

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA**

Evidenčné číslo: 101007/B/2023/36145173759208964

**Zhodnotenie úverov na bývanie na Slovensku
v komerčných bankách**

Bakalárska práca

2023

Michaela Mazúrová

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODNOHOSPODÁRSKA FAKULTA**

**Zhodnotenie úverov na bývanie na Slovensku
v komerčných bankách**

Bakalárska práca

Študijný program: financie, bankovníctvo a poisťovníctvo

Študijný odbor: ekonómia a manažment

Školiace pracovisko: Katedra bankovníctva a medzinárodných financií

Vedúci záverečnej práce: Ing. Boris Šturc, CSc.

Bratislava 2023

Michaela Mazúrová

Čestné vyhlásenie

Čestne vyhlasujem, že som bakalársku prácu *Zhodnotenie úverov na bývanie v komerčných bankách na Slovensku* vypracovala samostatne a všetky použité literárne a iné zdroje som uviedla v súlade s právnymi predpismi.

Piešťany 5.5.2023

Michaela Mazúrová

Pod'akovanie

Moje pod'akovanie patrí Ing. Borisovi Šturcovi, Csc. za odborné rady, cenné pripomienky a predovšetkým za ochotu vždy poradiť.

ABSTRAKT

MAZÚROVÁ, Michaela: *Zhodnotenie úverov na bývanie na Slovensku v komerčných bankách*. – Ekonomická univerzita v Bratislave. Národohospodárska fakulta; Katedra bankovníctva a medzinárodných financií. – Vedúci záverečnej práce: Ing. Boris Šturc, CSc. – Bratislava: NHF, 2023, 52 strán

Cieľom záverečnej práce je porovnanie hypotekárnych úverov ako možnosti financovania bývania na praktickom príklade vo vybraných komerčných bankách na Slovensku. Práca je rozčlenená do 3 kapitol a obsahuje 4 schémy, 11 tabuliek, 3 grafy a 8 obrázkov. Prvá kapitola sa sústreďuje na teoretické vymedzenia bankového systému, hypotekárneho bankovníctva a úverového procesu. V druhej kapitole sú uvedené ciele a metódy, ktoré boli aplikované na vypracovanie praktickej časti. Obsahom tretej kapitoly je charakteristika a porovnanie hypotekárnych úverov vo vybraných komerčných bankách na modelovom príklade. Výsledkom práce je vyhodnotenie najvýhodnejšej ponuky hypotekárneho úveru pre potencionálneho žiadateľa na základe RPMN, mesačnej splátky, výhod, ktoré ponúka konkrétna banka, a podliehajúcim sankciám pri nesplácaní úveru.

Kľúčové slová: hypotekárny úver, komerčné banky, ročná percentuálna miera nákladov, úroková sadzba, úver na bývanie

ABSTRACT

MAZÚROVÁ, Michaela: Evaluation of housing loans in Slovakia in commercial banks. – University of Economics in Bratislava. Faculty of National Economy; Department of Banking and International Finance. – Thesis supervisor: Ing. Boris Štruc, CSc. – Bratislava: NHF, 2023, 52 pages

The aim of the final work is to compare mortgage loans on a practical example as a housing financing option in selected commercial banks in Slovakia. The work is divided into 3 chapters and contains 4 diagrams, 11 tables, 3 graphs and 8 pictures. The first chapter focuses on the theoretical definitions of the banking system, mortgage banking and the credit process. In the second chapter, the goals and methods that were applied to the development of the practical part are presented. The content of the third chapter is the characterization and comparison of mortgage loans in selected commercial banks using a model example. The result of the work is the evaluation of the most favorable offer of a mortgage loan for a potential applicant based on the APR, the monthly installment, the benefits offered by a particular bank and the sanctions subject to non-payment of the loan.

Key words: mortgage loan, commercial banks, annual percentage rate, interest rate, housing loan

OBSAH

ZOZNAM SCHÉM, TABULIEK, GRAFOV A OBRÁZKOV	8
ZOZNAM SKRATIEK A ZNAČIEK	9
ÚVOD	10
1 SÚČASNÝ STAV PROBLEMATIKY NA SLOVENSKU	11
1.1 Súčasná situácia poskytovania hypotekárnych úverov na Slovensku	11
1.2 Banková sústava	11
1.2.1 Jednostupňová banková sústava.....	12
1.2.2 Dvojstupňová banková sústava	12
1.3 Hypotekárne bankovníctvo	14
1.3.1 Subjekty.....	15
1.3.2 Hypotekárne záložné listy	15
1.3.3 Štátna podpora hypotekárneho bankovníctva	17
1.4 Hypotekárny úver	18
1.4.1 Členenie hypotekárnych úverov	20
1.4.2 Metódy splácania hypotekárnych úverov.....	22
1.4.3 Zmluva o hypotekárnom úvere.....	23
1.4.4 Register hypoték.....	23
1.4.5 Hypotekárny správca	25
1.5 Úroková sadzba a miera.....	26
1.5.1 Determinanty výšky úrokovej sadzby	26
1.5.2 Ročná percentuálna miera nákladov	27
1.6 Úverový proces	27
2 CIEĽ PRÁCE, METODIKY PRÁCE A METÓDY SKÚMANIA.....	30
2.1 Cieľ práce	30
2.2 Metodika práce a metódy skúmania.....	30
3 Výsledky práce a diskusia	32

3.1	Komerčné banky s najväčším podielom poskytovaných hypotekárnych úverov 2023	32
3.2	Vývoj priemernej úrokovej miery s dobou fixácie od 1 do 5 rokov na Slovensku	33
3.3	Hypotekárny úver v Slovenskej sporiteľni.....	33
3.4	Hypotekárny úver vo Všeobecnej úverovej banke.....	36
3.5	Vyhodnotenie hypotekárneho úveru v Tatra banke	38
3.6	Vyhodnotenie hypotekárneho úveru v Československej obchodnej banke..	41
3.7	Porovnanie poskytnutých výhod úverov	43
3.8	Porovnanie pokút a sankcií.....	44
3.9	Výsledok porovnania hypotekárnych úverov vo vybraných bankách	46
3.10	Súčasný stav problematiky a odporúčania.....	48
	ZÁVER	49
	ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY	51

ZOZNAM SCHÉM, TABULIEK, GRAFOV A OBRÁZKOV

Schémy

[Schéma 1 Jednostupňová a dvojstupňová banková sústava](#)

[Schéma 2 Klasický hypotekárny úver](#)

[Schéma 3 Hypotekárny úver založený na emisii HZL](#)

[Schéma 4 Hypotekárny lízing](#)

Tabuľky

[Tabuľka 1 Všeobecné informácie o produkte Úver na bývanie](#)

[Tabuľka 2 Vyhodnotenie hypotekárneho úveru v Slovenskej sporiteľni](#)

[Tabuľka 3 Všeobecné informácie o produkte Hypotéka na bývanie](#)

[Tabuľka 4 Vyhodnotenie hypotekárneho úveru vo Všeobecnej úverovej banke](#)

[Tabuľka 5 Všeobecné informácie o produkte Hypotéka TB](#)

[Tabuľka 6 Vyhodnotenie hypotekárneho úveru v Tatra banke](#)

[Tabuľka 7 Všeobecné informácie o produkte Účelový úver na bývanie](#)

[Tabuľka 8 Vyhodnotenie hypotekárneho úveru v Československej obchodnej banke](#)

[Tabuľka 9 Porovnanie výhod k hypotekárnym úverom vo vybraných bankách](#)

[Tabuľka 10 Porovnanie pokút a sankcií k hypotekárnym úverom vo vybraných bankách](#)

[Tabuľka 11 Porovnanie hypotekárnych úverov vo vybraných bankách](#)

Grafy

[Graf 1 Podiely vybraných bánk na celkovom objeme poskytnutých úverov na bývanie za február 2023](#)

[Graf 2 Vývoj priemernej úrokovej miery s dobou fixácie od 1 do 5 rokov na Slovensku za roky 2020 až február 2023](#)

[Graf 3 Percentuálna výška preplatenia hypotekárnych úverov vo vybraných bankách](#)

Obrázky

Obrázok 1 Logo Slovenskej sporiteľne

Obrázok 2 Hypotekárna kalkulačka SLSP, a. s.

Obrázok 3 Logo Všeobecnej úverovej banky

Obrázok 4 Hypotekárna kalkulačka VÚB, a. s.

Obrázok 5 Logo Tatra banky

Obrázok 6 Hypotekárna kalkulačka TB, a. s.

Obrázok 7 Logo Československej obchodnej banky

Obrázok 8 Hypotekárna kalkulačka ČSOB, a. s.

ZOZNAM SKRATIEK A ZNAČIEK

RPMN	ročná percentuálna miera nákladov
HZL	hypotekárny záložný list
FO	fyzická osoba
PO	právnická osoba
IČO	identifikačné číslo organizácie
NBS	Národná banka Slovenska
ECB	Európska centrálna banka
MH	menovitá hodnota
SLSP	Slovenská sporiteľňa
ČSOB	Československá obchodná banka
TB	Tatra banka
VÚB	Všeobecná úverová banka
EÚ	Európska únia
SBCB	Slovak Banking Credit Bureau
SRBI	Spoločný register bankových informácií
RBUZ	Register bankových úverov a záruk
p. a.	per annum

ÚVOD

Medzi hlavné potreby človeka patrí bývanie, ktoré nám zaistí súkromie, relax, ale aj potencionálnu investíciu. Zaobstarat' si nehnuteľnosť je v dnešnej dobe veľmi finančne náročné a toto rozhodnutie ovplyvňuje aj našu budúcnosť. Zabezpečenie si vlastného bývania je v súčasnosti veľkým problémom hlavne mladých ľudí. Väčšina z nich nemá našetrenú takú vysokú sumu, s ktorou by dokázali kúpiť nehnuteľnosť bez zadĺženia sa do budúcnosti. V tomto prípade vstupujú do procesu získania vlastného bývania bankové subjekty, konkrétne komerčné banky, ktoré ponúkajú rôzne produkty. V tejto práci sa budeme hlbšie venovať hypotekárnym úverom, ktoré sú pre ľudí prvou voľbou pri riešení problému s kúpou nehnuteľnosti.

V súčasnej dobe sa trhy s nehnuteľnosťami vyvíjajú v neprospech potencionálnych záujemcov, pretože ceny sa nachádzajú v extrémoch. V porovnaní s minulým desaťročím ceny nehnuteľností stúpajú podstatne rýchlejšie. Stúpajúci trend v cenách nehnuteľností je spôsobený zvýšením cien stavebných materiálov, dopytom, ale aj vysokou infláciou. Situácia nie je lepšia ani pri úrokových sadzbách, ktoré sú dnes taktiež v maximách v porovnaní s predchádzajúcimi rokmi.

Cieľom záverečnej práce je porovnať hypotekárne úvery ako možnosti financovania bývania vo vybraných komerčných bankách na Slovensku. Práca je rozdelená na teoretickú a praktickú časť.

V teoretickej časti sa venujeme teoretickým východiskám, v 1. kapitole vysvetľujeme pojmy bankový systém, hypotekárne bankovníctvo a úverový proces. V tejto časti práce tiež zhrnieme súčasný stav v poskytovaní hypotekárných úverov.

V 2. kapitole je vymedzený hlavný a čiastkový cieľ práce, ktoré chceme dosiahnuť. Obsahom 2. kapitoly sú tiež metódy, ktoré boli aplikované na vypracovanie praktickej časti. V praktickej časti /3. kapitola/ charakterizujeme a porovnáваме hypotekárne úvery vo vybraných komerčných bankách. Skúmanie úverov je založené na modelovom príklade.

Výsledkom práce je výber najvýhodnejšej ponuky úveru na bývanie pre potencionálneho záujemcu v roku 2023 na Slovensku vzhľadom na jeho vek, mesačný príjem a ceny vyhladnutej nehnuteľnosti, na ktorú je potrebné si zobrať úver.

1 SÚČASNÝ STAV PROBLEMATIKY NA SLOVENSKU

1.1 Súčasná situácia poskytovania hypotekárnych úverov na Slovensku

Poskytovanie hypotekárnych úverov sa na Slovensku spomalilo. Toto spomalenie nastalo kvôli výraznému rastu úrokových sadzieb, ktoré zapríčinili nárast splátok voči príjmu obyvateľstva. Ďalším faktorom spomalenia rastu bolo predĺženie obdobia splatnosti až na 30 a viac rokov, pokiaľ by sa mal úver poskytnúť v čo najvyššej sume.

Situácia s cenami nehnuteľností sa od začiatku roka 2023 výrazne nezmenila. Dopyt stále prevyšuje ponuku, takže predávajúci majú stále výhodu. Pokiaľ je nehnuteľnosť v atraktívnej lokalite a vo veľmi dobrom stave, nie je dôvod na zníženie predajnej ceny. Jediný výrazný rozdiel oproti minulému roku je ten, že predávajúcim sa znížil počet záujemcov. Potencionálni kupujúci tlačia na pokles ceny nehnuteľností v regiónoch, ktoré sú charakteristické nižšou kúpyschopnosťou. V týchto regiónoch výšky miezd nepostačujú na to, aby záujemcom banky poskytli úver v takej výške, v akej sa pohybujú ceny nehnuteľností.

Nadobudnutie vlastnej nehnuteľnosti v dnešnej situácii považujú za jeden z najväčších problémov hlavne mladí ľudia, ktorí po ukončení vzdelávania vstúpili na trh práce a chcú sa osamostatniť od svojich rodičov. K stúpajúcim úrokovým sadzbám sa pridružil aj vysoký nárast cien energií a tovarov. Mladým ľuďom nezostáva z príjmu dostatok finančných prostriedkov na splácanie hypotéky. Kvôli vysokým nákladom na vlastnú nehnuteľnosť sa ľudia rozhodujú pre podnájom. Realitné kancelárie spozorovali nárast záujmu o podnájom hlavne vo veľkých mestách.

