

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA**

Evidenčné číslo: 1011006/B/2023/36145173621204740

**POROVNANIE MOŽNOSTÍ FINANCOVANIA KÚPY
NEHNUTEĽNOSTÍ NA BÝVANIE NA SLOVENSKU**

Bakalárska práca

2023

Michaela Harenčárová

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA**

**POROVNANIE MOŽNOSTÍ FINANCOVANIA KÚPY
NEHNUTEĽNOSTÍ NA BÝVANIE NA SLOVENSKU**

Bakalárska práca

Študijný program: Financie, bankovníctvo a poisťovníctvo

Študijný odbor: Financie, bankovníctvo a poisťovníctvo

Školiace pracovisko: Katedra bankovníctva a medzinárodných financií

Vedúci záverečnej práce: Ing. Boris Šturc, CSc.

Bratislava 2023

Michaela Harenčárová

Zadanie

Pod'akovanie

Chcela by som vyjadriť svoju vďaku Ing. Borisovi Šturcovi, CSc. za jeho cenné odborné rady, odborný dohľad a vedenie, ktoré prispeli k úspešnému vypracovaniu tejto bakalárskej práce.

ABSTRAKT

HARENČÁROVÁ, Michaela: *Porovnanie možností financovania kúpy nehnuteľností na bývanie na Slovensku.* – Ekonomická univerzita v Bratislave. Národohospodárska fakulta; Katedra bankovníctva a medzinárodných financií. – Vedúci záverečnej práce: Ing. Boris Šturc, CSc. – Bratislava: NHF EU, 2023, 45 s.

Cieľom záverečnej práce je analýza a porovnanie jednotlivých možností financovania kúpy nehnuteľnosti na bývanie v podmienkach Slovenskej republiky. Práca je rozdelená do troch kapitol. Obsahuje 1 schému, 7 tabuliek a 2 grafy. Prvá kapitola sa venuje všeobecnému vymedzeniu pojmov súvisiacimi s kúpou nehnuteľnosti, charakteristike rôznych možností financovania nehnuteľností, podstate výpočtu výšky splátok a úroku a špecifikám trhu s nehnuteľnosťami. V druhej kapitole je vymedzený cieľ tejto práce a metódy ekonomického skúmania použité pri jej zostavovaní. Tretia kapitola je zameraná na analýzu hypotekárnych produktov vybraných bánk a porovnanie možností splácania hypotekárneho úveru na modelových príkladoch. Taktiež sa v nej nachádza analýza vývoja cien nehnuteľností za posledné roky.

Kľúčové slová:

Nehnuteľnosť, financovanie, bývanie, úver, úrok, hypotéka.

ABSTRACT

HARENČÁROVÁ, Michaela: *Comparison of Financing Options for Purchase of Housing Properties in Slovakia*. – University of Economics in Bratislava. Faculty of National Economy; Department of Banking and International Finance. – Supervisor: Ing. Boris Šturc, CSc. – Bratislava: NHF EU, 2023, 45 p.

The aim of the thesis is to analyze and compare the individual options of financing the purchase of real estate for housing in the Slovak Republic. The thesis is divided into three chapters. It contains 1 diagram, 7 tables and 2 graphs. The first chapter is devoted to the general definition of terms related to the purchase of real estate, the characteristics of different options of financing real estate, the essence of the calculation of the amount of installments and interest and the specifics of the real estate market. The second chapter defines the objective of this thesis and the methods of economic research used in its compilation. The third chapter focuses on the analysis of mortgage products of selected banks and comparison of mortgage repayment options on model examples. It also includes an analysis of the evolution of house prices in recent years.

Keywords:

Real estate, financing, housing, loan, interest, mortgage.

O B S A H

Úvod	8
1. Súčasný stav riešenej problematiky	9
1.1. Všeobecné východiská riešenej problematiky	10
1.2. Produkty financovania nehnuteľností na slovenskom trhu	11
1.2.1. Hypotekárne úvery	12
1.2.2. Hypotéka pre mladých	13
1.2.3. Bezúčelová (americká) hypotéka	14
1.2.4. Stavebné úvery na bývanie	15
1.2.5. Spotrebný úver	17
1.2.6. Štátny fond rozvoja bývania	17
1.2.7. Výhody a nevýhody jednotlivých foriem financovania nehnuteľností	19
1.3. Podmienky získania úverových produktov na Slovensku	21
1.3.1. Obmedzenia určujúce maximálnu výšku hypotéky	22
1.3.2. Záložné právo na nehnuteľný majetok	23
1.4. Úroková sadzba a výpočet splátok úveru	24
1.4.1. Spôsob výpočtu splátky úveru	25
1.5. Špecifiká trhu s nehnuteľnosťami	25
1.5.1. Faktory ovplyvňujúce ceny nehnuteľností	26
2. Cieľ práce, metodika práce a metódy skúmania	27
3. Výsledky práce a diskusia	29
3.1. Analýza hypotekárneho úveru na modelovom príklade	29
3.1.1. Výpočet výšky úveru	29
3.1.2. Porovnanie možností splácania hypotéky	31
3.1.3. Porovnanie bankových podmienok vybraných bánk na Slovensku	34
3.2. Aktuálna situácia na trhu s nehnuteľnosťami na Slovensku	37
3.2.1. Vývoj cien nehnuteľností za rok 2022	37
3.2.2. Vývoj cien nehnuteľností 2017-2022	38
Záver	40
Zoznam použitej literatúry	42
Prílohy	45

