

Prvá stavebná sporiteľňa je na slovenskom trhu dvadsaťpäť rokov

Štvrtstoročie úspešnej podpory bývania

Stavebné sporenie a hypotéky si navzájom konkurujú, ale sa aj dopĺňajú

Prvá stavebná sporiteľňa je na trhu dvadsaťpäť rokov. Na bývanie poskytla 10 miliárd eur. S 2,5 miliónom klientov uzavrela takmer 4,5 milióna zmlúv o stavebnom sporení. S bývaním pomohla 20 percentám obyvateľov Slovenska. V Nemecku využíva výhody stavebného sporenia až 60 percent občanov, takže je jasné, že priestor na ďalší rast tu ešte je. O vývoji a perspektívach stavebného sporenia hovoríme s predsedom predstavenstva Prvej stavebnej sporiteľne Imrichom Bérešom.

Čo ovplyvňovalo kvantitatívny a kvalitatívny vývoj stavebného sporenia v Prvej stavebnej sporiteľni?

Základy úspešného podnikania stavebných sporiteľní položila vláda vznikom stavebného sporenia. To bolo veľmi dôležité rozhodnutie. Pre každé podnikanie je dôležitá stabilita legislatívy. Za dvadsaťpäť



rokov sme zaznamenali 16 noviel zákona o stavebnom sporení. Niektoré boli pozitívne, v prospech klienta, niektoré nie. Ale jednoducho, vývoj bol taký. Významným medzníkom sa

stal výpočet štátnej prémie na základe matematického vzorca. Tým sme dosiahli, že sa o štátnej prémii prestalo diskutovať na pôde parlamentu. Vždy to bolo tak, že koalícia chcela čo najnižšiu štátnu premiu, opozícia – aby sa zapáčila voličom – čo najvyššiu. Uplatnenie vzorca bol svojím spôsobom riskantný krok, ale pre nás veľmi dôležitý. Od roku 2000 môžeme financie poskytovať aj právnickým osobám, čo má význam pre obnovu bytového fondu. Slovensko v súvislosti s Agendou 2020 prijalo rôzne záväzky týkajúce sa energetických úspor. Podľa nich na trhu musia byť subjekty, ktoré financujú obnovu, opravu a rekonštrukciu bytových domov. Aj preto je systém stavebného sporenia dôležitý.

Stavebné sporenie má svoj pôvod a popularitu v nemecky hovoriacich krajinách. V čom vidíte príčinu, že sa veľmi dobre – a veľmi skoro po spoločenských zmenách – uchytlo aj

v postkomunistickú Európe a na Slovensku osobitne?

Stavebné sporenie vzniklo v tridsiatych rokoch minulého storočia ako odpoveď na hospodársku krízu. Aby ľudia dokázali akumulovať peniaze na zabezpečenie bývania. Tento systém sme viac-menej prevzali, i keď v každej krajine má stavebné sporenie svoje špecifiká. Základom všade je, že sa spori kolektívne, a z týchto prostriedkov sa na základe kolektívnej solidarity financuje bývanie. Na Slovensku bola na začiatku stavebného sporenia vysoká štátna prémia a záujem obyvateľov bol obrovský. Mali sme družstevné byty, podnikové, komunálne, sociálne – ale ľudia ich väčšinou nevlastnili. Potom sa prakticky celý bytový fond sprivatizoval, avšak ľudia netušili, čo to prináša. Že treba urobiť spoločenstvá vlastníkov, musia sa o byty starať, platiť do fondov na údržbu, na opravy a rekonštrukciu technickej stránky domu. Stavebné sporiteľne sú jedinečné tým, že zákon

nás zaväzuje poskytnúť sporiteľom úver. Keď má klient nasporenú cieľovú sumu, úver mu poskytnúť musíme. Iné systémy neposkytujú štátnu premiu, i keď sú aj ďalšie formy podpory bývania.

Pri rozmachu stavebného sporenia úlohu zrejme zohrala i nerozvinutosť bankovníctva a v rámci neho hypotekárneho bankovníctva.

Sú rôzne spôsoby financovania bývania, ale už začiatkom deväťdesiatych rokov hralo stavebné sporenie významnú úlohu. A stále ju aj má. Som rád, že tých 25 rokov prešlo bez väčších otrasov. Tie mohli nastať. Vláda sa mohla rozhodnúť, že takýto systém podpory bývania sa zruší. To by som nepovažoval za správne, lebo ničiteľ fungujúci systém podpory bývania nie je správny krok. Vždy je dôležité rozhodnutie tej-ktorej vlády, ktorým smerom sa pôjde. Boli rôzne vývojové štádiá. Teraz máme konkurenciu hypotekárnych bánk.

POKRAČOVANIE na str. 2



Jedinečné produktové spojenie sporenia a úveru

Stavebné sporenie je overená cesta, ako udržať vysokú kvalitu a ešte vylepšiť štandard bývania

Problém s financovaním výstavby bytov a domov na Slovensku sa objavil začiatkom deväťdesiatych rokov. Naliehavou výzvou bola aj desaťročia zanedbávaná údržba bytového fondu. Riešenie prišlo zvonka a vďaka iniciatíve a schopnosti našich ľudí sa rýchlo presadilo. Úspešný príbeh trvá už 25 rokov.