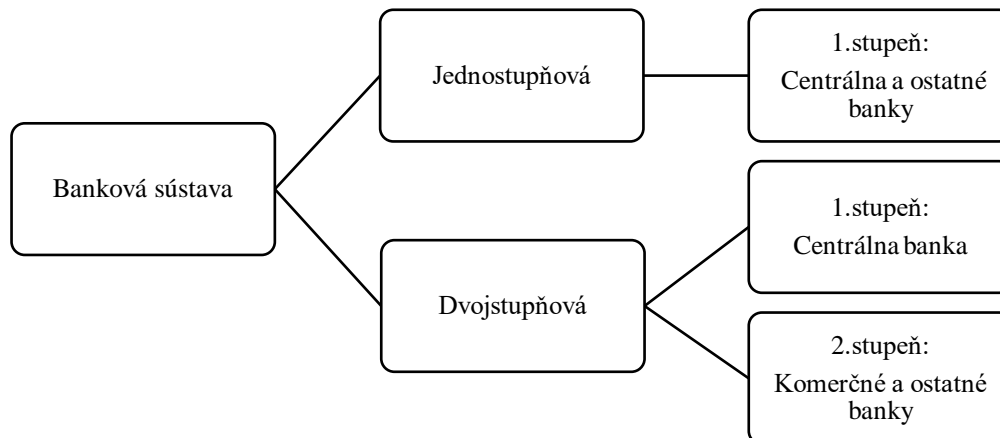
Kvôli vysokým úrokovým sadzbám a zvýšeným nákladom na život si teda ľudia nemôžu dovoliť hypotéky, čo sa odráža v nižšom ekonomickom raste Slovenska.

1.2 Banková sústava

Bankový systém je súhrn všetkých bankových inštitúcií v danej krajine a usporiadanie vzťahov medzi nimi a okolím.

- **v užšom zmysle** – bankový systém obsahuje len inštitúcie, ktoré sú bankami podľa zákona;
- **v širšom zmysle** – bankový systém obsahuje okrem inštitúcií, ktoré sú bankami podľa zákona, aj ďalšie finančné inštitúcie.

Schéma 1 Jednostupňová a dvojestupňová banková sústava



Zdroj: Vlastné spracovanie

1.2.1 Jednostupňová banková sústava

Centrálna banka vykonáva všetky bankové operácie. Okrem nej môžu vykonávať vymedzený, úzky rozsah činností ďalšie banky, ktoré nie sú podnikateľskými subjektmi a sú špecializované napríklad na zahraničný obchod, poľnohospodársku a investičnú výstavbu. Tieto subjekty konajú v závislosti od rozhodnutia centrálnej banky. Hlavným cieľom nie je dosahovanie zisku, ale splnenie ukazovateľov určených plánom.

1.2.2 Dvojestupňová banková sústava

Dvojestupňová banková sústava je typická pre väčšinu trhových ekonomík a je platná aj v Slovenskej republike. Funkčne oddeľuje centrálnu a komerčné bankovníctvo.

Centrálna banka je prvý stupeň sústavy, vystupuje ako makroekonomické menové centrum a jej cieľom je zabezpečiť stabilitu cien, meny a celej bankovej sústavy. Na Slovensku sa nazýva Národná banka Slovenska a je zložkou Európskeho systému centrálnych bánk a systému centrálného bankovníctva eurozóny (Bačová, 2013, s. 27 – 29).

Medzi najvýznamnejšie funkcie centrálnej banky, ktorá je vrcholový subjekt menovej politiky, patria:

- zastupovanie štátu v medzinárodných a finančných inštitúciách,
- výkon menovej politiky,
- emisia hotovostných peňazí,
- výkon funkcií banky štátu a bánk,
- realizácia devízových a kurzových operácií (Horvátová, 2019, s. 130).

Komerčné banky tvoria druhý stupeň sústavy. Sú to právnické osoby so sídlom na území Slovenskej republiky založené formou akciových spoločností bez verejnej výzvy na upísanie akcií. Ich primárnym cieľom je dosahovanie zisku, ktorý z veľkej časti tvorí úrokový rozdiel medzi aktívnymi a pasívnymi obchodmi, ktoré banka vykonáva. Medzi dve hlavné úlohy komerčných bánk patrí poskytovanie úverov a zhromažďovanie voľných finančných prostriedkov. Na základe bankového povolenia, ktoré im udeľuje Národná banka Slovenska, vykonávajú tieto úlohy. Banky musia spĺňať základnú podmienku, ktorá sa týka peňažného vkladu do základného imania na udelenie bankového povolenia:

- základné imanie banky je 16 600 000 EUR,
- základné imanie banky, ktorá plánuje vykonávať hypotekárne obchody, je 33 200 000 EUR (Bačová, 2013, s. 30).

Jedným zo základných delení komerčných bánk je podľa zamerania činnosti na:

1) univerzálne banky s rozhodujúcim postavením na trhu – operácie klasického, investičného a hypotekárneho bankovníctva

2) špecializované banky, ktoré sa sústreďujú na oblasti:

- určitých typov produktov a operácií (hypotekárne, komunálne úvery),
- určitých skupín klientov (stavebné sporiteľne, poľnohospodárstvo a investičná výstavba),
- konkrétnu fázu sprostredkovania, ktorá rozdeľuje skupiny bánk podľa toho, či sa orientujú na získanie zdrojov alebo na alokáciu týchto zdrojov,
- na konkrétnu geografickú oblasť.

Najväčší podiel špecializovaných bánk tvoria investičné, hypotekárne, eskontné a akceptačné banky.

Vybranou oblasťou, na ktorú sa sústreďujú špecializované banky, je podľa určitých typov produktov. Produkty klasického komerčného bankovníctva zahŕňajú prijímanie vkladov, poskytovanie úverov a realizovanie platobného styku. Druhý typ sú produkty investičného bankovníctva, medzi ktoré patria emisné operácie, operácie s cennými papiermi alebo výkon funkcií depozitára (Horvátová, 2019, s. 133).

Komerčné banky museli prehodnotiť svoje činnosti kvôli stúpajúcej konkurencii zo strany nebankových subjektov. Táto situácia spôsobila to, že okrem sústredenia sa na úverovú aktivitu museli banky rozšíriť svoje špecializované činnosti o lízingové operácie, obchody s cennými papiermi, faktoring a forfaiting.

1.3 Hypotekárne bankovníctvo

V podmienkach Slovenskej republiky legislatívne upravuje hypotekárne bankovníctvo najmä zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách v znení neskorších predpisov. Hypotekárne bankovníctvo je oblasť bankovníctva zameriavajúca sa na financovanie nehnuteľností v súkromnom, verejnom a štátnom sektore. Reálne investovanie a výstavba nehnuteľností majú dlhodobý charakter z hľadiska životnosti predmetu financovania, finančných prostriedkov a ich splácania, preto je hypotekárne bankovníctvo založené na dlhodobých vzťahoch. Činnosti s nadobudnutím nehnuteľnosti, ako sú financovanie a splácanie, sú spojené s dlhodobým horizontom, ktorý spôsobuje dodatočné riziká vznikajúce na strane dlžníkov bánk a v podmienkach vývoja trhu. Hypotekárny systém vytvára prepojenie trhu s nehnuteľnosťami, peňažného, bankového a kapitálového trhu. Predpokladom fungovania tohto systému je zabezpečenie jeho udržateľnosti a stability.

Na základe medzinárodného porovnania majú hypotekárne systémy spoločné charakteristiky, ale aj osobitné špecifické črty podmienené historickým vývojom konkrétneho štátu.

Základné črty hypotekárnych systémov:

- prísne podmienky vstupu do odvetvia,
- ochrana investorov – majiteľov HZL,
- opatrenia zamerané na stabilitu hypotekárnych bánk,
- krytie HZL, zdrojov hypotekárnej banky aktívami hypotekárnej banky,
- prísne sledovanie účelu použitia zdrojov hypotekárnych bánk (na hypotekárne úvery s výnimkou tých aktív, ktoré slúžia na náhradné krytie),
- obmedzenie náhradného krytia konkrétnym limitom (spravidla predstavuje 10% až 30% hodnoty emitovaných HZL).

Na hypotekárne bankovníctvo sa môžeme pozrieť aj z pohľadu troch historicky vzniknutých modelov:

- 1) **depozitný model** spočíva v tom, že hypotekárne úvery sú poskytované z primárnych vkladov vkladateľov v bankách,
- 2) **model založený na emisii HZL** – poskytovanie komunálnych alebo hypotekárnych úverov z emisií a predaja HZL alebo komunálnych obligácií,
- 3) **model založený na existencii primárneho a sekundárneho trhu hypoték** – združovanie hypotekárnych úverov do homogénnych skupín, tzv. poolov, ktoré sa následne odpredávajú subjektom, ktoré ich využívajú ako zábezpeku na emisiu HZL,

čím získavajú nové zdroje na poskytovanie hypotekárnych úverov. Model vyžaduje, aby sa obchody realizovali vo veľkých objemoch a subjekty vykonávajúce sekuritizáciu aktív musia mať dôveru investorov a vysoké ratingové hodnotenie. Tento model funguje prevažne v USA (Horvátová, 2017, s. 252 – 253).

Hypotekárne obchody môžu byť realizované v eurách alebo v cudzej mene. Pokiaľ obchod bude realizovaný v cudzej mene, tak kurzové riziko znáša banka, ktorá uskutočňuje hypotekárne obchody. Povinnosťou takejto banky je prijať opatrenia na zabránenie vzniku kurzového rizika z krytia HZL pohľadávkami z hypotekárnych úverov.

1.3.1 Subjekty

V hypotekárnom bankovníctve sa subjekty rozdeľujú na 3 skupiny. Prvou skupinou sú peňažné ústavy, medzi ktorými sú špeciálne hypotekárne banky, sporiteľne a univerzálne komerčné banky s licenciou na vykonávanie hypotekárnych obchodov. Ďalšiu skupinu tvoria investori, ktorí vystupujú ako veritelia vo vzťahu k banke. Investujú dlhodobo dočasne voľné peňažné prostriedky do HZL alebo komunálnych obligácií. Poslednou skupinou sú príjemcovia hypotekárneho úveru a vo vzťahu k banke vystupujú ako dlžníci. Príjemcovia úveru na rozdiel od banky k investorom nemajú žiaden vzťah (Bačová, 2013, s. 111).

1.3.2 Hypotekárne záložné listy

Hypotekárny záložný list je dlhopis, ktorého menovitá hodnota vrátane výnosov z neho je riadne krytá pohľadávkami banky alebo pobočky zahraničnej banky z hypotekárnych úverov zabezpečených záložným právom k nehnuteľnosti alebo je náhradne krytá. Môžu ich vydávať len banky, ktoré majú povolenie na vykonávanie hypotekárnych úverov. HZL zaniká, ak ho kúpi banka, ktorá ho aj vydala. Na krytie vydaných HZL môžu byť použité len pohľadávky z hypotekárnych úverov, ktoré nepresahujú zákonom stanovenú časť z hodnoty založenej nehnuteľnosti určenej na základe celkového posúdenia nehnuteľnosti. Banka pri posudzovaní hodnoty nehnuteľnosti prihliada len na trvalé vlastnosti nehnuteľnosti a realizovateľný výnos, ktorý môže pri riadnom hospodárení dlhodobo poskytovať vlastníkovi konkrétna nehnuteľnosť. Riadne krytie nastáva, ak celková menovitá hodnota vydaných HZL je krytá minimálne v rovnakej výške a najmenej s rovnakým výnosom ako je menovitá hodnota pohľadávok banky z hypotekárnych úverov. Tieto pohľadávky, ktoré banky využívajú na krytie HZL, evidujú

banky vo svojom registri hypoték. Zdroje na poskytovanie úverov získavajú emisiou hypotekárnych záložných listov, ktoré si obstarávajú veľké investičné spoločnosti, komerčné banky alebo domácnosti. Banky sú dlžníkmi pri emisii HZL, pretože investorom prislúchajú úroky v čase splatnosti a je im vyplatená menovitá hodnota (Bačová, 2013, s. 139).

Systém hypotekárnych záložných listov

Na zabezpečenie realizácie systému existuje veľa možností. Pavelka rozdeľuje systémy na 3 základné:

- 1) **adresný**
- 2) **blokový**
- 3) **všeobecný** (Pavelka, s. 542 – 546).

V súčasnosti sa používajú najmä blokové systémy, pretože konkrétni investori uprednostňujú systémy, pri ktorých sa riziko rozloží medzi niekoľko subjektov a nehnuteľností. Podstata spočíva v tom, že HZL sa vydávajú v pomere k určitému, presne definovanému portfóliu hypotekárnych úverov a s nimi spojených záložných práv na nehnuteľný majetok. (Pavelka, s. 544) Blokový systém sa rozdeľuje do 2 foriem:

- 1) **rigorózny blokový systém,**
- 2) **liberálny blokový systém.**

Adresný systém sa v súčasnosti nepoužíva.

Rigorózny blokový systém je založený na princípe rovnosti objemov emitovaných HZL a poskytnutých úverov počas celého obdobia životnosti HZL. Prípustná je prevaha hypotekárnych úverov nad objemom emitovaných záložných listov. Súhrn úverov a ich nehnuteľných zálohov musí byť počas trvania bloku (životnosti HZL) stály.

Problém v praxi nastáva pri udržiavaní rovnováhy medzi objemom hypotekárnych záložných listov a hypotekárnymi úvermi. HZL sú splatné na konci obdobia, na ktoré boli vydané, a to naraz. Na rozdiel od HZL objem hypotekárnych úverov sa postupne znižuje, pretože klient začne splácať úver práve počas životnosti hypotekárnych cenných papierov. Na dosiahnutie rovnováhy medzi nimi sa používajú teoreticky dva spôsoby:

- 1) náhradné krytie,
- 2) odkúpenie vlastných emitovaných HZL samotnou hypotekárnou bankou (Horvátová, 2017, s. 258 – 259).