Zoznam schém

Schéma 1 Klasický hypotekárny úver	13
---	----

Zoznam tabuliek

Tabuľka 1 Výhody a nevýhody jednotlivých foriem financovania nehnuteľností	19
Tabuľka 2 Príklad č. 3 - Splátkový plán	31
Tabuľka 3 Príklad č. 4 - Splátkový plán	32
Tabuľka 4 Príklad č. 5 - Splátkový plán	33
Tabuľka 5 Porovnanie úrokových sadzieb a poplatkov jednotlivých bánk	35
Tabuľka 6 Ceny nehnuteľností za rok 2022	37
Tabuľka 7 Vývoj cien nehnuteľností	38

Zoznam grafov

Graf 1 Vývoj cien nehnuteľností v 2022 podľa krajov	38
Graf 2 Vývoj cien nehnuteľností na Slovensku za obdobie 2017-2021	39

Zoznam skratiek

EÚ	Európska únia
FO	Fyzická osoba
PO	Právnická osoba
ŠFRB	Štátny fond rozvoja bývania
NBS	Národná banka Slovenska
LTV	loan to value, zabezpečenie úveru
DTI	debt to income, ukazovateľ celkovej zadlženosti
DSTI	debt service to income, ukazovateľ schopnosti splácať

Úvod

Kúpa nehnuteľnosti predstavuje veľký finančný záväzok, ktorý si vyžaduje dôkladné plánovanie a zváženie. Vzhľadom na rastúce náklady na nehnuteľnosti sa proces kúpy nehnuteľnosti môže zdať zložitý, najmä pre tých, ktorí na trhu s nehnuteľnosťami práve začínajú.

V posledných rokoch zaznamenali ceny na trhu s nehnuteľnosťami na Slovensku výrazný rast, čo láka domácich, ale aj zahraničných kupujúcich alebo investorov. Výška cien nehnuteľností závisí od viacerých faktorov a výrazne sa líši aj v závislosti od regiónu, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza.

Na Slovensku sú k dispozícii viaceré možnosti financovania nehnuteľností na bývanie. Pochopenie rôznych dostupných možností financovania je dôležité pri výbere tej najlepšej alternatívy, ktorá zodpovedá určitej finančnej situácii a cieľom kupujúceho. Je veľmi dôležité poznať jedinečné vlastnosti a podmienky získania jednotlivých foriem financovania a to, ako môžu ovplyvniť celkovú finančnú situáciu. Každý typ financovania má svoje vlastné výhody a nevýhody a pred rozhodnutím je dôležité tieto faktory zvážiť.

V tejto bakalárskej práci sa preto budeme venovať komplexnej analýze jednotlivých foriem financovania, aby sme mali jasnú predstavu o dostupných možnostiach financovania kúpy nehnuteľností na bývanie na Slovensku a boli schopní prijať rozhodnutie, ktoré bude v súlade s našimi finančnými cieľmi.

1. Súčasný stav riešenej problematiky

Financovanie nehnuteľností na Slovensku prešlo v priebehu rokov výrazným vývojom. Krajina zaznamenala výrazný rast sektora nehnuteľností, najmä v mestských oblastiach, čo viedlo k zvýšenému dopytu po možnostiach financovania.

Viac ako 90 % Slovákov má vlastné bývanie. Otázky bývania často riešime už v mladom veku a ako národ kladieme veľký dôraz na vlastníctvo nehnuteľnosti. Prenájom bývania, ktorý je bežný najmä v západných krajinách, je v našom národe vnímaný inak. Je to aj preto, že na našom trhu nie je k dispozícii taký druh nájomného bývania, ktorý by poskytoval štát, región alebo mesto. V dôsledku toho nielen chceme, ale aj musíme bývať vo vlastnom.

Na uspokojenie svojich potrieb v oblasti bývania si domácnosti zvyčajne požičiavajú peniaze a tento trend sa vyvíja v dôsledku lepších úverových podmienok, ktoré priniesla zvýšená konkurencia medzi úverovými inštitúciami.

Okrem miery pôrodnosti majú na potrebu bývania významný vplyv aj demografické faktory, ako je miera sobášnosti a rozvodovosti. V posledných rokoch sa zvýšil počet jednočlenných domácností, čo prispelo k rozšíreniu potreby bývania. Uvedené demografické znaky určujú rozsah potreby bývania v priebehu času, ktorý sa v jednotlivých krajinách líši. Dnes tvoria na Slovensku väčšinu obyvateľstva, ktoré má výrazný záujem o riešenie hlavne prvého bývania, muži a ženy vo veku 25 až 39 rokov.¹

Naopak v starších krajinách EÚ väčšina obyvateľstva, ktoré má záujem o bývanie, sú skupiny mužov a žien vo veku 40-44 rokov, čo je takmer 10-ročný rozdiel oproti situácii na Slovensku. Z toho možno usudzovať, že naliehavá potreba prvého bývania na Slovensku je v súčasnosti zjavne väčšia ako v priemere krajín eurozóny.²