POHĽAD DO HISTÓRIE

„Bytová výstavba v Československu sa pred rokom 1990 pohybovala v dvoch polohách,“ uvádza historické súvislosti stavebného sporenia poradca predstavenstva Prvej stavebnej sporiteľne Miloš Blanárik. Individuálna bytová výstavba (IBV) – rodinné domy spravdila stavané svojpomocou – predstavovala 10 až 15 percent nových priestorov pre bývanie. Druhou najvýznamnejšou časťou bola komplexná bytová výstavba (KBV), ktorej súčasťou bola okrem bytov občianska vybavenosť. Školy, škôlky, jasle, obchody, zdravotnícke, sociálne a kultúrne zariadenia. Samozrejme, aj prístupové cesty a rozvody médií. V roku 1990 vláda ČSFR úplne zastavila podporu systému komplexnej bytovej výstavby. Zanikla podpora bytovým družstvám, dotácie na infraštruktúru aj systém pôžičiek pre IBV. A aj systém mladomanželských pôžičiek dotovaných štátom. Banky poskytovali úvery vo veľmi obmedzenej miere, pričom úroky vzrástli na

15 až 25 percent ročne. Navyše, neistota na trhu a nedostatok kapitálu banky demotivovali úvery vôbec poskytovať. Dôsledky ekonomickej transformácie pre slovenské stavebníctvo boli osudové. V rokoch 1990 až 1994 z vyše 300-tisíc ľudí zamestnaných v stavebníctve ukončili prácu 150-tisíc osôb. Zanikli kapacity a bytovú výstavbu by nebolo možné naštartovať, aj keby sa financie objavili. Ale tie sa neobjavili. V roku 1995 sa na Slovensku dokončilo len šesťtisíc bytov. „Desať rokov predtým bolo toto číslo 45-tisíc,“ pripomína Miloš Blanárik.

OŽIVENIE SPOZA HRANÍC

V Nemecku prijali v roku 1990 legislatívu, ktorá umožnila stavebným sporiteľňám expandovať do zahraničia. Jedným z cieľov bolo Slovensko. Myšlienka založiť stavebnú sporiteľňu na Slovensku je viazaná na osobné kontakty spred roka 1968. Priamo v Bausparkasse Schwäbisch Hall pracovali emigranti zo Slovenska, ktorí predtým pôsobili na Vysokej škole ekonomickej alebo v štátnej banke československej. To je jeden z dôvodov, prečo Prvá stavebná sporiteľňa vo vtedajšej federácii nevznikla v Česku, ale na Slovensku. A keďže aj rakúska banka Raiffeisen mala záujem prísť na Slovensko, najlepšia nemecká a rakúska stavebná sporiteľňa sa spojili a našli part-

nera v Slovenskej sporiteľni, ktorá mala dlhoročnú históriu mladomanželských pôžičiek a financovania individuálnej bytovej výstavby. Vo vláde SR našli pochopenie – rozhodla sa poskytnúť sporeniu motivačné financie, aby vznikol obrovský balík prostriedkov na financovanie výstavby bytov. 15. októbra 1992 získala Prvá stavebná sporiteľňa bankovú licenciu a o mesiac a deň neskôr začala reálnu činnosť. Prvými zamestnancami boli najmä účelovo prijatí kmeňoví pracovníci Slovenskej sporiteľne.

MOŽNOSŤ UMIESTNIŤ ÚSPORY

Vklady stavebných sporiteľní, tak ako v každej inej banke, garantuje zo zákona Fond na ochranu vkladov. Na účty stavebného sporenia sa preliala značná časť úspor občanov zo socializmu, lebo v neistých vysokoinflačných rokoch sa im zdali bezpečné a aj vďaka štátnej prémii výhodne zhodnocované. Za prvé dva mesiace získala PSS 50-tisíc klientov, v ďalšom roku už 200-tisíc. Boli vhodné podmienky na čerpanie štátnej prémie a otvorila sa možnosť skorého a širokého využitia úspor. Až 90 percent bytového fondu vstúpilo do transformujúcej sa ekonomiky vo veľmi zanedbanom stave. Ľudia využívali úvery zo stavebnej sporiteľne predovšetkým na rekonštrukcie a úpravy interiérov. Naprávali sa tak nedostatky v kvalite panelov, byto-

vých jadier a rozvodov a dôsledky použitia čo najlacnejších materiálov. Nedostatočná bola energetická efektívnosť stavieb, ktorá do značnej miery vyplývala z nízkej ceny energií v sedemdesiatych a osemdesiatych rokoch. Ľudia sa prispelením stavebného sporenia prerábali kúpeľne a kuchyne, pričom začali používať materiály a zariadenia podstatne vyššej – po rokoch aj na Slovensku dostupnej – kvality. V tom období bolo stavebné sporenie jediným finančným systémom, ktorý súčasne garantoval dostupný úver na bývanie. Do konca deväťdesiatych rokov sa úroky úverov v komerčných bankách pohybovali vysoko nad desiatimi percentami a stavebné sporiteľne ponúkali stavebný úver za šesť percent. To klientov motivovalo. Navyše, štátna prémia zhodnocovala prostriedky klienta takmer na úrovni ktorejkoľvek banky.

OBOHATENIE SYSTÉMU – MEDZIÚVER

V roku 1994 opäť vzniklo ministerstvo výstavby. Zväz stavebných podnikateľov systematicky tlačil ministerstvo a vládu k opatreniam, ktoré by investorov motivovali stavať nové objekty – pozemné stavby, diaľnice, kanalizácie, čistiare odpadových vôd a podobne. Z tohto tlaku vznikla myšlienka medziúverov, ktoré neboli súčasťou štandardného know-how stavebnej sporiteľne.

POKRAČOVANIE na str. 4

Štvrťstoročie úspešnej podpory bývania

DOKONČENIE zo str. 1

Návrhy na zrušenie štátnej prémie sa z politických kruhov občas ozvali. Stále sa objavujú rôzne kritiky, všelijaké názory. Rešpektujem akýkoľvek – ale na základe čísel. Nie na základe politickej moci.

Štátna prémia bola na začiatku silným motívom klientov. Postupne sa však znižovala a dnes je relatívne i absolútne nízka. Je aj dnes stimulom? Samozrejme, štátna prémia je v porovnaní s vymeriavacím základom, ktorý si klient musí nasporiť, nízka – 66 eur. Aby ju mal plnú, musí nasporiť vyše 1 300 eur. Ak si vezmeme priemernú štvorčlennú rodinu, 4 x 1 300 je 5 200 eur. V krajine, kde je priemerný mesačný plat 900 eur, to nie je maličkosť. Štátna prémia, určená štátnym rozpočtom, sa ani celá nečerpá. Nasporiť si na plnú štátnu prímiu je schopných len okolo 30 percent klientov. Ľudia nie sú až takí solventní, ako sa to niektorí politici snažia prezentovať. Čísla nepustia. Keď sa úrokové sadzby zvýšia, tak štátna prémia ostane zachovaná, ale vymeriavací základ sa môže znížiť. Štátna prémia už nie je taký motivátor ako pred dvadsiatimi rokmi, to obdobie je preč. Je to dôležitá súčasť systému, ale nie až taká, že by na nej biznis o stavebnom sporení stál.