1.3.3 Štátna podpora hypotekárneho bankovníctva

Existujú dve možnosti podpory štátu finančným produktom. Nepriama podpora spočíva v plošných opatreniach dotýkajúcich sa všetkých hypotekárnych nástrojov. Priama forma podpory je zvyhodňovanie konkrétnych typov hypotekárnych produktov podľa účelu alebo kategórie spotrebiteľov.

V Slovenskej republike sa uplatňuje priama podpora hypotekárneho bankovníctva vo forme dotácií úrokov, ktorá bola schválená prvýkrát v roku 1999. Zavedenie štátnej podpory bolo schválené najmä preto, lebo v deformovaných podmienkach kapitálového trhu nemohli vzniknúť prirodzené stimuly rozvoja dlhodobých finančných produktov. Cena zdrojov hypotekárnych bánk na kapitálovom trhu sa vo vyspelých krajinách pohybuje v rozpätí 3 až 6% pri zavádzaní hypotekárneho bankovníctva do praxe v Slovenskej republike bola cena zdrojov okolo 20%, čo by spôsobovalo príliš drahé hypotekárne úvery a pre klientov neakceptovateľné podmienky (Horvátová, 2017, s. 276).

Štátny príspevok k hypotekárnemu úveru je jednou z možností štátnej podpory. Jeho úprava sa nachádza v zákone č. 483/2001 Z. z. o bankách v §84 a §85. Štátnym príspevkom sa rozumie percento, o ktoré sa znižuje úroková sadzba uvedená v zmluve o hypotekárnom úvere. Poskytuje sa na hypotekárny úver maximálne zo sumy hypotekárneho úveru 83 000 EUR na jednu nehnuteľnosť určenú na bývanie. V súčasnej dobe je 0%. Uplatnenie štátneho príspevku je na základe žiadosti v banke, v ktorej má poberateľ hypotekárny úver. Poskytovanie príspevku je obmedzené len na 1 zmluvu o hypotekárnom úvere a to raz za 1 rok (Tkáčová, 2010, s. 85).

Štátny príspevok pre mladých bol zavedený od roku 2007, keď začal platiť zákon č. 644/2006 Z. z. Uhradza ho Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky mesačne hypotekárnej banke. Z prostriedkov štátneho rozpočtu je to percento, o ktoré štát znižuje výšku úrokovej sadzby, ktorá je definovaná v zmluve o hypotekárnom úvere (Tkáčová, 2017, s. 86). Základné podmienky na získanie príspevku sú:

- a) vek žiadateľa o hypotekárny úver od 18 do 35 rokov,
- b) priemerný mesačný príjem zistený na základe údajov Štatistického úradu SR za kalendárny rok, ktorý predchádza kalendárnemu štvrťroku, v ktorom bola podaná žiadosť o hypotekárny úver, je najviac vo výške 1,3-násobku priemernej nominálnej mzdy zamestnanca v národnom hospodárstve SR,

- c) v prípade manželov sa ich priemerný mesačný príjem násobí, t. j. ich priemerný mesačný príjem spolu nesmie presiahnuť 2,6-násobok priemernej nominálnej mzdy zamestnanca v národnom hospodárstve SR,
- d) hypotekárna banka sa zaväzuje, že mladému poberateľovi hypotekárneho úveru na dobu 5 rokov od poskytnutia a začatia úročenia hypotekárneho úveru zníži úrokovú sadzbu v zmluve o hypotekárnom úvere v rovnakej výške, ako je určený štátny príspevok, najviac však o 1%,
- e) štátny príspevok pre mladých sa poskytuje na hypotekárny úver zo sumy najviac 50 000 EUR, a to na nehnuteľnosť určenú na bývanie,
- f) ak žiadateľ o hypotekárny úver žiada o vyššiu hypotéku, štát bude úver dotovať len do výšky 50 000 EUR a na zvyšnú sumu bude platiť štandardný úrok,
- g) štátny príspevok pre mladých sa poskytuje klientovi každoročne po dobu 5 rokov od začiatku úročenia hypotekárneho úveru, a to len na jednu zmluvu o hypotekárnom úvere (Horvátová, 2017, s. 276).

Poberateľovi štátneho príspevku pre mladých zaniká nárok z viacerých dôvodov. Primárnou príčinou zániku je nedodržanie účelu, na ktorý bol hypotekárny úver poskytnutý, prepísanie záväzku na inú osobu z hypotekárneho úveru alebo, ak poberateľ príspevku splatí hypotekárny úver pred uplynutím štyroch rokov od poskytnutia úveru (Tkáčová, 2010, s. 86).

1.4 Hypotekárny úver

Bačová charakterizuje úver ako poskytovanie peňažných prostriedkov na konkrétnu dobu za úrok alebo popríklad inú náhradu. Väčšinou sa používa na preklopenie časového nesúladu medzi dodávkou materiálnych hodnôt a ich peňažnou úhradou. Taktiež predstavuje možnosť riešenia rozporu medzi ekonomickými subjektmi, ktoré si chcú vypožičať finančné prostriedky, ktorých majú nedostatok (Bačová, 2013, s. 134). Základnými črtami sú dlhodobý charakter (splatnosť minimálne 5 rokov), prísne ohraničený účel poskytovania a zabezpečenie tuzemskou nehnuteľnosťou. Podľa účelu poskytovania sa úvery rozdeľujú na úvery na zabezpečenie bývania, ktoré obsahuje kúpu, rekonštrukciu alebo modernizáciu nehnuteľnosti a na úvery pre podnikateľov, ktoré sú primárne určené, napr. na vybudovanie administratívnych budov alebo na financovanie investičných zámerov. Vyššie riziko je pri úveroch poskytovaných podnikateľským subjektom než fyzickým osobám (Horvátová, 2017, s. 260).

Úverový vzťah sa týka dvoch subjektov. Veriteľ je ten, ktorý poskytuje úver, a dlžník, ktorý ho prijíma. Bačová charakterizuje úverový vzťah, ktorý je upravený právnymi normami:

- a) **Obchodným zákonníkom**, ktorý upravuje postavenie podnikateľov, obchodné záväzkové vzťahy a aj iné vzťahy, ktoré sa týkajú podnikania,
- b) **Občianskym zákonníkom**, ktorý upravuje majetkové vzťahy FO a PO, vzťahy medzi FO, PO a štátom, ale aj základné vzťahy plynúce z práva na ochranu osôb,
- c) **Živnostenským registrom**, ktorý upravuje podmienky podnikania na živnosť,
- d) **Zákonom o bankách**, ktorý upravuje vzťahy súvisiace so vznikom, organizáciou, riadením, podnikaním a so zánikom bánk so sídlom na území Slovenskej republiky a niektoré vzťahy súvisiace s pôsobením zahraničných bánk na území Slovenskej republiky na účel regulácie a kontroly bánk, pobočiek zahraničných bánk a iných subjektov s cieľom zabezpečiť bezpečné fungovanie bankového systému,
- e) **Zákonom o spotrebiteľských úveroch**, ktorý upravuje podmienky poskytovania spotrebiteľského úveru ako aj náležitosti zmluvy a spôsob výpočtu celkových nákladov spotrebiteľa, ktoré sú spojené s poskytovaním spotrebiteľského úveru (Bačová, 2013, s. 109 – 110).

Tkáčova definuje hypotekárny úver ako úver s lehotou splatnosti najmenej štyri roky a najviac 30 rokov. Úver je zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v tuzemsku a môže byť aj v štádiu rozostavania. Financovaný je minimálne vo výške 90% prostredníctvom vydávania a predaja HZL hypotekárnou bankou a ktorý poskytuje banka na konkrétne účely:

- nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti,
- výstavbu alebo zmenu dokončených stavieb,
- údržbu tuzemských nehnuteľností,
- na splatenie poskytnutého úveru použitého na už uvedené účely, ktorý je hypotekárnym úverom poskytnutým hypotekárnou bankou v konkurze,
- splatenie poskytnutého úveru použitého na už uvedené účely, ktorý nie je hypotekárnym úverom (Tkáčová, 2010, s. 80).

1.4.1 Členenie hypotekárnych úverov

Horvátová člení hypotekárne úvery podľa rôznych hľadísk:

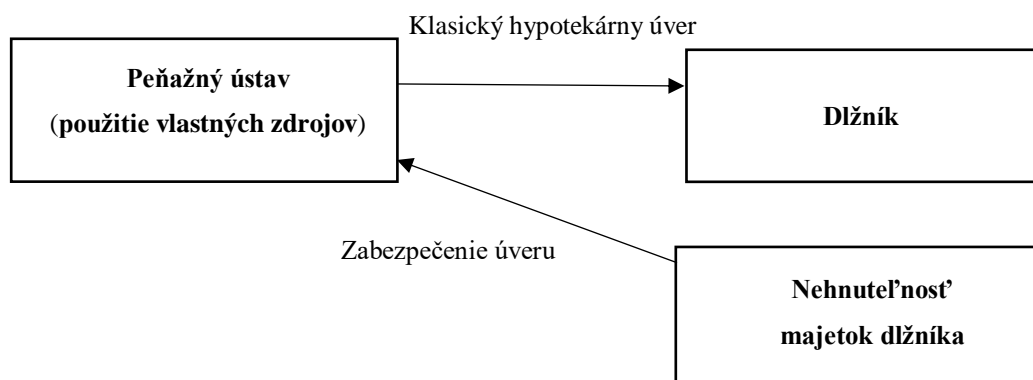
- 1) podľa dlžníka,
- 2) podľa existencie nehnuteľnosti,
- 3) podľa spôsobu refinancovania,
- 4) podľa úrokových podmienok,
- 5) podľa podmienok splácania.

Členenie podľa dlžníka sa ďalej rozdeľuje na úvery poskytované FO, PO a orgánom miestnych samospráv. Na základe existencie nehnuteľnosti ide o úver na existujúcu nehnuteľnosť, napríklad sem patrí rekonštrukcia a úver na výstavbu novej nehnuteľnosti. Podľa spôsobu refinancovania sa delia úvery na klasický hypotekárny úver, hypotekárny úver založený na emisii HZL a hypotekárny lízing (Horvátová, 2017, s. 262).

Rozdelenie podľa spôsobu refinancovania

Na financovanie nehnuteľnosti a zabezpečenie záložným právom na nehnuteľný majetok v prospech banky sa používa klasický hypotekárny úver, pri ktorom banky nepozerajú na účel ich použitia. Takýto úver sa nemôže používať na krytie HZL a zdrojom poskytovania nemôžu byť prostriedky získané vydávaním HZL (Horvátová, 2017, s. 263).

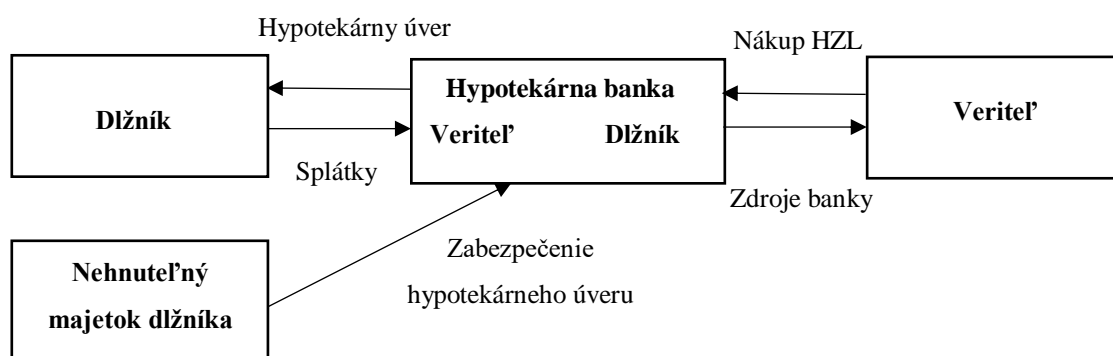
Schéma 2 Klasický hypotekárny úver



Zdroj: Horvátová, 2017, s. 263.

Súčasťou hypotekárneho bankovníctva je hypotekárny úver, ktorý je financovaný zo zdrojov nadobudnutých z emisie HZL. Prostriedky získané emisiou HZL hypotekárna banka, ktorá vystupuje ako sprostredkovateľ, ďalej poskytuje žiadateľovi o hypotekárny úver. Banka po splatení úveru odkúpi HZL späť a majiteľom vyplatí úrokový výnos (Horvátová, 2013, s. 263 – 264).

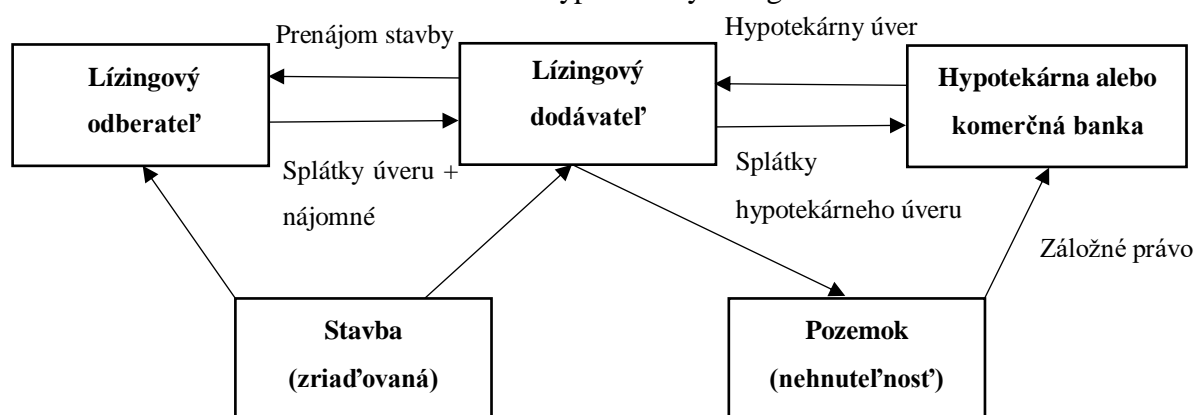
Schéma 3 Hypotekárny úver založený na emisii HZL



Zdroj: Horvátová, 2017, s. 264

Horvátová charakterizuje hypotekárny lízing ako alternatívu pokračovania hypotekárnych úverov do lízingového vzťahu pribúdaním rôznych subjektov, ktoré majú iné postavenie. Vznik hypotekárneho lízingu môže nastať na základe klasického hypotekárneho úveru, hypotekárneho úveru, ktorý je refinancovaný HZL alebo aj na báze komunálneho úveru (Horvátová, 2017, s. 264).