Dôchodkové postavenie obyvateľstva v konkrétnom regióne je jednou z viacerých premenných, ktoré ovplyvňujú spôsob, akým sa potreba bývania rieši. Väčšinou o dôchodkovej situácii jednotlivcov a domácností na Slovensku pri posudzovaní možností bývania rozhoduje príjem z pracovnej činnosti. V dôsledku toho je schopnosť osoby kúpiť si vlastné bývanie výrazne ovplyvnená miestnou ekonomikou. V závislosti predovšetkým od prílevu investícií a vytvorenia a zachovania už vytvorených pracovných príležitostí sa situácia v tomto smere môže v jednotlivých regiónoch líšiť.³

¹ Národná banka Slovenska. *Vybrané aspekty riešenia potreby bývania na Slovensku* [online]. Dostupné na internete: https://www.nbs.sk/img/documents/publik_nbs_fsr/biatec/rok2013/07-2013/04_biatec13-car.pdf

² Tamtiež.

³ Tamtiež.

1.1. Všeobecné východiská riešenej problematiky

V praxi sa môžeme stretnúť s dvoma rôznymi označeniami **kúpnej zmluvy**, ktorej predmetom je nehnuteľnosť. Okrem bežného označenia kúpna zmluva sa často vyskytuje aj označenie Zmluva o prevode nehnuteľnosti, resp. Zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

Účastníkmi zmluvy môžu byť nielen fyzické osoby – občania, ale aj právnické osoby. Tými sú nielen obchodné spoločnosti, ale aj rôzne združenia, nadácie, obce a štát, pokiaľ je účastníkom občianskoprávných vzťahov. Bez ohľadu na to, či ide o FO alebo PO, môže byť na strane predávajúceho a kupujúceho jeden, ale i viac účastníkov, ak je prevádzaná vec v spoluvlastníctve viacerých osôb. V prípade spoluvlastníkov môže byť predmetom predaja celá nehnuteľnosť, rovnako ako len niektorá jej časť. **Predmetom kúpy** pri prevode nehnuteľnosti je nehnuteľnosť.⁴

Nehuteľnosťami sú byt, bytový dom, nebytový priestor, rodinný dom alebo stavebný pozemok.

Bytom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

Bytovým domom je budova určená na bývanie, pozostávajúca zo štyroch a viacerých bytov, so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.

Nebytovým priestorom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie. Nebytovými priestormi sú napríklad kancelárie, dielne, garáže atď. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu, ako napríklad chodba, balkón, pivnica ani spoločné časti domu, spoločenské zariadenia domu.

Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

Stavebným pozemkom sa rozumie časť územia určená územným plánom obce alebo územným plánom zóny, alebo územným rozhodnutím na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou. Pozemok určený na zastavanie musí svojimi vlastnosťami, predovšetkým polohou, tvarom, veľkosťou a základnými pomermi, umožňovať uskutočnenie navrhovanej stavby. Pozemky sa v katastri členia na ornú pôdu, chmeľnice, vinice, záhrady, ovocné sady,

⁴ BEŇA, M. 2005. *Nehuteľnosti*. Brno: Computer Press, a. s., 2005. s. 36-37. ISBN 80-251-0908-9.

trvalé trávnaté porasty, lesné pozemky, vodné plochy, zastavané plochy a nádvoría, ostatné plochy.⁵

Ponuka a dopyt na trhu s nehnuteľnosťami, hospodárska a politická stabilita krajiny, poloha nehnuteľnosti - vrátane toho, či sa nachádza v bezpečnej a príjemnej štvrti, v blízkosti obchodov a škôl alebo má dobrú dopravnú dostupnosť – a ďalšie faktory ovplyvňujú výšku ceny nehnuteľnosti. Medzi ďalšie určujúce faktory patrí vek nehnuteľnosti, jej orientácia na svetové strany, stavebný materiál, technický stav atď.

Kupujúci a predávajúci sa musia vždy dohodnúť na spôsobe a termíne zaplataenia kúpnej ceny. Kupujúci má niekoľko možností, ako zaplatiť predávajúcemu cenu za nehnuteľnosť. Kupujúci môže celú sumu alebo jej časť zaplatiť predávajúcemu aj prostredníctvom stavebného alebo iného bankového úveru alebo prostredníctvom pôžičky, priamou platbou v hotovosti do rúk, vkladom na bankový účet predávajúceho, bankovým prevodom, notárskou úschovou, uložením sumy na neodvolateľný dokumentárny akreditív alebo jej vkladom na vinkulovaný bankový účet.⁶

V tejto bakalárskej práci sa budeme venovať jednotlivým možnostiam financovania kúpy nehnuteľností na Slovensku prostredníctvom úverových produktov.

1.2. Produkty financovania nehnuteľností na slovenskom trhu

Je veľmi dôležité, aby si kupujúci s dostatočným predstihom, ešte pred začatím obhliadok, pripravil informácie o vlastných finančných možnostiach, a až potom začal rokovať o kúpnej zmluve alebo o budúcej kúpnej zmluve s majiteľom nehnuteľnosti.

Spôsob financovania je jedným z najvýznamnejších atribútov, ktorý má priamy vplyv na náklady na vlastníctvo nehnuteľnosti. V dôsledku toho je nevyhnutné mať istotu, že zvolený spôsob financovania bol v danom čase tou najlepšou možnosťou.