Dá sa predpokladať, že dôležitejším motívom sú výhodné úvery... Terajšia úroková sadzba je pre klientov výhodná. Avšak treba pripomenúť rizi-

ká. Národná banka Slovenska pozorne sleduje zadlžovanie obyvateľstva. Pri prudkom pohybe úrokových sadzieb nahor môže nastať problém pri splácaní úverov. Národná banka Slovenska sa opatreniami snaží obmedziť výšku úveru vo vzťahu k ich účelu. Robíme stresové scenáre na situácie, keď sa zvýšia úrokové sadzby napríklad o dve percentá, aby klientovi pri splácaní ostalo životné minimum. Chápeme Národnú banku, ale na druhej strane treba povedať, že OECD pranierovala niektoré krajiny, aj Slovensko, že málo využívajú úverové systémy. Za dva roky sme sa však v regióne, aj v Európskej únii, dostali v poskytovaní úverov do popredia. To je niekedy nebezpečné, ale NBS je tu na to, aby to strážila a regulovala.

Jadro zvýšenia zrejme tvoria úvery na bývanie. Treba si uvedomiť, že je tu hlboko a dlhodobo zanedbaný problém nájomného bývania. Ak by sme mali zabehnutý takýto systém, tak mladí ľudia nebudú rozmýšľať o úvere na nehnuteľnosť, ktorá je v dôsledku nižšej ponuky a veľkého dopytu predražená.

Akou cestou by sa mal verejný sektor uberať, aby sa dosiahla úroveň nájomného bývania ako napríklad v Rakúsku a Nemecku? Nájomné bývanie je obľúbená téma pár mesiacov pred voľbami. Každá politická strana má jeho podporu vo volebnom programe. Nikto však nepríde za tými, ktorí sa problému venujú a majú pripravené koncepcie. Výsledkom je, že po

voľbách sa táto téma dostane na okraj a nikto ju nerieši. Ak by sa k nájomnému bývaniu pristupovalo systematicky, dokázali by sme podporiť nielen hospodárstvo, ale i migráciu pracovnej sily a najmä mladé rodiny. Ale pripomínam, že mnohí si nájomné bývanie mylia so sociálnym. To je obrovský rozdiel, sociálne bývanie je pre inú kategóriu ľudí.

Sociálne byty zrejme nie sú predmetom vášho záujmu. Ten je asi iný. Keď sa mladý človek, napríklad z Popradu, rozhodne pracovať v Bratislave, tak prakticky dve tretiny jeho platu pohltí nájomné. Toho človeka to ekonomicky oslabuje. Naším cieľom je vyvolať spoločenskú objednávku a politicko-odbornú diskusiu o tom, ako vytvoriť systém nájomného bývania. Mimochodom, takmer celá Viedeň stojí na nájomných bytoch. Všetci na Slovensku sa tvária, že tomu rozumejú, ale chýba patrón, ktorý by si to vzal za svoje, politicky to presadil a urobil by všetko pre úspech. Lebo nájomné byty sa stavajú aj teraz. Developeri však nie sú zvýhodňovaní, napríklad daňovými nástrojmi, aby sa takéto byty stavali. Je to na ich dobrej vôli. Keď ich aj postavia, cena na trhu ukáže, že je lepšie predáť ich.

Vidíte riešenie ako kombináciu systémových opatrení verejného sektora, teda štátu, VÚC, miest a obcí a komerčnej sféry? Áno, vyžaduje si to spoluprácu štátu, komunálnej sféry a developerov. A treba motivovať účastníkov. Teraz je to individuálne, závisí to od osoby starostu

či primátora. Mnohí sa pokúšajú stavať nájomné byty, aj ich stavajú, ale to sú mizivé čísla. Robia to preto, aby stabilizovali obyvateľov, umožnili mladým ľuďom alebo sociálne slabším ostať v obci. Je to však škriabanie sa okolo celej hlavy. Je tu verejné obstarávanie, limity sú poddimenzované. Je to téma, ktorá si zaslúži oveľa väčšiu pozornosť.

Nemožno sa zbaviť dojmu, že štát sa viac zaoberá podporou hypotekárnych úverov ako stavebného sporenia. Sú to ostro konkurenčné produkty? Tvrdím, že nie. Vieme žiť a konkurovať si v symbióze. Keď sa časť financuje hypotekárnym úverom, zvyšok sa dofinancuje zo stavebného sporenia. Hypotéky pre mladých podporuje štátna bonifikácia, my zasa máme štátnu prímiu. Samozrejme, že i na tomto trhu každý ukrajuje, koľko sa dá. Pri obmedzeniach NBS sa dá chybaťúcich 20 percent financovať zo stavebného sporenia. Áno, sme konkurenti, ale v konečnom dôsledku sa vzájomne dopĺňame.

Stále neklesá dopyt po úveroch na bývanie. Kedy to očakávate? V krátkodobom horizonte budú úvery určite rásť a budú sa hľadať cesty, ako poskytovať viac úverov. Regulácia z EÚ a ochrana spotrebiteľa sú také tvrdé, že banky sa prakticky stávajú ťažkými administratívnymi molochmi s tvrdou reguláciou. S biznisom to má pramálo spoločné. Keď som pred 14 rokmi prišiel do PSS, na dozornej rade bolo šesť bodov, z toho štyri biznisové a dva všeobecné. Teraz ich je 19, biznisové sú dva, zvyšok sú administratívne, regulatívne a podobne. Na banky sa vyvíja zvýšený administratívny tlak aj v oblasti IT. Sú už na hranici kapacity programovania. Politici si to predstavujú veľmi jednoducho. Keď urobia nejakú zmenu v zákone, očakávajú, že za pár mesiacov ju bude možné v banke aplikovať. Často je to prakticky nerealizovateľné. Tu by som očakával intenzívnejšiu komunikáciu, lebo niektoré banky sú s kapacitami na

hrane a k novým požiadavkám zákonov sa dostanú tak o tri roky.