Schéma 4 Hypotekárny lízing



Zdroj: Horvátová, 2017, s. 265.

Rozdelenie podľa úrokových podmienok

Úrokové podmienky rozčleňujú hypotekárne úvery na:

- 1) úvery s fixnou úrokovou sadzbou,
- 2) úvery s variabilnou úrokovou sadzbou,
- 3) upravitel'né hypotekárne úvery (Horvátová, 2017, s. 264).

Hypotekárne úvery s fixnou úrokovou sadzbou vyžadujú stabilné ekonomické prostredie, preto sú z dôvodu rizikovosti aktív a pasív najmenej adekvátne v čase, keď krátkodobé

úrokové sadzby prerastajú dlhodobé úrokové sadzby. Očakávané zvýšenie inflácie a zmeny úrokových sadzieb sú dôvody, prečo fixné úrokové sadzby predstavujú určité riziko pre banku. Hypotekárne úvery s fixnou úrokovou sadzbou sa zväčša spájajú so zákazom predčasného splatenia.

Pri hypotékach, ktoré sú poskytované s variabilnou úrokovou sadzbou, riziko vývoja úrokovej sadzby banka prenáša na klienta. Úroková sadzba je určená od dohodnutej referenčnej sadzby alebo je upravená podľa indexovej metódy v závislosti od vývoja inflácie. Výhodou je možnosť zmeny frekvencie splácania alebo zmena výšky splátok (Horvátová, 2017, s. 264 – 265).

1.4.2 Metódy splácania hypotekárnych úverov

Metódy splácania sú ďalšou súčasťou hypotekárnych úverov, ktoré je potrebné poznať, aby si klient banky vedel nastaviť hypotekárny úver podľa svojich preferencií. Existujúce alternatívy, ktoré charakterizuje Horvátová, sú:

- 1) hypotekárne damnum,**
- 2) metóda odvodená od splácania istiny úveru:**
 - konštantné splátky,
 - postupne zvyšované splátky,
 - postupne znižované splátky,
- 3) metódy anuitného splácania:**
 - splácanie na základe výpočtu umorovateľa,
 - splácanie na základe koeficienta anuity.

Hypotekárne damnum (disážio) nastáva, ak je diferencia medzi výškou hypotekárneho úveru a jeho disponibilnou časťou. Dlžník je zaviazaný splatiť celú výšku úveru, aj keď mu nie je vyplatená celá suma. Vyplatenie hypotekárneho úveru je tým vyššie, čím bol dohodnutý vyšší úrok na základe kapitálového trhu a opačne. Faktory, ktoré taktiež vplyvajú na damnum, sú potreba zjemnenia úrokovej sadzby alebo úrokové termíny (Horvátová, 2017, s. 266).

Najčastejšie sa používa metódy anuitného splácania hypotekárnych úverov. V priebehu celého obdobia splácania sa výška splátky nemení. Splátka sa skladá z istiny a úroku a spláca sa v pravidelných intervaloch, zvyčajne mesačne. Najväčšia časť splátky v prvých rokoch sú úroky, ktoré klesajú postupne, a tým sa časť istiny zvyšuje (www.financnykompas.sk/, 15.03.2017).

1.4.3 Zmluva o hypotekárnom úvere

Dôležitou súčasťou poskytovania hypotekárneho úveru je jeho zmluva, ktorá je vyjadruje vzťah medzi veriteľom a dlžníkom. Táto zmluva musí byť výlučne písomná a taktiež musí obsahovať konkrétne údaje:

- a) identifikačné údaje o banke a klientovi,
- b) sumu poskytovaného hypotekárneho úveru a lehotu splatnosti, pravidiel splácania istiny a úrokov, výšku ročnej percentuálnej úrokovej sadzby a dôkladné vyhradenie ostatných nákladov súvisiacich s hypotekárnym úverom, ktoré budú vyžadované od klienta a s uzavretím zmluvy,
- c) doslovné označenie tuzemskej nehnuteľnosti, ktorá bude predmetom poskytovaného hypotekárneho úveru, za splnenie tejto podmienky sa považuje aj konkrétne označenie tejto tuzemskej nehnuteľnosti v dodatku k zmluve o hypotekárnom úvere,
- d) závislé podmienky od objektívnych skutočností, pri ktorých je možná úprava výšky ročnej percentuálnej úrokovej sadzby alebo nákladov, ktoré sú vyžadované od klienta,
- e) detailne vymedzenie druhu, spôsobu a rozsahu zabezpečenia pohľadávok hypotekárnej banky zo zmluvy o hypotekárnom úvere,
- f) ostatné podmienky, ktoré súvisia s poskytnutím a splácaním úveru vyžadované podľa všeobecných podmienok hypotekárnej banky na poskytovanie hypotekárnych úverov,
- g) podmienky, ktoré nastanú, pokiaľ by klient chcel úver splatiť predčasne (Bačová, 2013, s.140 – 141).

1.4.4 Register hypoték

Hypotekárna banka je povinná evidovať vo svojom registri hypoték konkrétne zoznamy a rozsahy hypotekárnych a komunálnych úverov, záložných práv a pohľadávok banky z úverov slúžiacich na krytie HZL a komunálnych obligácií alebo iné hodnoty, ktoré slúžia ako náhradné krytie. Vyhláška Národnej banky Slovenska a Ministerstva Financí Slovenskej republiky z č. 600/2001 Z. z. o registri hypoték a podrobnostiach o postavení a činnosti hypotekárneho správcu a jeho zástupcu v znení neskorších predpisov upravuje náležitosti a spôsob vedenia registra hypoték. Cieľom založenia registra bolo, aby banky mali prehľad o tom, akú má klient úverovú históriu a prípadne sa vyhnúť problematickému klientovi. Údaje zapísané v registri je banka povinná uschovať separátne od iných dokladov

a zaistiť ich pred zneužitím, zničením či stratou. Hypotekárna banka má povinnosť predložiť tieto záznamy z registra vykonané za posledných šesť mesiacov v elektronickej aj písomnej forme Národnej banke Slovenska a Ministerstvu financií Slovenskej republiky.

Register hypoték zahŕňa:

- a) údaje o hypotekárnej banke (obchodné meno, sídlo, identifikačné číslo),
- b) obdobie počas, ktoré sa uskutočnili zápisy,
- c) údaje o hypotekárnom a komunálnom úvere (napr. poradové číslo a identifikačné číslo úverovej zmluvy, schválená výška úveru alebo označenie založenej nehnuteľnosti podľa katastra nehnuteľností),
- d) informácie o riadnom krytí HZL a komunálnych obligácií (napr. číslo emisie, celková hodnota založených nehnuteľností či podpis hypotekárneho správcu, ktorý potvrdzuje úplnosť a správnosť údajov zapísaných v registri) (Bačová, 2013, s. 141 – 143).

Slovak Banking Credit Bureau

SBCB je prevádzkovateľom registra a vlastní ju tri banky (Slovenská sporiteľňa, a. s., Všeobecná úverová banka, a. s. a Tatra banka, a. s.). Členmi registra sú významné slovenské banky. Hlavnou úlohou je spracovávanie kreditných informácií na základe Spoločného registra bankových informácií (<https://www.sbc.sk>).

Spoločný register bankových informácií

Banky si vytvorili v roku 2004 SRBI v zmysle Zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách s cieľom preverovania bonity, dôveryhodnosti a platobnej disciplíny klientov, ktorí sú fyzické osoby, a klientov, ktorí sú fyzickými osobami podnikatelia. Databáza poskytuje pozitívne či negatívne informácie o úverových produktoch, ktoré sú poskytnuté klientom zúčastnených bánk vrátane histórie klientov v dĺžke 5 rokov po skončení zmluvného vzťahu. Vďaka tomu sú banky schopné detailne posúdiť rizikovosť klienta, ktorý je žiadateľom o úver. Vyššie uvedené údaje banky aktualizujú každý mesiac (<https://www.sbc.sk>).

Register bankových úverov a záruk

Podľa §38 zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách je zriadený systém RBUZ, ktorý vedie Národná banka Slovenska. Register obsahujúci údaje evidujú banky, pobočky zahraničných bánk a Exportno-importná banka SR o dlžníkoch. Títo dlžníci sú výhradne právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia. Rovnako ako SRBI údaje sa evidujú po dobu 5 rokov a aktualizujú ich banky mesačne a kvartálne.

Informácie, ktoré sa evidujú v registri sú:

- a) identifikačné údaje o klientovi (napr. právna forma, IČO či ekonomický sektor),
- b) vybrané údaje o vlastnickej štruktúre,
- c) informácie o nástroji (napr. číslo zmluvy, druh či splatnosť),
- d) finančné informácie nástroja (napr. úroková sadzba, nedoplatky),
- e) údaje spoločných záväzkov,
- f) účtovné informácie (odpisy),
- g) údaje zabezpečenia,
- h) informácie zlyhania a rizika protistrany (<http://nbs.sk>).

1.4.5 Hypotekárny správca

Každý hypotekárnej banke na Slovensku NBS vymenúva po rokovaní hypotekárneho správcu, ktorého úlohou je dohľad nad výkonom hypotekárnych obchodov, a jeho zástupcu, ktorý koná počas neprítomnosti v plnom rozsahu práv a povinností. Správca uskutočňuje svoju prácu samostatne, nezávisle a musí byť nestranný. Hypotekárnym správcom sa môže stať len FO, ktorá má odbornú spôsobilosť, t. j. vysokoškolské vzdelanie, ekonomickú alebo právnickú prax v oblasti bankovníctva minimálne 5 rokov a podmienkou je tiež bezúhonnosť. Jeho konanie je podmienené len všeobecne záväznými právnymi predpismi, zmluvou o výkone činnosti hypotekárneho správcu a rozhodnutiami, ktoré sú vydané pri dozore nad činnosťou hypotekárneho správcu.

Medzi činnosti, ktoré správca vykonáva, patrí:

- a) dozor nad vydávaním HZL a komunálnych obligácií z pohľadu ich náležitostí a krytia,
- b) vyhotovenie písomného osvedčenia pre každú emisiu, že jej krytie je zabezpečené a je evidovaný záznam v registri,
- c) kontrola poskytovania hypotekárnych a komunálnych úverov hypotekárnou bankou vrátane ich zabezpečenia záložným právom, ktoré musí byť legislatívne správne, taktiež sem patrí aj to, či si banka plní povinnosti, ktoré jej plynú z registra hypoték,
- d) ak hypotekárna banka požiada o spoluprácu pri hypotekárnych obchodoch, ktoré nemôže vykonávať bez neho, je povinný sa zúčastniť (Bačová, 2010, s. 143 – 145).

Kontrolou správca overuje o hypotekárnej banke, napr. či je celková menovitá hodnota vydaných HZL krytá minimálne v identickej výške a minimálne s rovnakým výnosom, ako je MH pohľadávok z poskytnutých úverov alebo či hypotekárna banka si

vedie analytickú evidenciu o hypotekárnych obchodoch v účtovníctve. Na verifikovanie týchto skutočností mu je banka povinná umožniť nahliadnúť do registra, účtovných záznamov či iných údajov, ktoré sa týkajú hypotekárnych obchodov. Pokiaľ pri kontrole zistí nedostatky, jeho povinnosťou je ihneď informovať písomne Národnú banku Slovenska. Na druhej strane, keď NBS vykoná dohľad a vypozeruje nedostatky na strane správcu alebo jeho zástupcu, môžu byť správca sankcionovaný v sume 3 319,30 EUR (Tkáčová, 2010, s. 84 – 85).

1.5 Úroková sadzba a miera

Heyne (1991, s. 224) charakterizuje platenie úroku takto: „Je to platba za hodnotu príležitosti, ktorej sa veritelia vzdávajú, a platba, ktorú sú ochotní dlžníci dať za príležitosť, ktorú im pôžička prináša.“

Úroková sadzba predstavuje hodnotu, ktorá je vopred stanovená ako konkrétne percento z istiny úveru. Pri úveroch úrok závisí od daných podmienok, napr. spôsobu výpočtu, metód splácania hypotekárneho úveru či typu úročenia.

Pomer absolútnej hodnoty úroku a výšky istiny za jednu periódu (1 rok) sa nazýva úroková miera. Vo všeobecnosti pomáha ekonomickým subjektom pri rozhodovaní o umiestnení ich voľných zdrojov na finančnom trhu (Vargová, 2013, s. 135 – 137).

Hypotekárne banky dávajú klientovi pri poskytovaní úveru na výber z dvoch možností úrokovej sadzby. Fixná úroková sadzba sa vyznačuje tým, že jej výška sa počas konkrétneho obdobia fixácie nemení. Druhou možnosťou je variabilná úroková sadzba, ktorá sa nazýva aj pohyblivá. Jej výška sa môže zmeniť kedykoľvek počas čerpania úveru. Ovplyvňuje tým aj výšku splátok. Zmena musí byť ohlásená klientovi aspoň 2 mesiace pred tým, ako nastane. V tomto medziobdobí má možnosť klient čiastočne alebo úplne splatiť úver bez sankcií.

