhruba každý piaty Slováčok (aj cudzinec na Slovensku) dostane od štátu 66 eur ročne za to, že je schopný na účet zložiť ročne cca. 660 eur. 66 eur je pritom evidentne suma, ktorá nikomu byt neprestaví, ale ani neurazí. Krásny príklad toho, ako dať každému, ale zároveň nikomu.

Stavebné sporenie nemožno dnes obhajovať ani vo svetle poskytovania zvýhodnených stavebných úverov z úspor sporiteľov. Realita je iná ([viď graf príloha 3](#)), sporiteľne sa venujú najmä komerčnej činnosti. Analýza dospela k záveru: *„štát prevažne podporuje poskytovanie komerčných úverov na úkor zvýhodnených stavebných úverov.“*

<sup>1</sup> [V inom materiáli](#) akurát IFP upozorňuje na pravdepodobne nezvládnuté poskytovanie podpory z technického hľadiska: *“ ... existuje reálne podozrenie podporované útržkovými dátami, že banky neznižujú úroky pre obyvateľov o celú výšku štátnej bonifikácie a výrazná časť z nej predstavuje neodôvodnený transfer finančného bohatstva v prospech bánk. “*

<sup>2</sup> Slogan na hlavnej stránke Prvej stavebnej sporiteľne 22.2.2011 znel: *Rozmýšľate ako najlepšie uložiť vaše peniaze?*

Iný pohľad na štátnu prémie poskytuje porovnanie s vybratými poplatkami sporiteľní, ktoré pochopiteľne neváhajú profitovať z tejto megalomanskej utrácačky – poplatky účtované sporiteľňami dosahujú 75% hodnoty poskytnutých prémiei.

Aj pri stavebnom sporení je analýza nanajvýš opatrná. Merateľné ciele, užitočnosť minútých eur? Hľadali by ste márne. Obmedzuje sa akurát na odporúčenie limitovať výšku poplatkov a výšku objemu poskytnutých komerčných úverov. Ani náznakom sa nespomína zrušenie vyplácanej prémie (schodok verejného rozpočtu je 5000 mil. eur!), prípadne jej zdanenie (v ČR zaviedli 50% daň na poskytnutú prémie, čím dokázali efektívne znížiť vyplácanú prémie aj pri uzavretých zmluvách).

## Záver

Podpora bývania formou dotovania hypotekárnych úverov a stavebného sporenia je plytvaním verejnými zdrojmi. Jej vyplácanie by malo byť okamžite pozastavené, dotácie uzavretých zmlúv maximálne zdanené. Politika bývania vyžaduje stratégiu, kde by mali byť jasne stanovené ciele – komu, koľko, prečo a dokedy. Medzi tieto ciele však nemôže patriť to, že každý Slovák by mal vlastniť byt. Dnes je toto pravidlo *de facto* uplatňované, výsledkom čoho je stav, že podpora je relatívne nízka, ale poskytovaná takmer všetkým, čo v konečnom dôsledku predstavuje plytvanie verejnými zdrojmi. Len na tieto dve schémy podpory bolo v roku 2010 vynaložených 65 mil. eur. O túto sumu mohol byť znížený schodok, alebo daňové zaťaženie obyvateľstva.