Spomínali ste informačné technológie. Ako sa ich pokrok premietol do obchodných a marketingových činností? Samozrejme, že kráčame s dobou. Najnovšie sme rozbehli projekt Elektronizácia úverového procesu. Klient sa do 48 hodín dozvie, či úver dostane. Aj v rámci ochrany životného prostredia chceme ísť čo najďalej od papiera, byť čo najrýchlejší, a odbúrať subjektívne vplyvy. Banky sú prepojené cez registre, máme o klientovi čoraz lepšie informácie. Klient si ani neuvedomí, že nezaplatená faktúra za mobilný telefón sa môže niekde objaviť a zhorší mu to bonitu a možnosť zobrať si úver. Ľudí takto dobiehajú staré hriechy. S dobou sa snažíme ísť aj v komunikácii cez sociálne siete, e-mail, direct marketing. Tiež to šetrí životné prostredie, ale dominantným prínosom je tu rýchlosť.

Pripravili ste v roku jubilea novinky pre klientov a potenciálnych klientov? Časy bujarých osláv a výnimočných benefitov sú dávno za nami. Treba sa správať ako zodpovedný hospodár. Pre klientov pripravujeme niekoľko novínok, postupne ich prinesieme. Pre obce a mestá máme Fond na obnovu bytového hospodárstva, ktorý im poskytuje granty na rôzne aktivity. Budovanie parkov, revitalizáciu chodníkov a verejných priestranstiev, výstavbu a opravu autobusových zastávok a podobne. Vychádzame z toho, že veľký si vie pomôcť, ale malý má ťažkú situáciu. Participujeme na projektoch, kde my poskytujeme peniaze a obec zabezpečí dobrovoľníkov. Je dobrý pocit na vlastné oči vidieť, čo všetko sme pomohli urobiť. Teší ma, keď sa stretávam s miestnymi ľuďmi a vidím, že je to naozaj úspešný projekt. Pri príležitosti nášho výročia sme pripravili produkt, vďaka ktorému klienta odmeňujeme za vernosť a splátkovú disciplínu návratom splátok.

História stavebného sporenia v Európe

Stavebné sporenie má vyše dvestoštyridsať rokov. Vzniklo v Birminghame v Anglicku. V roku 1775 založili v tamojšej krčme spolok Kettley's Building Society. Cieľom bolo vytvoriť väčším počtom menších vkladov, spravidla mesačných, kapitálový fond, z ktorého by sa úvermi financovala výstavba domov na bývanie. Tento princíp sa dodnes v zásade nezmenil.

ŽIVOTASCHOPNÁ MYŠLIENKA Základná myšlienka sa ukázala životaschopná a rozšírila sa na európsky kontinent. V roku 1885 sa jej chytili v Nemecku. Pastor von Bodelschwingh založil v Bielefelde stavebné sporenie s názvom Stavebná pokladnica pre každého. Nemecko bolo vtedy vhodnou pôdou pre vznik nového spôsobu financovania bývania. Zaznamenávalo prudký priemyselný rast a veľký presun obyvateľstva do banských, hutníckych, strojárskych a textilných centier. Podobné príčiny viedli k vzniku stavebného sporenia aj v Rakúsko-Uhorsku. Tam, v Nemecku, a ďalších priemyselných krajinách vznikali v 19. storočí mnohé spolky a družstvá tohto zamerania. Neboli veľké, čo znamenalo slabšie kapitálové vybavenie. Významnejšími sa stali stavebné sporiteľne bankovej povahy. Spomenúť možno zakladateľa bankovej

skupiny Raiffeisen, ktorá pôsobí i dnes – Friedricha Wilhelma Raiffeisena.

ROZMACH MEDZI VOJNAMÍ Nový impulz prinieslo obdobie po I. svetovej vojne. Hlboká kríza, nedostatok voľných zdravých finančných zdrojov, cválajúca inflácia a vysoká nezamestnanosť vyvolávali potrebu vzniku účinných foriem financovania bývania. Spisovateľ Georg Kropp v roku 1921 založil vo Wüstenrote pri Heilbronne združenie Gemeinschaft der Freunde. Za desaťročie v Nemecku vznikli štyri stovky stavebných sporiteľní, z ktorých ešte dnes existuje 23 peňažných ústavov, z nich je 13 súkromných a 10 krajinských. Významnou zmenou bolo nahradenie pridelovania úverov na základe žrebovania, pridelovaním na základe dĺžky sporenia a výšky úspor. Model stavebného sporenia sa neskôr úspešne ujal aj v ďalších európskych krajinách. V roku 1990 sa rozšíril aj na územie nových spolkových krajín a krajín strednej a východnej Európy.

STAVEBNÉ SPORENIE NA SLOVENSKU Prvá stavebná sporiteľňa začala oficiálne pôsobiť 16. novembra 1992. Bola prvou stavebnou sporiteľňou nielen podľa názvu, ale skutočne prvá na Slovensku a v stredoeurópskom priestore. V roku 1993 bola založená Wüstenrot stavebná sporiteľňa (dnešný názov). V roku 2000 pribudla na trhu ČSOB stavebná sporiteľňa. Prvá stavebná sporiteľňa má takmer 80-percentný podiel na slovenskom trhu stavebného sporenia.

VÝVOJ STAVEBNÉHO SPORENIA V EURÓPE

(podľa roku založenia prvej stavebnej sporiteľne v krajine)

1921	Nemecko	1992	Slovensko – vznik, resp. obnovenie stavebného sporenia
1927	Poľsko		
1928	Francúzsko	1993	Česká republika – vznik, resp. obnovenie stavebného sporenia
1928	Československo		
1930	Švajčiarsko	1997	Maďarsko
1931	Bulharsko	1998	Chorvátsko
koncom 30. rokov	Dánsko, Nórsko, Švédsko, Belgicko, Holandsko	2004	Rumunsko



Prinášame novú kvalitu bývania

Financovanie od Prvej stavebnej sporiteľne je tou najlepšou možnosťou

PRVÁ STAVEBNÁ SPORITELŇA SA POPRI GLOBÁLNEJ FINANČNEJ SILE VYZNAČUJE LOKÁLNYM PRÍSTUPOM. JEJ OBCHODNÉ MIESTA ALEBO OBCHODNÍ ZÁSTUPCOVIA SÚ TAKMER V KAŽDOM MESTE, V KAŽDEJ OBCI, ČO KLIENTOVI ZVÝŠUJE KOMFORT PRI HĽADANÍ OPTIMÁLNEHO SPÔSOBU FINANCOVANIA. SVEDČIA O TOM AJ PRÍBEHY, KTORÉ PRAVIDELNE PRINÁŠA ČASOPIS PRVEJ STAVEBNEJ SPORITELNE DOMA.