1.5.1 Determinanty výšky úrokovej sadzby

Úroková sadzba sa v podmienkach reálnej ekonomiky stále mení. Najvýznamnejšími faktormi, ktoré ovplyvňujú úrokovú sadzbu pri obchodoch medzi bankou a klientmi, sú:

- a) inflácia a vývoj devízového kurzu,
- b) fáza ekonomického cyklu a výkonnosť ekonomiky,
- c) ponuka a dopyt po peniazoch,
- d) menová politika, ktorú aplikuje centrálna banka,

- e) vývoj cien na medzibankovom trhu,
- f) úrokové sadzby, ktoré ponúkajú konkurenčné banky,
- g) výkonnosť banky (Vargová, 2013, s. 138).

Konkurencia medzi bankami z pohľadu výšky úrokovej sadzby je jeden z najpodstatnejších nástrojov konkurenčného boja. V dnešnej dobe si môžu potencionalni klienti vyberať z rôznych ponúk úrokových sadziieb na úvery, pretože do konkurenčného boja inklinujú aj nebankové inštitúcie.

1.5.2 Ročná percentuálna miera nákladov

RPMN sú celkové náklady, ktoré sú spojené s úverom. Náklady, ktoré sem patria, sú

- všetky spojené s peňažným plnením, daniami a poplatky, ktoré súvisia so zmluvou,
- doplnkové služby, ktoré súvisia so zmluvou (napr. poisťné),
- na ocenenie nehnuteľnosti.

Stanovuje sa podľa priemernej hodnoty RPMN bánk a pobočiek zahraničných bánk za príslušný štvrťrok (www.fininto.sk).

1.6 Úverový proces

Úverový proces v sebe zahŕňa proces poskytovania a správy úveru. Je tvorený viacerými činnosťami, ktoré na seba nadväzujú:

- 1) rokovanie s klientom,
- 2) predloženie žiadosti o úver, ktorá musí byť písomná,
- 3) overenie úveru,
- 4) uzatvorenie zmluvy o úvere,
- 5) splácanie a monitoring úveru (Bačová, 2013, s. 116).

Rokovanie s klientom

Proces sa začína úvodným stretnutím s klientom, ktoré je vopred dohodnuté a na základe ktorého sa vymedzia základné parametre pre úver, napr. splatnosť, výška a účel úveru. Klient informuje banku o svojej potrebe získania úveru. Pracovník musí informovať klienta o podmienkach získania úveru a predloženia nevyhnutných dokladov. Rokovanie sa končí nezáväzným rozhodnutím. (Medveď, 2013, s. 206). Klient má čas si premyslieť, či mu vyhovujú podmienky banky. Na dosiahnutie úspešného rokovania by mali obidve strany použiť zásady empatie a asertívneho správania.

Banka by mala počas rokovania dodržiavať zásady:

- a) schopnosti vcítiť sa do postavenia opačnej strany,
- b) priateľskej a uvoľnenej atmosféry,
- c) schopnosti počúvať druhú stranu,
- d) prejavovania záujmu o klienta,
- e) zachovania kontroly a flexibility,
- f) neprejavovania názoru k záverom,
- g) plánovania,
- h) neporušenia protokolu spoločenského správania (Bačová, 2013, s. 117).

Ďalšou činnosťou procesu je predloženie žiadosti o úver, ktoré nasleduje po tom, ako klient akceptuje podmienky banky o poskytovaní úveru (Bačová, 2013, s. 118). Žiadosť je základom na preverenie, či je klient spôsobilý uzatvárať právoplatné úverové obchody. Banky môžu mať rozdielne požiadavky na podklady k žiadosti (Medved', 2013, s. 207).

Bonita klienta

Rozhodujúcu časť úverového procesu predstavuje preverenie žiadosti o úver. Primárnym kritériom banky je, aby sa jej poskytnuté peňažné prostriedky vrátili od dlžníka, ktorý bude schopný splácať svoje záväzky (Bačová, 2013, s. 119). Hypotekárna banka musí zhodnotiť bonitu klienta, ktorá je najdôležitejším parametrom pre banku. Požadovaným dokumentom, ktorý je požadovaný od klienta, je potvrdenie o príjmoch väčšinou za posledných 6 mesiacov. Pokiaľ ide o klienta, ktorý je podnikateľ, tak požadovaným dokumentom je daňové priznanie zvyčajne za 1 zdaňovacie obdobie. Vyššiu šancu na získanie úveru majú potencionálni klienti s vyššími príjmami. Medzi ďalšie hodnotené a podstatné ukazovatele patria, napr. vek, vzdelanie, profesia alebo koľko peňazí ostane žiadateľovi po odpočítaní všetkých výdavkov od príjmu na splatenie úverových splátok. Do výdavkov klienta sa zahrňa hlavne hodnota životného minima, ktoré závisí od počtu členov v domácnosti a ostatné náklady, ku ktorým je zaviazaný (Medved', 2013, s. 207-208).

Schvaľovanie úveru

Úverový špecialista vypracuje schvaľovací formulár, ktorý je výsledkom úverovej analýzy a obsahuje, napr. osobné údaje, výšku úveru, výsledok ratingu a celkové obligo na klienta. Záverom je informovanie klienta zodpovedným spracovateľom úverového obchodu. Pokiaľ banka neschváli žiadosť, spracovateľ musí oboznámiť klienta písomne. Na druhej strane, ak je žiadosť schválená, uzatvorí sa zmluva o úvere, aby mohlo nastať reálne

poskytnutie peňažných prostriedkov klientovi. Zmluvnú dokumentáciu pripraví pracovník banky, ktorý má informácie od firemného poradcu v zmysle uznesenia o schválení úverového obchodu. Aby nastalo čerpanie prostriedkov zo strany dlžníka, musí pracovník banky skontrolovať po podpísaní dokumentov splnenie zmluvne dohodnutých odkladacích podmienok, napr. zriadenie záložného práva (Medved', 2013, s. 209 – 210).

Čerpanie a splácanie úveru

Čerpanie úveru prebieha cez prevod peňažných prostriedkov priamo na účet klienta.

Podľa druhu poskytnutého úveru sa spôsob čerpanie úveru člení na:

- jednorazovo v prípade účelového úveru,
- podľa aktuálnej potreby v prípade bezúčelového úveru.

Počas celého obdobia čerpania úveru banka kontroluje plnenie podmienok, ktoré boli dohodnuté v úverovej zmluve (Medved', 2013, s. 210).

Existuje niekoľko možností splácania úveru, ktoré je dohodnuté v úverovej zmluve:

- a) splatenie úveru naraz v lehote splatnosti,
- b) splatenie úveru naraz po uplynutí výpovednej lehoty,
- c) splácanie úveru v pravidelných splátkach,
- d) splácanie úveru konštantnými anuitnými splátkami (Medved', 2013, s. 210 – 211).

Úverový monitoring

Banka musí počas úverového vzťahu s klientom sledovať, či plní dohodnuté podmienky. Monitoring sa týka platobného styku a pohľadávok, finančnej situácie klienta a hodnoty zabezpečenie. V prípade potreby si banka vytvára rezervy, ak by zistila nedostatky v správaní dlžníka. V prípade zistenia závažných prípadov má banka možnosť sa rozhodnúť, či úverový vzťah s klientom preruší a vyzve ho na splatenie úveru ihneď (Medved', 2013, s. 211 – 212).

2 CIEĽ PRÁCE, METODIKY PRÁCE A METÓDY SKÚMANIA

2.1 Cieľ práce

Hlavným cieľom bakalárskej práce je zhodnotiť hypotekárne úvery vo vybraných komerčných bankách na Slovensku. Na základe rozboru každej banky sme dokázali porovnať aktuálnu ponuku hypotekárnych úverov a vyhodnotiť, ktorá nám vyhovovala najviac podľa zadaných parametrov. Práca zahŕňa aj čiastkový cieľ, ktorým je celkovo zhodnotiť situáciu na Slovensku ohľadom poskytovania hypotekárnych úverov na nehnuteľnosť.

2.2 Metodika práce a metódy skúmania

Predmet skúmania našej práce sú hypotekárne úvery v komerčných bankách na Slovensku. Na zhotovenie praktickej časti práce sme si museli naštudovať odbornú literatúru predovšetkým z odboru bankovníctva. Využili sme aj vedomosti nadobudnuté počas štúdia. Ako prvé sme si stanovili posudzované parametre, a to celkovú cenu nehnuteľnosti, výšku hypotekárneho úveru a počet rokov splácania. Na základe týchto parametrov nám hypotekárne kalkulačky vybraných komerčných bánk vypočítali, aké by boli naše mesačné splátky a výška RPMN.

Na nehnuteľnosť, ktorú sme si vybrali v meste Piešťany, sme použili hodnotu priemernej ceny trojizbových bytov, ktorá sa momentálne pohybuje okolo 134 000 EUR. Požadovaný hypotekárny úver bol vo výške 120 000 EUR a v každej banke sme si zvolili päťročný fix úrokovej sadzby so splatnosťou 25 rokov.

Vyhodnotenie nášho skúmania úverov bolo spracované podľa konkrétnych mesačných splátok, výšky RPMN, výhod a sankcií bánk. Použitím uvedenej metóde sme dokázali porovnať banky a pre spotrebiteľa vybrať tú, ktorá prezentuje najvýhodnejšiu ponuku.

Na spracovanie čiastkového cieľa nám pomohli predovšetkým informácie z webovej stránky Národnej banky Slovenska a zo stránky Združenia realitných kancelárií Slovenska. Po preštudovaní aktuálnych informácií sme vedeli zvážiť a zhodnotiť situáciu na Slovensku ohľadom poskytovania hypotekárnych úverov na nehnuteľnosť z pohľadu potencionálneho žiadateľa o hypotekárny úver.

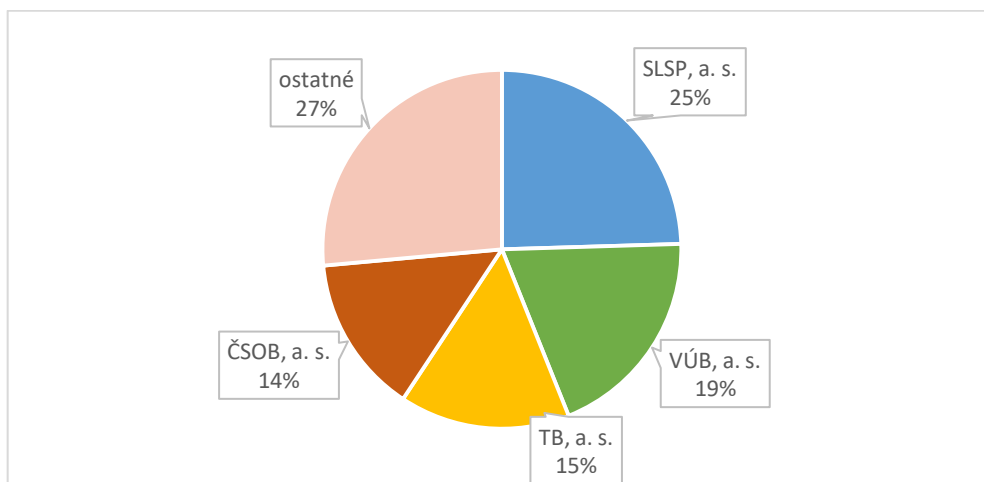
Pri realizácii praktickej časti práce sme využili tieto metódy: matematické, štatistické, komparáciu, analýzu, syntézu, indukciu a dedukciu. Na lepšiu prezentáciu porovnávaných údajov sme využili grafy a tabuľky.

3 Výsledky práce a diskusia

3.1 Komerčné banky s najväčším podielom poskytovaných hypotekárnych úverov 2023

Potencionálny žiadateľ o hypotekárny úver si vyberá komerčnú banku, napríklad podľa reklamy, finančného poradcu alebo na základe toho, v ktorej banke už má bežný, prípadne sporiaci účet. Na slovenskom finančnom trhu si prvenstvo v poskytovaní hypotekárnych úverov dlhodobo udržiava Slovenská sporiteľňa, a. s. Ďalej za ňou nasleduje Všeobecná úverová banka, a. s. a Tatra banka, a. s. Štvoricu komerčných bánk uzatvára Československá obchodná banka, a. s. V našej bakalárskej práci sme porovnávali podmienky poskytovania hypotekárnych úverov medzi všetkými, vyššie uvedenými bankami. Od začiatku roka 2023, v mesiacoch január a február, sa objem poskytnutých hypotekárnych úverov vo všetkých bankách na Slovensku pohyboval okolo 39 500 000 000 EUR.

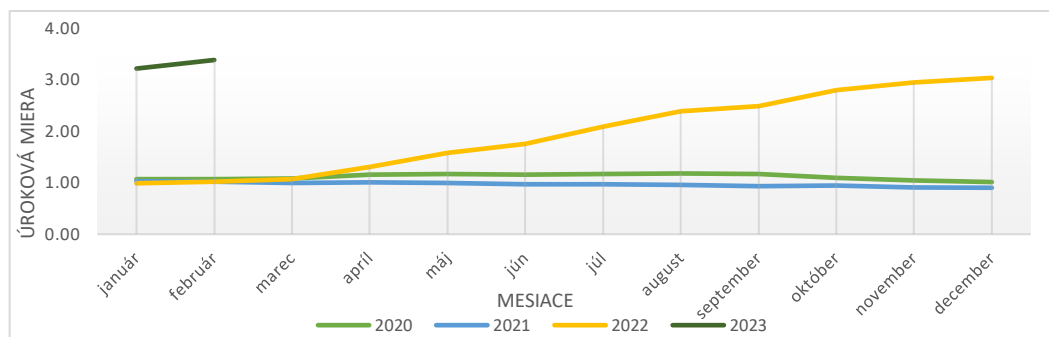
Graf 1 Podiely vybraných bánk na celkovom objeme poskytnutých úverov na bývanie za február 2023



Zdroj: www.nbs.sk

3.2 Vývoj priemernej úrokovej miery s dobou fixácie od 1 do 5 rokov na Slovensku

Graf 2 Vývoj priemernej úrokovej miery s dobou fixácie od 1 do 5 rokov za roky 2020 až február 2023



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.nbs.sk

Vývoj úrokovej miery od roku 2020 po marec 2022 bol relatívne podobný. Nastali len menšie výkyvy. Na začiatku roku 2022 boli dokonca úrokové miery v historických minimách. Zmena v stabilných úrokových mierach sa uskutočnila po začiatku vojny na Ukrajine. Úrokové miery sa v ďalších mesiacoch v roku 2022 vyšvihli do rekordných hodnôt. Centrálna banka sa snažila zvýšením kľúčových úrokových sadzieb znížiť infláciu, ktorá bola príliš vysoká. Kvôli tomuto museli banky zvýšiť svoje úrokové sadzby, a to pocítili najviac ľudia, ktorým končila fixácia alebo chceli požiadať o nový hypotekárny úver. Zvyšovanie úrokových sadzieb sa nespomalilo ani po začiatku roka 2023.