Tak ako je jedinečný ideálny domov každého, je jedinečné aj vhodné financovanie. Najlepšia finančná kombinácia závisí od súčasných finančných možností kupujúceho, ako aj od toho, ako sa budú jeho financie vyvíjať v budúcnosti a od jeho dlhodobých finančných cieľov.

Pri výbere najvhodnejšieho bankového produktu na financovanie nehnuteľnosti je dôležité porovnať ponuky od rôznych bánk a zväžiť všetky súvisiace náklady a podmienky.

⁵ FERENČÍKOVÁ, M. – ŠTETKOVÁ, D. 2005. *Ako predat', kúpiť, darovať a vymeniť nehnuteľnosť*. 1. vyd. Bratislava: Príroda, s. r. o., 2005. s. 9-12. ISBN 80-07-01319-9.

⁶ FERENČÍKOVÁ, M. – ŠTETKOVÁ, D. 2005. *Ako predat', kúpiť, darovať a vymeniť nehnuteľnosť*. 1. vyd. Bratislava: Príroda, s. r. o., 2005. s. 21,22. ISBN 80-07-01319-9.

Každá z bánk v rámci konkurenčného boja ponúka rôznorodé produkty s prihliadnutím na potreby svojich klientov. „Za hlavný cieľ cenovej politiky banky možno považovať stanovenie takých cien bankových produktov, ktoré by znamenali dostatočnú rentabilitu banky alebo aby udržali, prípadne zlepšili konkurenčné postavenie na bankovom trhu v porovnaní s ostatnými bankami. Ceny bankových produktov odrážajú nákladovosť banky a jej útvary spojených s daným produktom, jej kapacitné, kapitálové, likvidné a iné možnosti.“⁷

„Najčastejšie formy financovania kúpy nehnuteľnosti sú: hotovosť (resp. finančné prostriedky v podobe peňazí na účte), hypotekárny úver, stavebný úver, resp. medziúver stavebného sporenia a spotrebný úver (zvyčajne forma doplnkového financovania).“⁸

V tejto bakalárskej práci sa však budem venovať aj iným druhom financovania, možno aj menej známym, ako sú napríklad bezúčelová (americká) hypotéka alebo aj hypotéka pre mladých.

1.2.1. Hypotekárne úvery

Hypotekárny úver je dlhodobý úver použitý na výstavbu, rekonštrukciu alebo kúpu nehnuteľnosti, ktorý je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosť dlžníka. Priemerná doba splatnosti hypotekárneho úveru je 20 až 30 rokov. Dlhodobý charakter tohto úveru a možnosť výrazných výkyvov a zmien na trhu predstavujú hlavné riziká. Banka predáva kryté dlhopisy, aby získala prostriedky na hypotekárne úvery.⁹

Dlhodobý charakter hypotekárnych úverov vyplýva z toho, ako funguje financovanie nehnuteľností. Je potrebné dodržiavať pravidlo, podľa ktorého splatnosť hypotekárneho úveru nemôže byť dlhšia ako doba splatnosti založeného majetku. Na zabezpečenie hypotekárneho úveru sa môže použiť aj nehnuteľnosť tretej osoby, ak klient nemá vhodnú nehnuteľnosť na tento účel.

Hypotekárny úver sa spláca vo forme anuity, t. j. v rovnakých mesačných splátkach. Splátka sa skladá z istiny (hypotéky) a úrokov. Pomer úrokov a splátok hypotéky sa v jednotlivých anuitných splátkach líši. Hypotekárny úver sa spláca v pravidelných intervaloch, napríklad mesačne, štvrťročne alebo polročne. Až po vyčerpaní hypotekárneho úveru sa môže uskutočniť prvá anuitná splátka, pričom banka môže povoliť odklad prvej

⁷ ZIMKOVÁ, E. – PINTÉR, L. – FARKAŠOVSKÝ, V. – MEŠŤAN, M. 2020. *Bankovníctvo*. 1. vyd. Banská Bystrica: Belianum, 2020. s. 130. ISBN 978-80-557-1681-7.

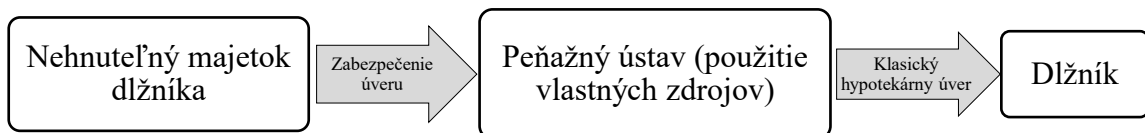
⁸ ČAPO, M. 2016. *Kupujeme nehnuteľnosť*. Pezinok: RIPPLE, s. r. o., 2016. s. 55. ISBN 978-80-970547-0-0.

⁹ SIVÁK, R. a kol. 2019. *Financie*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. s. 147. ISBN 978-80-7598-533-0.

anuitnej splátky. Vo všeobecnosti platí, že obdobie odkladu nesmie presiahnuť šesť mesiacov po vyčerpaní hypotekárneho úveru. Každá banka si stanovuje vlastné podmienky, ktoré sa môžu líšiť od štandardných podmienok. Ak banka povolí odklad prvej splátky, klient platí úroky len z tej časti hypotéky, ktorá je skutočne čerpaná.¹⁰

Za účelom dosiahnutia flexibility nižších splátok rozložených na dlhšie obdobie a zníženia nákladov na vyplatenie úveru sa odporúča požičať si peniaze na čo najdlhšie časové obdobie (napr. 30 rokov), ideálne s dlhšou fixáciou a využívať bezplatné dodatočné splátky. Po ich splatení je potrebné požiadať banku o skrátenie doby splácania, nie o zníženie mesačnej sumy.¹¹

Schéma 1 **Klasický hypotekárny úver**



Zdroj: Horvátová, E.: *Hypotekárne bankovníctvo*. Bratislava: Ekonóm, 1999, s. 77.