ÚČET ZA TEPLU MOTÍVOM OBNOVY

Obyvateľov štyridsaťročného domu so 64 bytmi na Pribinovej ulici v Púchove začali pred pár rokmi trápiť technické nedostatky domu. Najmä zatekanie stien a chátranie balkónov. K nespokojnosti prispeli i vysoké účty za energiu. Po dlhom presvedčení sa rozhodli pre obnovu svojho bytového domu. Úver si zobrali v PSS. Začali izoláciou a zateplením strechy. Nasledovalo vyregulovanie vykurovacej sústavy. „Ročné vyúčtovanie viacerým vlastníkom bytov doslova vyrazilo dych,“ hovorí pre časopis DOMA predseda Spoločenstva vlastníkov bytov Milan Gabaj.



Potom nebol problém presvedčiť vlastníkov o ďalších fázach obnovy domu. Opravilo sa 88 balkónov, zatepil obvodový plášť, vymenili vstupné dvere do domu, okná na schodiskách a zatepili pivničné priestory. Náklady na teplo a prípravu teplej vody sa znížili až o 70 percent. Vďaka tomu vlastníci bytov nielenže dokážu PSS splácať úver, ale ešte si aj naďalej sporia na účte stavebného sporenia. Preto majú aj ďalšie plány. Nasledovať by malo dodatočné zateplenie obvodového plášťa ďalšou vrstvou izolačnej hmoty, aby plne vyhovovalo sprísneným normám.

KVALITNÝ PROJEKT Z KATALÓGU, VYSOKÝ ÚVER Z PSS

Na okraji Rakytoviec, v miestnej časti Banskej Bystrice, vyrástol zaujímavý dom. Zvonka relatívne strohý, ale vnútri priestorový s moderným dispozičným riešením. Je dvojgeneračný – okrem dominantného priestoru zahŕňa aj jednoizbový byt s príslušenstvom. Prekvapujúce je konštatovanie majiteľa domu, že projekt nie je na objednávku, ale katalógový. Napriek veľkej podlahovej ploche 230 m² sú priemerné mesačné náklady na bývanie len

BYT ZMENENÝ NA NEPOZNANIE

Keď sa Karol Maturkanič chystal rekonštruovať rodičovský byt v panelovom dome na Laboreckej ulici v Humennom, nevedel, akú zásadnú zmenu podstúpi. Pôvodne to mal byť aj po rekonštrukcii štandardný byt, chcel vybrať len kus nenosnej priečky a urobiť tam barový pult. Napokon sa spolu s priateľkou rozhodli pre zásadné zmeny. Hlavnú časť vynoveného bytu tvorí obývacia izba prepojená s kuchyňou. Nechali si poradiť od dizajnérky, ale materiály a farby si vyberali sami. Kompaktný dojem z priestoru dotvára jednotný drevený dezén. Obklady stien sú z imitácie svetlého kameňa. Sadrokartónové podhlady znížili strop o šesť centimetrov a nesú LED podsvietenie. V pôvodnej kuchyni je dnes kúpeľňa. Okrem toho, že je na panelákový byt rozľahlá, má aj okno. Z detskej izby vznikla pracovňa. Relatívne najmenšími zmenami prešla spálňa. Rekonštruovali v nej elektrické vedenie a steny vyrovnali stierkou.



Ako hovorí obchodná zástupkyňa PSS v Humennom Veronika Doničová, klient si na zmluve aktívne sporil dva kalendárne roky pred rekonštrukciou. Asi 15 percent potrebných financií mal nasporených, zvyšok financoval prostredníctvom úveru so založením nehnuteľnosti. Stačilo, aby ako klient PSS zdokladoval príjem, nepotreboval ani ručiteľa. Vďaka metráži bytu mohla byť cena nehnuteľnosti stanovená na základe cenovej mapy. Nebolo teda nutné dávať vypracovať znalecký posudok, čo klientovi ušetrilo ďalšie peniaze.

130 eur. Na svedomí to majú slnečné kolektory umiestnené na streche domu, ktoré zohrievajú vodu skladovanú v 1300-litrových zásobníkoch. „Na financovanie kúpy stavebného pozemku a výstavby rodinného domu klient potreboval 230-tisíc eur,“ hovorí obchodný zástupca Prvej stavebnej sporiteľne Andrej Mojžiš. „To je desaťnásobne viac ako priemerná výška úveru v PSS. Pre našu banku to však nebol žiaden problém, keďže klient bol sporiteľom a spolu s manželkou mali nárok aj na takýto vysoký úver. Navyše, dostal ho za výhodných podmienok, ktoré by im inde poskytnúť nevedeli.“



FOTOGRAFIE: MIROSLAV POCHYBA

OCENENIA BANKY

10X zlatá minca v kategórii Stavebné sporenie

3X 1. miesto v odbornej ankete Neformálneho ekonomického fóra Hospodárskeho klubu s názvom Best bank

3X víťazstvo v ankete TOP firemný filantrop

3X víťaz v hodnotení Hypotéka roka v kategórii Najlepšie stavebné sporenie

2X zlatá minca v kategórii Objav roka

2X 1. miesto v ankete Slovak Superbrands Awards

Ing. Imrich Béreš – laureát ceny Zlatý Biatic za rozvoj stavebného sporenia a bankovníctva, a za prínos v bankovej kultúre