3.3 Hypotekárny úver v Slovenskej sporiteľni

Začiatok pôsobenia banky na Slovensku sa viaže k 19. storočiu, keď fungovali tzv. „Filiálky Die Erste oesterreichische Spar-Casse,“ Filiálky sa nachádzali v Bratislave, Trnave, Banskej Bystrici a Levoči. Komerčná banka začala písať novodobú históriu ako časť Československej štátnej sporiteľne, ktorá vznikla v roku 1953. Slovenská sporiteľňa začala fungovať ako samostatná zložka v roku 1969 pod názvom Slovenská štátna sporiteľňa, š. p. ú. Transformovanie na akciovú spoločnosť sa udialo v roku 1994, pričom zmenila aj názov, pod ktorým ju poznáme doteraz – Slovenská sporiteľňa, akciová spoločnosť.

Obrázok 1 Logo Slovenskej sporiteľne



Zdroj: www.slsp.sk

Slovenská sporiteľňa je v súčasnosti najväčšou komerčnou bankou v Slovenskej republike. Klientom ponúka rôzne bankové produkty a moderné služby elektronického bankovníctva. Z hľadiska hypotekárneho bankovníctva jej bola udelená úplná devízová licencia na vykonávanie hypotekárnych bankových obchodov. Taktiež sa stala prvou bankou na Slovensku, ktorá získala licenciu na prijímanie a vydávanie všetkých typov kariet VISA International (www.slsp.sk).

Banka sa dokázala dobre prispôbiť turbulentnej situácii v roku 2022 a udržať svoju pozíciu na trhu hypotekárnych úverov s trhovým podielom nad 25% a medziročným rastom bilancie takmer 11%. Domácnostiam v roku 2022 celkovo poskytla hypotekárne úvery vo výške 12,3 mld. EUR. (www.slsp.sk).

Slovenská sporiteľňa má v ponuke širokú škálu hypotekárnych úverov, ako sú:

- Hypotéka bez prekážok,
- Hypotéka bez prekážok – pre mladých,
- Hypotéka na refinancovanie (www.slsp.sk).

Bližšie sme sa pozreli na všeobecné informácie ohľadom produktu Slovenskej sporiteľne, a to Úveru na bývanie.

Tabuľka 1 Všeobecné informácie o produkte Úver na bývanie

Všeobecné informácie Úver na bývanie	
Podmienky získania	- občianstvo SR alebo pobyt na území SR - schopnosť splácania úveru z pravidelného príjmu - zabezpečenie tuzemskou nehnuteľnosťou
Potrebné doklady	potvrdenie o príjme (povolaniam, ktoré nie sú evidované v Sociálnej poisťovni)
Povinné potvrdenie o použití peňazí	pre úver, ktorý je vyšší ako 70% zabezpečenia
Vek klienta	minimálne 18 rokov
Minimálna výška úveru	7 000,00EUR
Maximálna výška úveru	do 90% z hodnoty zábezpeky
Doba splatnosti úveru	5-30 rokov
Doba fixácie úrokovej sadzby	1, 3 ,5, 10 a 15 rokov

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.financnahitparada.sk

Na výpočet hypotekárneho úveru na našu potencionálnu nehnuteľnosť sme použili hypotekárnu kalkulačku na stránke Slovenskej sporiteľne, ktorá ako jediná banka z ostatných vybraných požadovala aj vek, čistý mesačný príjem a počet detí. Zvolili sme si parametre, že sme bezdetní mladí žiadatelia, ktorí už mali 30 rokov. Čistý príjem prvého žiadateľa predstavoval 1 600 EUR a druhého 1 300 EUR. Následne sme všetky údaje zadali do kalkulačky.

Obrázok 2 Hypotekárna kalkulačka SLSP, a. s.

Mesačné príjmy a deti

1. žiadateľ 2. žiadateľ

Vek 30 rokov Vek 30 rokov

Čistý mesačný príjem 1600 € Čistý mesačný príjem 1300 €

Počet detí 0

Koľko si chcete požičať?

Požadovaná výška hypotéky 120000 €

7 000 € 227 500 €

Doba splácania 25 rokov

10 rokov 30 rokov

Fixácia 5 rokov

Mám energetický certifikát a chcem 100 % zľavu z poplatku za poskytnutie

Zdroj: www.slsp.sk

Hypotekárna kalkulačka predbežne vypočítala základné parametre, podľa ktorých by sme sa ako potencionálni žiadatelia o úver na bývanie mali rozhodnúť, či bola pre nás táto ponuka výhodná.

Tabuľka 2 Vyhodnotenie hypotekárneho úveru v Slovenskej sporiteľni

Ročná úroková miera	Mesačná splátka	RPMN	Poplatok za spracovanie	Poplatok za vedenie účtu
4,29%	652,78EUR	5,68%	300,00EUR	6,00EUR

Zdroj: Vlastné spracovanie

Banka ponúkla spracovanie úveru zadarmo, pokiaľ by sme predložili energetický certifikát, ktorý určuje energetickú hospodárnosť posudzovanej nehnuteľnosti. Túto možnosť sme v našej práci nevyužili.

3.4 Hypotekárny úver vo Všeobecnej úverovej banke

Vznik komerčnej banky nastal oddelením od Štátnej banky československej v roku 1990. O 2 roky neskôr sa transformovala na akciovú spoločnosť, v ktorej mal vlastnícky podiel štát vo výške 47,8 %. Od roku 2001 je majoritným vlastníkom VÚB talianska skupina Intesa Sanpaolo a jej cieľom je rozvoj VÚB ako univerzálneho peňažného ústavu.

Obrázok 3 Logo Všeobecnej úverovej banky



Zdroj: www.vub.sk

Všeobecná úverová banka je druhou najväčšou komerčnou bankou, ktorej bola udelená licencia na poskytovanie plného rozsahu bankových služieb obyvateľom, firmám a inštitucionálnym klientom. Vyznačuje sa predovšetkým poskytovaním hypotekárnych a spotrebných úverov. V súčasnosti je banke verných 1,2 ml. klientov (www.vub.sk).

V roku 2022 si udržala stabilnú pozíciu na hypotekárnom trhu s trhovým podielom 21,6% a medzoročným nárastom objemu hypotekárnych úverov o 4,1%. Banka poskytla v roku 2022 spolu 8,9 mld. EUR v podobe hypotekárnych úverov (www.vub.sk).

Všeobecná úverová banka poskytuje tieto úvery na bývanie:

- Hypotéka na bývanie,
- Hypotéka pre mladých,
- Hypotéka na refinancovanie,
- Bezúčelová hypotéka (www.vub.sk).

V tabuľke č. 3 sme zhrnuli všeobecné informácie o bankovom produkte Všeobecnej úverovej banke – VÚB Hypotéka na bývanie.

Tabuľka 3 Všeobecné informácie o produkte Hypotéka na bývanie

Všeobecné informácie Hypotéka na bývanie	
Podmienky získania	- občan SR - cudzí štátny príslušník s trvalým pobytom v SR alebo zahraničí
Potrebné doklady	- doklad totožnosti - znalecký posudok nehnuteľnosti - kúpna zmluva alebo stavebné povolenie (na dokladovanie účelu úveru)
Povinné potvrdenie o použití peňazí	áno
Vek klienta	minimálne 18 rokov
Minimálna výška úveru	10 000EUR
Maximálna výška úveru	maximálne do 90% z hodnoty založenej nehnuteľnosti, výška závisí od hodnoty, typu a lokality zakladanej nehnuteľnosti a bonity klienta
Doba splatnosti úveru	1-30 rokov
Doba fixácie úrokovej sadzby	1, 3, 4, 5 a 10 rokov

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.financnahitparada.sk

Posúdili sme hypotekárny úver na základe výpočtu v hypotekárnej kalkulačke na stránke Všeobecnej úverovej banky. Na rozdiel od SLSP, a. s. na výpočet stačilo zadať požadovanú výšku úveru, počet rokov splácania a dobu fixácie úroku.

Obrázok 4 Hypotekárna kalkulačka VÚB, a. s.

Zvoľte si výšku hypotéky

 EUR

min 10 000,00 EUR

max 500 000,00 EUR

Nastavte si dobu splatnosti hypotéky

– +
1 rok 30 rokov

Doba fixácie úroku ⓘ

5 rokov ▼

Zdroj: www.vub.sk

Tabuľka 4 Vyhodnotenie hypotekárneho úveru vo Všeobecnej úverovej banke

Ročná úroková miera	Mesačná splátka	RPMN	Poplatok za spracovanie	Poplatok za vedenie účtu
4,49%	666,32EUR	6,12%	0,00EUR	11,00EUR

Zdroj: Vlastné spracovanie

Banka nás informovala, že poplatok za spracovanie je len informatívne nulový. Klient musí splniť podmienky banky, aby nemusel platiť za službu. Podmienky závisia od konkrétnej situácie a produktu, ktorý si klient zvolí. Všeobecne platí, že základnými podmienkami môžu byť napríklad uzavretie úverovej zmluvy na určitý minimálny časový horizont, uzatvorenie ďalších produktov vy vybranej banke alebo dobrá bonita žiadateľa (www.vub.sk).

3.5 Vyhodnotenie hypotekárneho úveru v Tatra banke

Zakladateľmi banky boli Ján Milec a Rudolf Krupec. Výstavbou filiálnej siete sa Tatra banka snažila prekročiť lokálny význam a posilniť slovenský kapitál. Banka založila svoju prvú filiálku v Dolnom Kubíne v roku 1887. V nasledujúcich rokoch banka postupne otvárala ďalšie filiálky. Tatra banka sa stala oporou slovenského národného hnutia, pretože podporovala slovenský kapitál a pomáhala pri rozvoji slovenského hospodárstva. V priebehu

svojej histórie prešla mnohými zmenami a transformáciami. V súčasnosti je jedným z najvýznamnejších finančných ústavov na Slovensku a má významnú úlohu v rozvoji slovenskej ekonomiky ([ww.nbs.sk](http://www.nbs.sk)).

Tatra banka zaznamenala históriu najvyššieho počtu predaných hypotekárnych úverov v máji v roku 2022. Dynamický nárast poskytnutých úverov spôsobil postupné zvyšovanie úrokových sadzieb na bankovom trhu hypoték. Celková výška poskytnutých hypotekárnych úverov za rok 2022 predstavovala 5,3 mld. EUR.

Obrázok 5 Logo Tatra banky



Zdroj: www.tatrabanka.sk

Súčasná ponuka hypotekárnych úverov od Tatra banky:

- Hypotéka,
- Americká hypotéka,
- Refinančná hypotéka (www.tatrabanka.sk).

Zaznamenali sme všeobecné informácie o úverovom produkte Tatra banky - HypotékaTB.

Tabuľka 5 Všeobecné informácie o produkte HypotékaTB

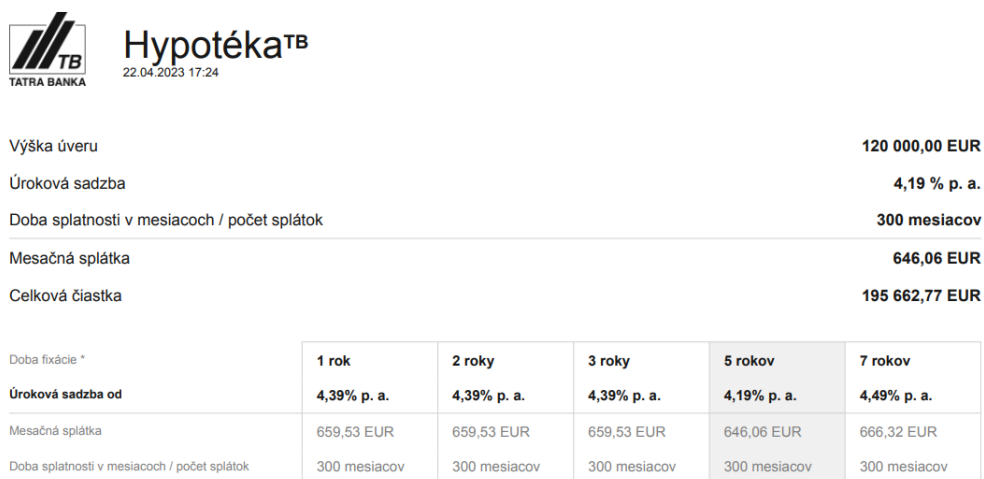
Všeobecné informácie HypotékaTB	
Podmienky získania	osoba s trvalým pobytom na území SR alebo občan EÚ s príjmom od firmy, ktorá sídli na území SR
Potrebné doklady	- doklad preukazujúci účel poskytnutia úver - doklady k nehnuteľnosti - doklad totožnosti
Povinné potvrdenie o použití peňazí	áno
Vek klienta	minimálne 18 rokov, maximálne 65 rokov

Minimálna výška úveru	13 000EUR
Maximálna výška úveru	do 90% založenej nehnuteľnosti
Doba splatnosti úveru	4-30 rokov
Doba fixácie úrokovej sadzby	1, 2, 3, 5, 7 a 10 rokov

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.financnahitparada.sk

Na výpočet mesačných splátok a celkového preplatenia úveru, podobne ako pri kalkulačke Všeobecnej úverovej banky, nám stačilo zadať požadovanú výšku úveru, počet rokov splácania a dobu fixácie.