1.2.2. Hypotéka pre mladých

Ďalším druhom úveru na bývanie je úver s výhodami pre mladých ľudí. Rozdiel medzi touto voľbou a typickou hypotékou nie je obzvlášť veľký. Líšia sa najmä tým, kto je oprávnený o ňu požiadať. Zaujímavosťou o hypotéku pre mladých musia byť vo veku od 18 do 35 rokov, to platí aj v prípade žiadosti s manželom/manželkou alebo pri iných spoludlžníkoch, ako napríklad rodičoch. Bola vyvinutá s cieľom zjednodušiť mladým rodinám a párom kúpu bývania.

Hypotéka pre mladých sa oplatí najmä vďaka daňovému zvýhodneniu. Tento systém však existuje len od 1. januára 2018. Na žiadosti podané pred rokom 2018 sa vzťahoval štátny príspevok, vďaka ktorému bolo možné znížiť splátku na celých 5 rokov o niekoľko desiatok eur.¹²

Na jednu tuzemskú nehnuteľnosť určenú na bývanie, ktorou môže byť byt alebo rodinný dom, si daňovník môže uplatniť daňový bonus na zaplatené úroky podľa výšky

¹⁰ TKÁČOVÁ, D. – BELÁS, J. – HORVÁTOVÁ, E. – CHOVANCOVÁ, B. – MALACKÁ, V. 2017. *Finančné trhy a bankovníctvo*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2017. s. 203. ISBN 978-80-7552-528-4.

¹¹ ČAPO, M. 2016. *Kupujeme nehnuteľnosť*. Pezinok: RIPPLE, s. r. o., 2016. s. 63. ISBN 978-80-970547-0-0.

¹² Všeobecná úverová banka, a. s. *Oplatí sa hypotéka pre mladých a ako ju získať?* [online]. Dostupné na internete: <https://www.vub.sk/ludia/jednovubky/oplati-sa-hypoteka-pre-mladych.html>

úveru na bývanie poskytnutého na základe jednej zmluvy o úvere na bývanie, najviac však do výšky 50 000 €.

Daňový bonus na zaplatené úroky sa rovná 50 % úrokov zaplatených v príslušnom zdaňovacom období, maximálne však 400 € ročne. Od mesiaca, v ktorom sa začali úroky z hypotekárneho úveru, si daňovník môže uplatniť daňový bonus na zaplatené úroky počas piatich rokov po sebe.¹³

1.2.3. Bezúčelová (americká) hypotéka

Ako vyplýva z názvu ide o takzvaný bezúčelový úver, čiže netreba dokladovať statky, ktoré si za tento úver zaobstaráme, čo je aj hlavný rozdiel medzi bežným hypotekárnym úverom a americkou hypotékou. Môže ísť o financovanie najrôznejších statkov, ako napríklad letná dovolenka, auto alebo bytové zariadenie.

„Pri americkej hypotéke je spravidla vyššia úroková sadzba, ako pri klasickej hypotéke. Avšak stále je nižšia, ako pri spotrebiteľských úveroch, keďže je zabezpečená nehnuteľnosťou, tzn. bytom alebo domom.“¹⁴

Americká hypotéka má rovnaké požiadavky na získanie ako bežný úver na bývanie.

Medzi výhody americkej hypotéky patrí napríklad, že nie je potrebné dokladovanie účelu, v porovnaní s bežným bezúčelovým spotrebným úverom je možné požičať si viac a získať nižšiu úrokovú sadzbu, splácať je možné dlhšie ako pri bezúčelovom spotrebnom úvere a splátky je možné rozložiť až na 30 rokov – v dôsledku čoho bude mesačná splátka výrazne nižšia.

Žiadosť o americkú hypotéku môže podať občan Slovenskej republiky, ale aj cudzinec s trvalým pobytom na Slovensku. Minimálna výška hypotéky je 10 000 € a maximálna výška závisí od schopnosti splácania dlžníka, taktiež aj od hodnoty založenej nehnuteľnosti. *„Hoci je u nás stále málo využívaná, je výhodnejšia ako spotrebný úver a peniaze z nej je možné takisto využiť na čokoľvek.“¹⁵*

¹³ Finančná správa Slovenská republika. *Daňový bonus na zaplatené úroky* [online]. Dostupné na internete: <https://podpora.financnasprava.sk/426707-Da%C5%88ov%C3%BD-bonus-na-zaplaten%C3%A9-%C3%BAroky>

¹⁴ Portál finančnej osvetly a ochrany finančného spotrebiteľa MF SR. *Bezúčelová (americká) hypotéka* [online]. Dostupné na internete: <https://www.fininfo.sk/fininfo/financne-produkty/uver-dlh/uvery-byvanie/bezucelova-americka-hypoteka/bezucelova-americka-hypoteka.html>