PSS V ČÍSLACH

Doteraz poskytla na bývanie **10** miliárd eur

Denne uzatvorí **400** nových zmlúv o stavebnom sporení

Doteraz uzatvorila **4,5** milióna zmlúv o stavebnom sporení

Denne poskytne **70** úverov na financovanie bývania

Až **60%** z poskytnutých prostriedkov smeruje do obnovy bývania

Denne uzatvorí **80** zmlúv pre dieťa v tarife Junior extra

Denne uzatvorí **160** online stavebných Sporení Lišiak

Takmer **500** miliónov eur poskytla na obnovu bytových domov

Financovala obnovu každého **7.** bytového domu na Slovensku

Na začiatku mala PSS **39** zamestnancov,

teraz ich má vyše **400**



AKO PLYNUL ČAS

16. november 1992 Deň D – začiatok činnosti PSS

december 1993 PSS otvorila svoje prvé regionálne pracovisko v Poprade

január 1994 začína sa s poskytovaním medziúverov na financovanie bývania

január 1995 prví stavební sporitelia získali nárok na poskytnutie stavebného úveru

apríl 1998 sporenie pre deti do 18 rokov Junior extra

apríl 2001 úvery na obnovu bytových domov

júl 2006 rizikové životné poistenie s Allianz

február 2008 úvery s konštantným splácaním

október 2009 sporenie pre starších ľudí Senior extra

október 2012 poistenie domu, bytu aj domácnosti s UNIQA

november 2012 spotrebiteľský úver na zariadenie domácnosti

december 2013 pohrebné poistenie s PSLSP

apríl 2014 online stavebné Sporenie Lišiak

jún 2017 rizikové životné poistenie s UNIQA

Niektoré vízie sa naplnili, iné vznikajú

Erich Feix je personifikáciou prenosu know-how materskej sporiteľne Bausparkasse Schwäbisch Hall do Prvej stavebnej sporiteľne. Svoje skúsenosti už 16 rokov zúročuje vo vysokých manažérskych funkciách PSS, od roku 2003 ako člen predstavenstva.

Napíňajú sa očakávania spred 25 rokov?

Veľmi dobre si pamätám na rok 1992, keď sa v Poprade podpisovala zakladateľská zmluva. Bola spojená s tlačovou besedou. Zaznela tam otázka, dokedy tu stavebné sporenie bude. Ďalšia otázka bola, či niekedy dosiahneme 100-tisíc zmlúv. Teraz máme 25 rokov a som presvedčený, že o 25 rokov tu bude sedieť môj nástupca a bude robiť interview pri príležitosti polstoročnice. K otázke o počte zmlúv môžem povedať, že k číslu 100-tisíc môžeme pridať jednu nulu. V stave máme približne milión zmlúv a doteraz sme uzatvorili vyše štyri milióny zmlúv o stavebnom sporení. Takže opodstatnenie existencie stavebného sporenia tu rozhodne je. Už to nie je také stavebné sporenie, čo bolo pred 25 rokmi, ba ani pred piatimi rokmi. Stále sa vyvíja a o päť rokov tu sotva nájdeme dnešný stav.

Čo ho poznačí?

Veľmi pozitívne vidím modernizáciu, digitalizáciu, procesné zrýchľovanie. Smerom, na ktorý sú rôzne pohľady, je tlak na ochranu spotrebiteľa. Je predimenzovaná a v takej miere ju spotrebiteľ ani nechce. Regulácie mu zuzujú možnosti rozhodovať sa. Na zmluvu so spotrebiteľom nám kedysi stačili dva háčky A4, dnes tlačíme aj 30 strán s množstvom súhlasov. Až na malé výnimky im klient nerozumie, len ich zaškrťáva. Menej by určite bolo viac.

Aký je vývoj jadrového biznisu – sporenia a úverov?

Stavebné sporenie budúcnosť nepochybne má, dokazujú to



každoročné výsledky. Je pravda, že sporiaci biznis v posledných rokoch trochu zastagnoval, podpora štátu je z roka na rok menšia a ťažšie dosiahnuteľná. Na druhej strane, z roka na rok je veľký prírastok financovania bývania. Je to podmienené výhodnými podmienkami pre spotrebiteľov na trhu a silnejším konkurenčným prostredím, ktoré je pre spotrebiteľa pozitívne. Úroková sadzba nemusí byť rozhodujúca, rozdiely medzi bankami sú v desiatinách percenta. Je dôležité, ako dlho sa úver bude splácať, aké sú požiadavky na úver. Dnes je trendom servis klientovi. A ten bude v budúcnosti rozhodovať čoraz viac. V ňom sme silní a chceme byť ešte silnejší. Na rozdiel od komerčných bánk, kde musí klient prísť do banky, my prideme ku klientovi. Našou obrovskou devízou je, že dokážeme klientovi urobiť servis kedy chce, kde chce a ako chce. Informačné technológie máme na to, aby všetko bolo rýchlejšie, lepšie, kvalitnejšie. Všetci obchodní zástupcovia, je ich asi tisíc, sú vybavení laptopmi s online

spojením s centrálou. K dispozícii majú všetky potrebné dáta. Klientovi urobia poradenstvo alebo s ním rovno uzatvorí zmluvu.

V každej etape vývoja elektronizácie a digitalizácie sa užívateľom zdá, že ďalší rozvoj je už nemožný alebo zbytočný. Vidíte hranice tohto procesu vo vašej oblasti?

Pred piatimi rokmi sme o veciach, o ktorých som pred chvíľou hovoril, ani nesnívali. Ťažko povedať, čo bude o päť rokov, ale pracujeme na ďalších projektoch. Dnes klient musí všetko dostať na papieri. Ale keďže elektronika funguje všade, nie je dôvod, aby to tak bolo. Naš archív meria 7,5 kilometra, pričom všetky dokumenty za posledných desať rokov máme uložené aj elektronicky. Portál Moja PSS informuje o zmluvách klienta, dokonca i o zmluvách jeho detí, vidí tam poplatky, podmienky, úverové možnosti. Sú tam aj zmluvy, v ktorých je klient spoludržník alebo ručiteľ, či sa splácajú alebo nesplácajú. Portál je prístupný cez počítač i cez mobil.

Očakávate zmeny štátnej podpory stavebného sporenia?