Obrázok 6 Hypotekárna kalkulačka TB, a. s.



Hypotéka^{TB}
22.04.2023 17:24

TATRA BANKA

Výška úveru	120 000,00 EUR
Úroková sadzba	4,19 % p. a.
Doba splatnosti v mesiacoch / počet splátok	300 mesiacov
Mesačná splátka	646,06 EUR
Celková čiastka	195 662,77 EUR

Doba fixácie *	1 rok	2 roky	3 roky	5 rokov	7 rokov
Úroková sadzba od	4,39% p. a.	4,39% p. a.	4,39% p. a.	4,19% p. a.	4,49% p. a.
Mesačná splátka	659,53 EUR	659,53 EUR	659,53 EUR	646,06 EUR	666,32 EUR
Doba splatnosti v mesiacoch / počet splátok	300 mesiacov	300 mesiacov	300 mesiacov	300 mesiacov	300 mesiacov

Zdroj: www.tatrabanka.sk

Pozitívne hodnotím prepracovanie hypotekárnej kalkulačky na stránke Tatra banky. Po zadaní údajov nám prehľadne vygenerovala informácie o našom potencionálnom úvere na bývanie. Mohli sme vidieť aj ostatné doby fixácie a aj to, ako by sa nám zmenili mesačné splátky. Naša zvolená možnosť 5 rokov fixácie vyšla najvýhodnejšie spomedzi ostatných ponúknutých alternatív.

Tabuľka 6 Vyhodnotenie hypotekárneho úveru v Tatra banke

Ročná úroková miera	Mesačná splátka	RPMN	Poplatok za spracovanie	Poplatok za vedenie účtu
4,19%	646,06EUR	4,45%	175,00EUR	0,00EUR

Zdroj: Vlastné spracovanie

Pokiaľ by sme žiadali o Hypotéku pre modrú planétu, ktorá je medzi úverovými produktmi Tatra banky, tak by sme mali 100% zľavu na poplatok za spracovanie úveru. V podmienkach banky bolo predloženie energetického certifikátu alebo tepelno-technického posudku.

3.6 Vyhodnotenie hypotekárneho úveru v Československej obchodnej banke

V roku 1964 bol štát, ktorý bol hlavným akcionárom Štátnej banky Československej, zodpovedný za väčšinu financovania Československej obchodnej banky. ČSOB bola vtedy jedinou bankou v krajine, zodpovedajúcou za financovanie zahraničného obchodu a správu pôžičiek v zahraničných menách z medzinárodných trhov. Po Nežnej revolúcii rozšírila svoju produktovú ponuku okrem služieb pre podniky zahraničného obchodu o služby pre novovznikajúce podnikateľské subjekty a jednotlivcov. V súčasnosti je ČSOB jednou z najvýznamnejších bánk na Slovensku ([ww.csob.sk](http://www.csob.sk)).

Obrázok 7 Logo Československej obchodnej banky



Zdroj: [ww.csob.sk](http://www.csob.sk)

Medzi ponúkané hypotekárne úvery ČSOB patrí:

- Hypotéka,
- Hypotéka s energetickým certifikátom,
- Hypotéka na nešpecifikovanú nehnuteľnosť,
- Refinancovanie hypotéky ([ww.csob.sk](http://www.csob.sk)).

V tabuľke č. 6 sme zhrnuli všeobecné informácie k produktu Československej banka – ČSOB Účelový úver na bývanie.

Tabuľka 7 Všeobecné informácie o produkte Účelový úver na bývanie

Všeobecné informácie Účelový úver na bývanie	
Podmienky získania	fyzické osoby s trvalým pobytom v SR aj mimo SR vo veku od 18 rokov
Potrebné doklady	- potvrdenie o výške príjmu (maximálne 60 dní od vystavenie) - posledný výpis z účtu
Povinné potvrdenie o použití peňazí	áno, celú výšku úveru
Vek klienta	minimálne 18 rokov, maximálne 65 rokov
Minimálna výška úveru	5 000EUR
Maximálna výška úveru	do 90% založenej nehnuteľnosti
Doba splatnosti úveru	3-30 rokov
Doba fixácie úrokovej sadzby	1, 3, 4, 5, 10, 15 a 20 rokov

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.financnahitparada.sk

V rámci výpočtu mesačných splátok požadovala ČSOB, a. s. ako jediná banka aj hodnotu zakladanej nehnuteľnosti. Ostatné vstupné údaje boli vyžadované tak isto ako pri ostatných vyššie uvedených výpočtoch bánk.

Obrázok 8 Hypotekárna kalkulačka ČSOB, a. s.

KALKULÁCIA HYPOTÉKY

Výška úveru

120 000

| EUR

5 000 EUR

300 000 EUR

Hodnota zakladanej nehnuteľnosti

134 000

| EUR

10 000 EUR

500 000 EUR

Dĺžka splácania úveru

25

4 roky

30 rokov

Zdroj: ww.csob.sk

Tabuľka 8 Vyhodnotenie hypotekárneho úveru v Československej obchodnej banke

Ročná úroková miera	Mesačná splátka	RPMN	Poplatok za spracovanie	Poplatok za vedenie účtu
4,69%	680,00EUR	6,18%	250,00EUR	0,00EUR

Zdroj: Vlastné spracovanie

Banka nám poskytla možnosť mimoriadnych splátok raz za 31 dní nad rámec zákona, ktoré boli nastavané na minimálnu sumu 50 EUR až do sumy, ktorú tvorí 1,5% zo zostávajúcej istiny úveru. Ďalšou možnosťou mimoriadnej splátky bolo zo zákona raz ročne vkladať do 20% zo sumy istiny pred výročím podpisu úverovej zmluvy. Obidve alternatívy mimoriadnych splátok boli ponúknuté bez poplatkov (www.csob.sk).

3.7 Porovnanie poskytnutých výhod úverov

Potencionálny žiadateľ sa rozhoduje, ktorý hypotekárny úver si vyberie predovšetkým podľa toho, akým finančným zaťažením bude pre neho splácanie konkrétneho úveru. Ďalším dôležitým faktorom pri výbere hypotekárneho úveru sú tiež výhody, ktoré banky ponúkajú.

My sme analyzovali výhody, ktoré nám vybrané komerčné banky ponúkli.

Tabuľka 9 Porovnanie výhod k hypotekárnym úverom vo vybraných bankách

Komerčné banky	Výhody
Slovenská sporiteľňa	<ul style="list-style-type: none"> - pri úveroch poskytnutých do 70% hodnoty zabezpečenia, banka nemusí požadovať dokladovanie účelu úveru - zvýhodnená úroková sadzba (Výhodný účet) <ul style="list-style-type: none"> • o 0,20% p. a., pokiaľ je v zmluve dohodnuté poistenie úveru, ktoré trvá počas celého obdobia úverového vzťahu, • o 0,50% p. a., ak je v zmluve dohodnutý ako účet pre splácanie účet klienta vedený v SLSP, a. s.
Všeobecná úverová banka	-

Tatra banka	<p>Program odmeňovania Hypotéka – za to, že klient bude využívať produkt, tak môže získať zľavu z úrokovej sadzby hypotekárneho úveru</p> <ul style="list-style-type: none"> • využívanie 1 produktu je zľava 0,10% p. a., • využívanie 2 produktov je zľava 0,20% p. a.
Československá obchodná banka	<ul style="list-style-type: none"> - realizovanie mesačných bezplatných mimoriadnych splátok až do výšky 1,5% zo zostávajúcej istiny hypotekárneho úveru - skrátenie doby splatnosti, pokiaľ bude zachovaná pôvodná mesačná splátka - zabezpečenie úveru aj inou nehnuteľnosťou, ktorá je v osobnom vlastníctve alebo vlastníctve inej osoby - alternatíva výberu nehnuteľnosti do 6 mesiacov od podpisu zmluvy

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.financnahitparada.sk

3.8 Porovnanie pokút a sankcií

Tabuľka 10 Porovnanie pokút a sankcií vo vybraných bankách

	SLSP, a. s.	VÚB, a. s.	Tatra banka, a. s.	ČSOB, a. s.
Sankčná úroková sadzba	5,00% p. a.	3,00%	8,00% p. a. + štandardná úroková sadzba	5,00% p. a. + základná úroková sadzba ECB
Poplatok za 1. upomienku	8,00EUR	Skutočné náklady	Skutočné náklady na vymáhanie	20,00EUR
Poplatok za 2. upomienku	8,00EUR	Skutočné náklady	Skutočné náklady na vymáhanie	40,00EUR
Spôsob splácania	Anuitný	Anuitný	Anuitný	Anuitný

Povinné poistenie splácania úveru	Nie	Nie	Nie	Nie
Povinné poistenie nehnuteľnosti	Áno	Áno	Áno	Áno
Povinné životné poistenie	Nie	Nie	Nie	Nie

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.financnahitparada.sk

Banky majú pri schvaľovaní hypoték nastavené prísne podmienky, aby minimalizovali riziko neplatenia. Niektorí klienti sa však môžu ocitnúť v ťažkej životnej situácii, ako je strata zamestnania, vážne zdravotné problémy a pod., a prestanú splácať svoje úvery. V tom prípade najskôr banka posiela upomienky, aby sa pokúsila zistiť, prečo klient prestal splácať svoj úver. Ak klient na upomienky nereaguje a dlžná suma sa zväčšuje, banka môže začať používať sankcie, ako sú napríklad pokuty, ktoré sa budú pripočítavať k celkovej dlžnej sume. Pokiaľ klient aj napriek tomu stále neprejavuje ochotu splácať úver, banka môže uplatniť svoje záložné právo, čo znamená, že banka môže začať predaj založenej nehnuteľnosti na získanie dlžnej sumy. Tento proces sa obvykle uskutočňuje prostredníctvom dražobných spoločností, ktoré zabezpečujú, že nehnuteľnosť bude predaná za najvyššiu možnú cenu, aby banka získala späť čo najväčšiu sumu peňazí. Záložné právo sa využíva ako posledná alternatíva. Najčastejšie sa komerčné banky snažia s klientom dohodnúť na splátkovom kalendári (www.hypoconsulting.sk).

Podľa tabuľky každá banka požaduje, aby klient poistil nehnuteľnosť, ale pokiaľ sa jedná o poistenie splácania úveru, tak banky dávajú na výber klientovi, či sa dá poistiť alebo nie. Odporúča sa zabezpečiť si životné poistenie, ak dlžník je živiteľom rodiny, pretože pri neočakávanej smrti by bol úver vyplatený zo životného poistenia.

3.9 Výsledok porovnania hypotekárnych úverov vo vybraných bankách

V každej vybranej komerčnej banke nám hypotekárna kalkulačka po zadaní údajov vypočítala pre nás podstatné hodnoty, ako boli mesačná splátka a RPMN. Na základe týchto hodnôt sme dokázali porovnať ponuky bánk a vyhodnotiť, ktorá bola pre nás ako potencionálneho žiadateľa najvýhodnejšia.

Tabuľka 11 Porovnanie hypotekárnych úverov vo vybraných bankách

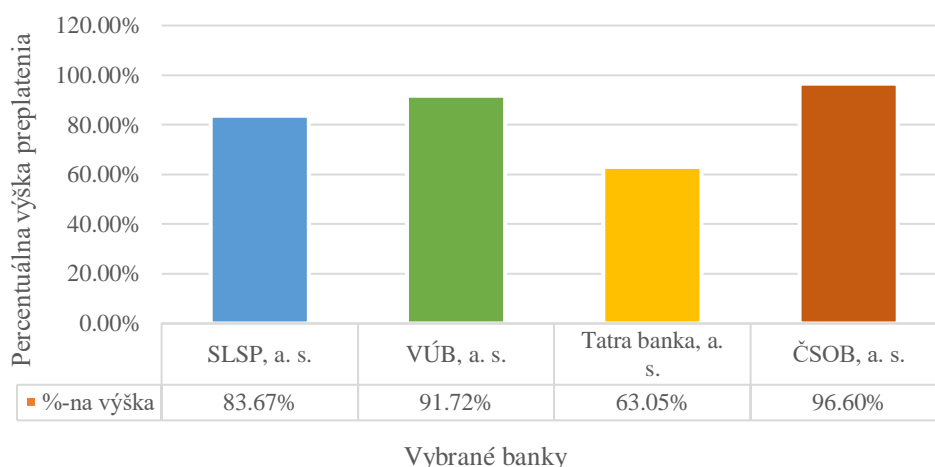
	SLSP, a. s.	VÚB, a. s.	Tatra banka, a. s.	ČSOB, a. s.
Úroková sadzba	4,29%	4,49%	4,19%	4,69%
RPMN	5,68%	6,12%	4,45%	6,18%
Mesačná splátka	652,78EUR	666,32EUR	646,06EUR	680,00EUR
Preplatenie	100 414EUR	110 066EUR	75 662,77EUR	115 925,67EUR

Zdroj: Vlastné spracovanie

Na základe nášho porovnania vybraných komerčných bánk nám vyšlo, že najviac by sme preplatili hypotekárny úver v ČSOB, a. s., a to vo výške 115 925,67 EUR.