¹⁵ Všeobecná úverová banka, a. s. *Americká hypotéka: podmienky a výhody* [online]. Dostupné na internete: <https://www.vub.sk/ludia/jednovubky/americka-hypoteka-podmienky.html>

1.2.4. *Stavebné úvery na bývanie*

Stavebné úvery sa vyznačujú tým, že ich účelom je výstavba, prestavba alebo nadobudnutie nehnuteľnosti. Od hypotekárneho úveru sa líšia predovšetkým charakterom zabezpečenia, ktorým môže byť aj hnutel'ný majetok, právo alebo ručiteľské zabezpečenie.¹⁶

Stavebný úver je úver poskytnutý stavebnému sporiteľovi po skončení obdobia stavebného sporenia a po splnení všetkých zmluvných a zákonných podmienok. To znamená, že po skončení obdobia sporenia nastáva úverová fáza, počas ktorej má sporiteľ nárok na stavebný úver.

Základným znakom stavebného úveru je, že sa poskytuje stavebnému sporiteľovi zo zdrojov stavebného sporenia na stavebné účely (ak je stavebný úver sporiteľovi poskytnutý). Na určenie výšky úveru sa používa rozdiel medzi požadovanou sumou a nasparenou sumou. Stavebný úver musí byť na sumu vyššiu, ako je rozdiel medzi cieľovou sumou a vkladmi sporiteľa, vrátane úrokov, štátnych prémie a ostatných zdrojov. Podmienky poskytnutia a splácania stavebného úveru, ako aj úroková sadzba musia byť uvedené v zmluve o stavebnom úvere. Úroková sadzba závisí od typu použitého sporiaceho účtu.¹⁷

1.2.4.1. *Stavebné sporenie*

Stavebné sporenie je tovar, ktorý ponúkajú univerzálne banky alebo špecializované stavebné sporiteľne, ktoré majú potrebné licencie. Začiatkom 90. rokov 20. storočia, konkrétne v roku 1992, boli v Slovenskej republike prvýkrát zavedené stavebné sporiteľne. Ide o špecializované banky, ktoré podporujú bývanie a výstavbu. Keď hovoríme o stavebnom sporení, máme na mysli prijímanie vkladov od stavebných sporiteľov a poskytovanie úverov stavebným sporiteľom.

Stavebné sporenie je definované ako úspory, ktoré sa odkladajú na pokrytie potrieb účastníkov v oblasti bývania. Základnou myšlienkou stavebného sporenia je, že členovia používajú peňažné prostriedky odložené vo fonde stavebného sporenia na financovanie svojho budúceho bývania.

Proces stavebného sporenia prebieha nasledovne: klient uzatvorí so sporiteľňou zmluvu o stavebnom sporení. V zmluve je uvedená cieľová suma, ako aj výška splátok, ktoré bude klient v pravidelných intervaloch, zvyčajne počas 6 rokov, na účet stavebného sporenia

¹⁶ SIVÁK, R. a kol. 2019. *Financie*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. s. 147. ISBN 978-80-7598-533-0.

¹⁷ Portál finančnej osvety a ochrany finančného spotrebiteľa MF SR. *Stavebné úvery* [online]. Dostupné na internete: <https://www.fininfo.sk/fininfo/financne-produkty/uver-dlh/uvery-byvanie/stavebne-uvery/stavebne-uvery.html>

ukladať. Viac ako polovica cieľovej sumy musí byť nasporená. Po pridelení hodnotiaceho čísla môže klient získať stavebný úver až do výšky cieľovej sumy.¹⁸

„Najzásadnejšou výhodou stavebného sporenia je, že ide o kombináciu úveru a výhodného, štátom podporovaného sporiaceho produktu, ktorý výnosom (do istej obmedzenej výšky) nemá konkurenciu.“¹⁹

Jednou z výhodou stavebného sporenia je získanie štátnej prémie vo výške 2,5 % z ročného vkladu, maximálna však 70 eur. Na získanie maximálnej štátnej prémie je potrebné vložiť 2 800 eur, čo je približne 233,30 eur mesačne. Podmienkou je, že príjem sporiteľa nesmie prekročiť 1,3 násobok priemernej mzdy v hospodárstve za predchádzajúci kalendárny rok.²⁰

1.2.4.2. Medziúver

Ponuku stavebnej sporiteľne na poskytnutie medziúveru môže sporiteľ využiť, ak potrebuje peniaze pred splnením podmienok stavebnej sporiteľne na poskytnutie stavebného úveru. S týmto úverom je možné vyriešiť okamžité potreby financovania bývania.

S klientom sporiteľňa uzatvorí ďalšiu zmluvu o medziúvere a poskytne mu peniaze vo výške cieľovej sumy, na ktorú uzatvoril stavebný úver.