Stavebné sporenie je jedna z mála foriem, možno jediná, ktorá má pre všetkých občanov rovnaké pravidlá. Podpora bývania sa však dostáva do čoraz menších objemov. Dnes 66 eur nie je až tak veľa, a to klient musí nasporiť takmer jedenaplnásobok priemerného platu. V Maďarsku majú štátnu prémiiu 250 eur, pričom predstavuje až 20 percent ročného vkladu. U nás je to len päť percent. Nemožno však povedať, že výška štátnej premie nie je férová. Vyplýva zo vzorca daného zákonom – výška percentuálneho podielu vychádza z referenčnej sadzby odvodennej z výnosov štátnych dlhopisov.

Prichádzajú zo zahraničia pre vás zaujímavé inšpirácie?

Podpora má viacero foriem. Keďže som

vyrastal v Nemecku, viem, že veľmi dobrá je motivácia cez dane. Štát tam preberá aj úlohu inovátora pri solárnych systémoch, vodných pumpách, tepelných čerpadlách a podobne. Platí to aj pre výstavbu a prevádzku nájomného bývania. Keď sa investori urobia daňové úľavy, bude fungovať aj nájomné bývanie. Rád investuje peniaze, ak bude vedieť, že jediným benefitom nebude nájomné, navyše zdanené, ale budú z toho aj daňové výhody. Je to pre každého jasný stimul a fungoval by aj na Slovensku.

Naplnili sa vaše ambície, ktoré ste mali pri príchode do PSS?

Keď som pred šesťnástimi rokmi prišiel do Prvej stavebnej sporiteľne, mal som dve veľké vízie. Aby si klient mohol uzatvoriť zmluvu o stavebnom sporení do piatich minút. To tu máme. A druhú – klient musí mať pri výpovedi zmluvy svoje peniaze na účte do 24 hodín. To sa nám tiež darí. Kedysi to trvalo týždne. Pred šesťnástimi rokmi sme si nevedeli predstaviť, že každý zástupca bude mať svoj vlastný laptop s online napojením na centrálu. Dnes sa završujú práce na elektronickom sprievodcovi, ktorý uľahčí prácu obchodným zástupcom a pomôže i klientovi. Celý obchodný rozhovor bude riadiť počítač. Do systému sa vložia dôležité parametre klienta a jeho požiadavky, ktoré sa automaticky vyhodnotia a vyjde odporúčanie na úver, úrokovú sadzbu a ďalšie podmienky.

Pracovali ste v materskej stavebnej sporiteľni v Schwäbisch Hall. Registrujete zo strany PSS nejaké technologické zaostávanie?

Áno, ale je to naopak, ako si myslíte. Oni zaostávajú za nami. Naš technologický náskok sa dá vysvetliť. Informačné technológie sú tam staršie ako u nás. My sme inštalovali špičkovú techniku, staršie programovacie jazyky sme vôbec nepoužívali.

Program spoločenskej zodpovednosti

Prvá stavebná sporiteľňa zriadila v roku 2005 Fond pre rozvoj bytového hospodárstva, z ktorého podporuje štúdiá a rozvoj kvality výstavby, obnovy a správy bytového fondu a obytného prostredia. Banka od roku 2015 v spolupráci s Úniou miest Slovenska a ZMOS v rámci fondu každoročne vypisuje grant na revitalizáciu zanedbaných území v obytných zónach.

Za uplynulé roky fond podporil 23 projektov, medzi nimi obnovu parkov, vybudovanie absentujúcich peších komunikácií s prístupom aj pre imobilných občanov, verejných priestranstiev slúžiacich na socializáciu obyvateľov sídlisk, športové vyžitie detí a mládeže – detské ihriská, workoutové zóny a podobne. Spoločnosť podporuje aj ďalšie projekty. Napríklad, minulý rok financovala amfiteáter na školskom dvore v Revúcej, kde sa realizujú mladé talenty. Tisícročná voda spôsobila v objekte tamjšieho prvého slovenského gymnázia spúšť, stavebná sporiteľňa významne pomohla pri rekonštrukcii pamiatky. Pomohla aj Detskej fakultnej nemocnici v Banskej Bystrici pri získavaní rehabilitačných zariadení a polohovateľných postelí. Intenzívne podporuje Ligu proti rakovine, Hodinu deťom.

Unikátnym projektom je komunitné centrum Drahuškovo v Krajinom, kde spolu žijú autistické deti a odchovanci z detských domovov. Tí nekončia na ulici, majú strechu nad hlavou a ak sa v nich ozve pedagogické nadanie, starajú sa o pacientov s diagnózou autizmu. PSS sa zaslúžila o prvé Hniezdo nádeje a po troch rokoch vývoja projektu uzavrela podporu ich zriaďovania financiami na dvadsať rokov. Hniezda slúžia na záchranu života nechcených detí. Prvá stavebná sporiteľňa je partnerom Slovenského paralympijského výboru, intenzívne podporuje hendikepovaných športovcov aj umelcov.

Jedinečné spojenie sporenia a úveru

DOKONČENIE zo str. 1

V roku 1997 bol o ne taký záujem, že od podania žiadosti sa na financie čakalo až trištvrté roka. Bez vkladu sa dal medziúver získať za 5,5 percenta, pri vklade za 5 percent. Stavebný úver bol vtedy za 6 percent, čiže medziúver bol lacnejší ako stavebný úver. Medziúvery naštartovali výstavbu a obnovu bývania. Konečne tu bol reálny mechanizmus financovania a začali rásť počty dokončovaných bytov a rodinných domov. Na prelome tisícročí ich počet presiahol 10-tisíc. Začali sa obnovovať stavebné kapacity. Žiaľ, medzitým sa zlikvidovalo učňovské školstvo, chýbal dorast. Častočne pomohli preškolenia, reprofilačné kurzy, vrátila sa časť odborníkov, ktorí pred časom stavebníctvo opustili. Počet pracovníkov na nevrátil na 300-tisíc, v roku 2003 v stavebníctve pracovalo 190-tisíc ľudí. Stavebné sporiteľne prispeli aj k zamestnanosti, lebo jeden pracovník v stavebníctve vytvorí miesta pre troch ďalších v súvisiacich oblastiach.