Mesačné splátky sa vo všetkých bankách veľmi nelíšili a priemerná splátka za mesiac predstavovala 660 EUR. V súčasnej dobe sú výšky mesačných splátok veľmi vysoké, a tak mnoho potencionálnych žiadateľov si nemôže dovoliť splácanie hypotekárneho úveru pri vysokých cenách potravín a energií a pri súčasných nízkych platoch.

Graf 3 Percentuálna výška preplatenia hypotekárnych úverov vo vybraných bankách



Zdroj: Vlastné spracovanie

Najväčšie rozdiely sme mohli spozorovať vo výške RPMN. Najnižšie percento RPMN mala Tatra banka a až o 1,73% vyššie mala ČSOB, a. s., v ktorej by sme preplatili úver až o 96%.

Keď sme porovnali všetky výhody, ktoré nám banky ponúkali, ak si u nich vyberieme hypotekárny úver, tak najvýhodnejšie podmienky pre nás mala Slovenská sporiteľňa. Banka mala v ponuke výhod zľavu 0,50% p. a. z hypotekárneho úveru, ak by sme mali v zmluve dohodnutý ako účet pre splácanie úveru účet klienta vedený v Slovenskej sporiteľni. Výhodou pre klienta bola tiež zľava na hypotekárnom úvere 0,20% p. a., ak by v zmluve bolo dojednané, že poistenie úveru bude trvať počas celého obdobia úverového vzťahu. Pozitívne sme hodnotili program odmeňovania Hypotéka, ktorý uvádza percentuálnu zľavu 0,10% a 0,20% p. a. z hypotekárneho úveru, ak má klient v banke 1 až 2 produkty. Väčšina ľudí si v reálnom živote vyberá na hypotekárny úver banku, v ktorej už má minimálne bežný účet, preto je táto výhoda najzaujímavejšia pre potencionálnych žiadateľov o hypotekárny úver. Z pohľadu banky je to tiež výhoda, pretože banka tak získa podrobné informácie o klientovi, o jeho výdavkoch, príjmoch a o jeho platobnej histórii.

Z pohľadu pokút a sankcií najvyššie percentá pri sankčnej úrokovej sadzbe mala Tatra banka, a to až 8,00% p. a. plus štandardnú úrokovú sadzbu. Pokuty pri upomienkach má nastavené podľa skutočných nákladov na vymáhanie. Najvyššie určené náklady na upomienky má Československá obchodná banka, konkrétne 20 až 40 EUR.

Banky musia mať pripravené opatrenia voči dlžníkom, ktorí nie sú solventní. Solventnosť klientov, ktorí majú požičané peniaze od banky vo forme hypotekárneho úveru, je veľmi dôležitá, pretože neschopnosť väčšiny klientov plniť si svoje záväzky voči banke by mohla spôsobiť banke veľké finančné problémy. Vzhľadom na tieto dôvody majú hypotekárne banky nastavené sankcie a pokuty. Ako sme však spomínali vyššie, banky sa najprv snažia vyriešiť platobnú neschopnosť klienta rôznymi spôsobmi, ktorými by zabezpečili splácanie svojej pohľadávky.

Po celkovom zhodnotení každej banky sme ako potencionálni žiadatelia o hypotekárny úver urobili záver, že najlepšou voľbou pre nás by bola Tatra banka. Hypotekárny úver vychádzal v Tatra banke najvýhodnejšie, pretože by sme preplatili 63,05% úveru, čo je oproti Československej obchodnej banke až o 33,66% menej. Ďalším benefitom bol program odmeňovania Hypotéka. Pozitívne sme zhodnotili to, že pri prieskume podmienok hypotekárnych úverov zverejnených na webových stránkach, mala Tatra banka najprehľadnejšie nastavený predbežný výpočet hypotekárneho úveru. Táto

banka informuje klienta o poplatkoch a zmenách mesačných splátok pri rôznych dobách fixácie úrokovej sadzby. Celkovo najlepšiu webovú stránku mala Tatra banka.

3.10 Súčasný stav problematiky a odporúčania

V súčasnej dobe sa stretávame nielen s veľmi vysokými úrokovými sadzbami na hypotekárne úvery, ale aj astronomickými cenami za nehnuteľnosti. Rozdiel medzi jednotlivými krajinami na Slovensku je stále výrazný, ale aj chudobnejšie kraje majú už ceny nehnuteľností nastavené veľmi vysoko. Náklady na obstaranie vlastnej nehnuteľnosti stále rastú nepriamo úmerne s platmi ľudí na Slovensku. Aj keby začali ceny nehnuteľností klesať, splácanie hypotekárnych úverov zostane stále vysokou položkou pre obyvateľov Slovenska. V súčasnosti je veľmi ťažké predikovať, aký bude ďalší vývoj úrokových sadzieb na Slovensku.

Ľudia, ktorí teraz zvažujú kúpu nehnuteľnosti na úver, by mali podľa nás ešte počkať, pretože súčasné podmienky pre nich nie sú priaznivé. Ak by sa predsa rozhodli zobrať si úver na bývanie, mali by si na základe nášho skúmania najprv spraviť prieskum o hypotekárnych úveroch na webových stránkach vybraných bánk. Podľa nás im na porovnanie a následnú selekciu vybraných hypotekárnych produktov postačí hypotekárna kalkulačka vybraných bánk. Až na základe predbežných výpočtov hypotekárnych kalkulačiek by mali záujemcovia o úver zvážiť, do ktorej banky má zmysel ísť osobne a získať priamo v pobočke ďalšie informácie o vybraných hypotekárnych produktoch, o ich výhodách a tiež aj poplatkoch či sankciách konkrétneho hypotekárneho úveru. Klienti by sa až potom mali rozhodnúť, ktorý úver je pre nich najlepšou voľbou. Podľa nás najvýhodnejšie je pre záujemcov o úver požiadať o úver v tej banke, v ktorej už majú aj iné bankové produkty.

ZÁVER

Predmetom skúmania bakalárskej práce bolo zhodnotenie hypotekárnych úverov vo vybraných komerčných bankách na Slovensku. V práci sme porovnali hypotekárne úvery po aplikovaní nášho modelového príkladu a hľadali sme najvýhodnejší úver na bývanie. Téma práce je stále aktuálna, pretože sa ňou zaoberá takmer každý mladý človek, ktorý sa chce osamostatniť a zaobstarat' si vlastné bývanie.

V prvej kapitole sme sa venovali teoretickým vymedzeniam pojmov, ktoré súvisia s témou. Začali sme vysvetlením základných pojmov, ktoré sa týkali komerčnej banky. Hlbšie sme sa venovali oblasti hypotekárneho bankovníctva. Dôležitou časťou bol opis úverového procesu, pretože sme vysvetlili, ako tento proces funguje a aká je dôležitá bonita klienta pri poskytovaní hypotekárneho úveru. Druhá časť sa týkala vymedzenia hlavného a vedľajšieho cieľa bakalárskej práce. Taktiež sme opísali, aké postupy a metódy sme použili v práci.

Na dosiahnutie hlavného cieľa sme porovnali všetky vybrané banky na základe výpočtu hypotekárnych úverov, výhod, ktoré banky poskytujú, a sankcií, plynúcich z neplnenia si záväzkoch zo strany dlžníkov. Na to, aby sme vypočítali hypotekárny úver, nám poslúžila hypotekárna kalkulačka na internetových stránkach vybraných bánk. Zvolili sme si modelový príklad, ktorý sme aplikovali rovnako pri každej banke. Podľa nášho skúmania najvýhodnejšou alternatívou pre potencionálneho žiadateľa v aktuálnej dobe by bol úver na bývanie v Tatra banke. Aj keď výška preplatenia úveru bola až 63,05%, tak spomedzi vybraných komerčných bánk, ktoré sme porovnávali, bola ponuka Tatra banky najnižšia. Z pohľadu sankcií a pokút mala Tatra banka najvyššiu sankčnú úrokovú sadzbu. Naopak najnižšie percentá aj sumy za pokuty mala Všeobecná úverová banka.

Čiastkovým cieľom bolo zhodnotiť aktuálnu situáciu na Slovensku v oblasti hypotekárneho bankovníctva a realitného trhu s nehnuteľnosťami. Podmienky pre ľudí, ktorí rozmýšľajú o kúpe nehnuteľnosti, nie sú priaznivé a je otázkou času, kedy sa tento stav zmení. Mohli sme postrehnúť pokles predajných cien nehnuteľnosti, pretože ponuka prevyšuje dopyt. Keďže kupujúci stále očakávajú zníženie cien, sú ochotní čakať. Pokiaľ by poklesli ceny, ľudia by nemuseli žiadať o tak vysoké hypotekárne úvery na vykrytie 90% ceny nehnuteľností.

Vlastniť nehnuteľnosť na bývanie je jedným zo snov väčšiny ľudí, lenže je veľmi nákladný. Existuje viac spôsobov financovania kúpy nehnuteľnosti, ale väčšina ľudí rieši tento problém cez hypotekárny úver, preto by mali mať tento bankový produkt dobre

naštudovaný. Pred rozhodnutím, ktorý úver si zvolíme, je základom spraviť si prieskum v komerčných bankách a vybrať si najvýhodnejšiu alternatívu, aby sme dokázali splácať náš záväzok voči banke, ktorý je na dlhé obdobie.

ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY

Knižná literatúra

1. BAČOVÁ, M. 2013. *Základy bankovníctva*. Bratislava: Ekonóm, 2013. 164 s. ISBN 978-80-225-3586-1.
2. HEYNE, P. 1991. *Ekonomický styl myšlení*. Praha: VŠE, 1991. 509 s. ISBN 80-7079-781-9.
3. HORVÁTOVÁ, E. a kol. 2010. *Operácie komerčných bánk*. Bratislava: Ekonóm, 2010. 308 s. ISBN 978-80-225-2928-0.
4. HORVÁTOVÁ, E. 1999. *Hypotekárne bankovníctvo*. 1. vyd. Bratislava: Ekonóm, 1999. 141 s. ISBN 80-225-1084-X.
5. HORVÁTOVÁ, E. 2000. *Bankovníctvo*. Bratislava: Súvaha, spol. s r. o., 2000, 267 s. ISBN 80-88727-42-1.
6. MEDVEĎ, J., TKÁČ, M. et al. 2013. *Banky história teória a prax*. Bratislava: Sprint, 2013. 632 s. ISBN 978-80-89393-73-2.
7. POLOUČEK, S. a kol. 2006. *Bankovníctví*. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-426-7.
8. REVENDA, Z. a kol. 2009. *Peňažní ekonomie a bankovníctví*. Praha: Management Press, 2009. 627 s. ISBN 80-7261-132-1.
9. SIVÁK, R. a kol. 2019. *Financie*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. 436 s. ISBN 978-80-7598-533-0.
10. TKÁČOVÁ, D. a kol. 2017. *Finančné trhy a bankovníctvo*. Praha: Wolters Kluwer, 2017. 310 s. ISBN 978-80-7552-528-4.

Zákony a vyhlášky

1. Zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách v znení neskorších predpisov.
2. Vyhláška Národnej banky Slovenska a Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 600/2001 Z. z. z 21. decembra 2001 o registri hypoték a podrobnostiach o postavení a činnosti hypotekárneho správcu a jeho zástupcu, ako vyplýva zo zmien vykonaných vyhláškou č. 661/2004 Z. z.

Internetové zdroje

1. https://www.mbank.sk/pomoc/info/ostatne/slovník_bankovych_pojmov.html
2. <https://www.financnykompas.sk/clanok/anuitne-splacanie>
3. <https://www.sbc.sk/sk/o-nas>
4. <https://nbs.sk/dohlad-nad-financnym-trhom/registre/register-bankovych-uverov-a-zaruk-rbuz/>
5. <https://www.fininfo.sk/fininfo/financne-produkty/uver-dlh/uvery-byvanie/hypotekarny-uver/hypotekarny-uver.html>
6. <https://www.zrks.sk/media/tlacove-spravy/banking-forum-2023-odbornici-zhodnotili-situaciu-na-realitnom-trhu/>
7. <https://www.zoznamrealit.sk/predaj/byty/piestany/cena>
8. <https://www.aktuality.sk/clanok/byqh4dr/zverejnili-priemernu-slovensku-mzdu-mate-ju-realne-platy-vlani-klesli-najviac-za-22-rokov/>
9. <https://www.finreport.sk/banky-a-poistovne/patica-najvacsich-bank-na-slovenskom-trhu-poskytuje-az-85-vsetkych-uverov-na-byvanie/>
10. file:///C:/Users/micha/Downloads/2023_Uvery_na_byvanie.pdf
11. <https://www.slsp.sk/sk/informacie-o-banke/o-banke/profil-banky>
12. <https://www.financnykompas.sk/clanok/vub-vseobecna-uverova-banka-a.-s.>
13. <https://www.vub.sk/ludia/profil-banky.html>
14. <https://archiv.nbs.sk/sk/page/tatra-banka-martin>
15. https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/sk/slsp/www_slsp_sk/documents/financne-ukazovatele/vyrocnasprava-slovenska-sporitelna-2022.pdf
16. https://www.vub.sk/document/documents/VUB/financne-ukazovatele/vyrocnasprava/Annual-Report_Financial-Statements_2022_VUB-Group_NON-ESEF-PDF-version_SK.pdf
17. <https://www.tatrabanka.sk/files/archiv/financne-ukazovatele/vyrocnaspravy/Vyrocnasprava2022.pdf>
18. <https://www.hypoconsulting.sk/nesplacanie-hypoteky-a-strata-nehnutelnosti>
19. <https://www.financnahitparada.sk/hypoteky/detail/9-slsp-uver-na-byvanie>
20. <https://www.financnahitparada.sk/hypoteky/detail/5-vub-vub-hypoteka-na-byvanie>
21. <https://www.financnahitparada.sk/hypoteky/detail/3-tatra-banka-hypotekatb>
22. <https://www.financnahitparada.sk/hypoteky/detail/10-csob-csob-ucelovy-uver-na-byvanie>