Doba sporenia ovplyvňuje úrokovú sadzbu. Vklad na účte stavebného sporenia slúži ako zábezpeka na medziúver, maximálne do výšky 50%. Klient spláca úroky len do okamihu, keď získa nárok na stavebný úver podľa zmluvy o stavebnom sporení. Klient spláca medziúver do výšky 50% peniazmi nasporenými na účte stavebného sporenia, akonáhle je kvalifikovaný na riadny stavebný úver. Stavebná sporiteľňa potom prevedie medziúver na stavebný úver a klient dlhodobo spláca istinu aj úroky.²¹

Počas trvania medziúveru sú vedené dva separátne účty: *„účet stavebného sporenia k zmluve o stavebnom sporení – na tento účet sa pripisujú predpísané mesačné vklady, mimoriadne vklady a úroky zo stavebného sporenia“* a *„účet medziúveru k zmluve o úvere – na tento účet sa splácajú úroky z požičanej sumy, pretože vo fáze medziúveru sa nespláca istina ale iba úroky z medziúveru.“²²*

¹⁸ TKÁČOVÁ, D. – BELÁS, J. – HORVÁTOVÁ, E. – CHOVANCOVÁ, B. – MALACKÁ, V. 2017. *Finančné trhy a bankovníctvo*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2017. s. 204. ISBN 978-80-7552-528-4.

¹⁹ ČAPO, M. 2016. *Kupujeme nehnuteľnosť*. Pezinok: RIPPLE, s. r. o., 2016. s. 64. ISBN 978-80-970547-0-0.

²⁰ Podnikajte.sk. *Stavebné sporenie a štátna prémie v roku 2021* [online]. Dostupné na internete: <https://www.podnikajte.sk/osobne-financie/stavebne-sporenie-statna-premia-2021>

²¹ SIVÁK, R. a kol. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo*. Bratislava: SPRINT, 2007. s. 271-272. ISBN 978-80-89085-85-9.

²² Prvá stavebná sporiteľňa, a. s. *Medziúver a stavebný úver v PSS* [online]. Dostupné na internete: <https://www.pss.sk/informacie/medziuver-a-stavebny-uver-v-pss/>

1.2.5. Spotrebný úver

Spotrebný úver môže byť užitočným nástrojom pri financovaní kúpy nehnuteľnosti, ale keďže môže byť drahý, je veľmi dôležité poznať jeho nevýhody.

Na rozdiel od hypotéky sa spotrebný úver zvyčajne poskytuje na kratšie obdobie (do piatich rokov), na menej peňazí a s vyššou úrokovou sadzbou. Preto je v porovnaní s hypotekárnym úverom návratnosť takéhoto úveru vzhľadom na výšku úveru nepomerne vyššia.

Kupujúci často využívajú spotrebné úvery na pokrytie nedostatku hotovosti alebo na financovanie vylepšenia či dokončenia nehnuteľnosti. Vzhľadom na vysoké náklady na úver je pri žiadosti o úver veľmi dôležité vedieť, ako dlho bude úver trvať (čím kratšie, tým lepšie), ako sa bude splácať a či ho bude dlžník schopný splácať bez väčších problémov.

Niekedy pri financovaní kúpy nehnuteľnosti je nahradený spotrebný úver stavebným úverom alebo medziúverom.²³

1.2.6. Štátny fond rozvoja bývania

„Pomoc štátu pri rozširovaní a zveľadňovaní bytového fondu sa realizuje na základe zákona č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania. Fond je právnická osoba, ktorá má sídlo v Bratislave, pričom správu fondu vykonáva Ministerstvo výstavby a verejných prác Slovenskej republiky.“²⁴

Ustanovenia fondu umožňujú splácanie bankových úverov, ako aj úhradu úrokov z týchto úverov a poskytovanie pomoci na realizáciu štátnej podpory pri obnove a rozširovaní bytového fondu. Na základe odporúčania Rady fondu a v súlade so schváleným rozpočtom fondu rozhoduje o použití prostriedkov fondu minister.

Účelom podpory zo štátneho fondu rozvoja bývania je napríklad:

- obstaranie bytu výstavbou alebo kúpou,
- obstaranie nájomného bytu výstavbou, kúpou, stavebnou úpravou,
- obnova bytovej budovy,
- a iné.²⁵

²³ ČAPO, M. 2016. *Kupujeme nehnuteľnosť*. Pezinok: RIPPLE, s. r. o., 2016. s. 63. ISBN 978-80-970547-0-0.

²⁴ SIVÁK, R. a kol. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo*. Bratislava: SPRINT, 2007. s.301. ISBN 978-80-89085-85-9.

²⁵ Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, §6

O podporu zo ŠFRB na obstaranie bytu alebo rodinného domu pre fyzické osoby môžu požiadať:

- a) manželia vo veku do 35 rokov,
- b) manželia s maloletým dieťaťom do 6 rokov (nemusia plniť podmienku veku do 35 rokov),
- c) mladomanželia – manželia do veku 35 rokov, ak uzavreli manželstvo do 36 mesiacov pred podaním žiadosti – poskytuje sa tzv. „mladomanželská pôžička“,
- d) odchovanec detského domova vo veku do 35 rokov,
- e) odchovanec detského domova s maloletým dieťaťom vo veku do 3 rokov alebo s osvojeným maloletým dieťaťom vo veku do 5 rokov (nemusia plniť podmienku veku do 35 rokov),
- f) ĽZP – člen domácnosti, v ktorej s ním žije aspoň jeden rok aj osoba s ĽZP (nemusia plniť podmienku veku do 35 rokov), alebo osoba s ĽZP (nemusia plniť podmienku veku do 35 rokov),
- g) osamelý rodič s dieťaťom vo veku do 15 rokov.²⁶

Žiadateľ musí splniť nasledujúce základné podmienky:

- dosiahnutie veku minimálne 18 rokov
- trvalý pobyt na území SR,
- príjem z podnikania, zo závislej činnosti alebo podľa osobitného predpisu,
- bez nedoplatkov na sociálnom poistení, zdravotnom poistení alebo daniach.
- maximálny spoločný príjem za predchádzajúci rok nesmie prevýšiť 5-násobok životného minima na jeho domácnosť

Za úver zo ŠFRB sa ručí založenou nehnuteľnosťou.