BENEFITY STAVEBNÉHO SPORENIA

Zmluva s PSS sa uzatvára na šesť a viac rokov a úroky pri sporení i úroky pri úveroch sa do roku 2000 nehýbali, neskôr pri úveroch klesali. Takú stabilitu podmienok iné banky neponúkajú. Dnes je pri stavebnom úvere 2,9 percenta, pri medziúveroch pre právnické osoby od 1,25 percenta a splátky úveru pre fyzické osoby sú vďaka priaznivej úrokovej sadzbe a dlhej dobe splatnosti tiež mimoriadne výhodné.

Spočiatku Prvá stavebná sporiteľňa využívala širokú obchodnú sieť Slovenskej sporiteľne a niekoľkých komerčných bánk. Po roku činnosti sa pustila do budovania vlastnej odbytovej siete. Tá má dnes tisíc kvalifikovaných obchodných zástupcov. Pôsobia nielen v kamenných zastúpeniach, ale klientov kontaktujú i v ich bydliskách. V tomto je PSS medzi slovenskými stavebnými sporiteľňami unikátna. Prvá stavebná sporiteľňa podporuje vzdelanie vo finančnej gramotnosti a energetickej efektívnosti, a to ako vo vzťahu k jednotlivcom, tak ku kolektívom – spoločnostiam vlastníkov bytov, správcom a bytovým družstvám. „Na seminároch a konferenciách ich exaktnými argumentmi presviedčame, že ak sa investície neurobia, peniaze doslova vyletia oknom, a ak sa urobia, zhruba v tej výške sa ušetrí za energie. Navyše sa zhodnotí kvalita objektu – životnosť, vzhľad, bezpečnosť a podobne,“ zdôrazňuje hlavnú myšlienku investícií do energetickej efektívnosti M. Blanárik.

VÝVOJ PRODUKTOVÉHO PORTFÓLIA

Prvá stavebná sporiteľňa postupne rozširovala paletu produktov. Využívala know-how materských stavebných sporiteľní a prispôbovala ich slovenským podmienkam. Popri úveroch na financovanie kúpy a výstavby bytových a rodinných domov sa široko využívali úvery na rekonštrukciu a modernizáciu. PSS poskytuje aj spotrebiteľské úvery na zariadenie domácností. Istotu klienta so stavebným

alebo spotrebiteľským úverom zvyšuje poisťenie pre prípad neschopnosti splácať, ktoré možno uzavrieť spolu s úverovou zmluvou. Príťažlivým sporiacim produktom je sporenie pre deti Junior extra. K dispozícii je dnes aj online Sporenie Lišiak. V rokoch 2010 až 2011 zazneli z vládnych kruhov hlasy, že stavebné sporenie už nemusí byť, lebo sú hypotéky. V rokoch 2012 a 2013 išli hypotekárne úroky pod 6 percent, v rokoch 2014 a 2015 pod 3 percentá. Stavebné sporiteľne sa prispôbili. Stavebné sporenie má významný atribút – väčšina úverových klientov je pred čerpaním úveru aj sporiteľom. Tým dokazujú schopnosť pravidelne odkladať určitú sumu. To umožňuje ponúkať úver do 50-tisíc eur bez založenia nehnuteľnosti. Obnova rodinného domu stojí 30 až 60-tisíc eur, komplexná obnova bytu 20 až 25-tisíc eur, bez spoločnej obnovy (fasáda, zateplenie, výťahy a podobne) je to 10 až 15-tisíc eur. Priemerná výška úveru PSS je 25-tisíc eur, čomu zodpovedá aj účel využitia úveru. Osemdesiat percent úverov PSS teraz ide na obnovu a rekonštrukciu. „Je tu kontext so životnosťou a cyklom obnovy, takže stavebné sporenie je ideálnym spôsobom, ako si zabezpečiť zdroje financií na udržanie vysokej kvality bývania a zlepšovanie štandardu. Nárokovateľnosť úveru je v porovnaní s inými komerčnými bankami neprekonaťelná. To sú dôvody, prečo by myšlienka stavebného sporenia mala na Slovensku nielen prežiť, ale čoraz viac sa stávať aj súčasťou každodenného života,“ uzatvára Miloš Blanárik.

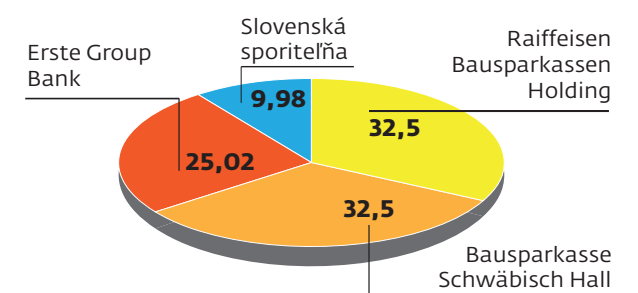
VLASTNÍCKA ŠTRUKTÚRA PSS

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (32,5%). Na trhu stavebného sporenia úspešne podniká už 86 rokov (založená bola v roku 1931). Patrí k lídrom európskeho trhu stavebného sporenia.

Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH, Wien (32,5 %). Je stopercentná dcérska spoločnosť Raiffeisen Bausparkasse, G. m. b. H., špecializovanej finančnej inštitúcie bankovej skupiny Raiffeisen na financovanie bytovej výstavby. Vznikla v roku 1961. Je to najväčšia rakúska stavebná sporiteľňa.

Erste Group Bank AG, Wien (25,02 %). Jeden z najväčších poskytovateľov finančných služieb a vedúca retailová banka v strednej Európe. Silnú trhovú pozíciu má aj vo financovaní nehnuteľností, v obchode s privátnymi klientmi a vo finančných službách pre malé a stredné podniky.

Slovenská sporiteľňa, a. s. (9,98 %). Banka s najdlhšou tradíciou sporiteľníctva na Slovensku, s najrozsiahlejšou sieťou vlastných obchodných miest, s najväčším podielom na trhu vkladov a dominantným postavením vo vydávaní bankových platobných kariet. Najväčšia komerčná banka na Slovensku.



Pozn.: podľa podielu na základnom imaní

PRAMEŇ: PSS