Nehuteľnosť, na ktorú je možné požiadať o podporu je obmedzená maximálnou podlahovou plochou bytu, ktorá v prípade bytu nesmie presiahnuť 80 m² vrátane plochy balkónov, lodžií a terás a v prípade rodinného domu 120 m², pričom do podlahovej plochy rodinného domu sa nezapočítava podlahová plocha balkónu, lodžie, terasy a garáže do 25 m².²⁷

Podpora má podobu úveru zo ŠFRB, ktorý kryje až do 100 % z obstarávacieho ceny nehnuteľnosti, najviac 120 000 eur so splatnosťou maximálne 40 rokov (lehota splatnosti do

²⁶ Štátny fond rozvoja bývania. *Bývajte vo svojom* [online]. Dostupné na internete: <https://www.sfrb.sk/ziadatel/byvajte-vo-svojom/>

²⁷ Tamtiež.

65. roku veku žiadateľov). Pôžičky zo ŠFRB majú zvýhodnenú úrokovú sadzbu 1 % p. a. pre mladomanželov a odchovancov a 2% pre manželov a osamelého rodiča. ŠFRB môže odpustiť 2000 eur z úveru, ak sa žiadateľovi narodí dieťa.²⁸

Schválenie žiadosti závisí okrem splnenia podmienok aj od objemu štátom pridelených finančných prostriedkov a od celkového počtu žiadateľov. Ide o administratívne náročnejší proces v porovnaní s bežnými úvermi.²⁹

1.2.7. Výhody a nevýhody jednotlivých foriem financovania nehnuteľnosti

V nasledujúcej tabuľke prehľadne vymenujeme výhody a nevýhody jednotlivých foriem financovania nehnuteľností:

Tabuľka 1 Výhody a nevýhody jednotlivých foriem financovania nehnuteľností

Forma financovania	Výhody	Nevýhody
Hypotekárny úver	<ul style="list-style-type: none"> • nižšia úroková sadzba • možnosť čerpania vyššej sumy úveru (až do 90% z ceny nehnuteľnosti) • dlhšia doba splácania (do 40 rokov) = nižšia splátka 	<ul style="list-style-type: none"> • založenie nehnuteľnosti • len účely spojené s bývaním • dokladovanie príjmu
Hypotéka pre mladých	<ul style="list-style-type: none"> • daňový bonus až do výšky 400 eur ročne 	<ul style="list-style-type: none"> • veková hranica do 35 rokov • max. vo výške 50 000 € • maximálna doba splácania 30 rokov • obmedzenie pre priemerný mesačný hrubý príjem
Americká hypotéka	<ul style="list-style-type: none"> • bezúčelová • nižšia úroková sadzba oproti spotrebnému úveru • možnosť čerpania vyššej sumy úveru 	<ul style="list-style-type: none"> • založenie nehnuteľnosti • vyššie náklady oproti klasickej hypotéke

²⁸ Štátny fond rozvoja bývania. *Bývajte vo svojom* [online]. Dostupné na internete: <https://www.sfrb.sk/ziadatel/byvajte-vo-svojom/>

²⁹ Podnikajte.sk. *Mladomanželská pôžička – úver zo štátneho fondu rozvoja bývania* [online]. Dostupné na internete: <https://www.podnikajte.sk/osobne-financie/mladomanzelska-pozicka-rozvoja-byvania>

Forma financovania	Výhody	Nevýhody
	<ul style="list-style-type: none"> • dlhšia doba splácania (do 30 rokov) = nižšia splátka 	<ul style="list-style-type: none"> • nižšia suma úveru oproti klasickej hypotéke (len do 80% z ceny nehnuteľnosti)
Stavebný úver	<ul style="list-style-type: none"> • nízke úrokové sadzby • garantovaný úrok • bez založenia nehnuteľnosti (do 50 000 eur) • bez dokladovania (do 50 000 eur) • mimoriadne splátky zadarmo • možnosť čerpania medziúveru • štátna prémie • možnosť kedykoľvek splatiť 	<ul style="list-style-type: none"> • povinné nasporenie časti cieľovej sumy • minimálna dĺžka sporenia (2 roky) • len za účelom bývania (do 6 rokov) • dlhodobé viazanie finančných prostriedkov (6 rokov)
Štátny fond rozvoja bývania	<ul style="list-style-type: none"> • garantovaná nízka úroková sadzba 1% p. a. • možnosť financovania do 100% z ceny nehnuteľnosti • doba splácania až do 40 rokov • bonus pri narodení dieťaťa 	<ul style="list-style-type: none"> • len pre vybrané skupiny obyvateľov (mladomanželia, manželia s dieťaťom, veková hranica a pod.) • len za účelom bývania • obmedzená výška úveru • maximálny príjem • maximálna podlahová plocha bytu/ domu • ručenie nehnuteľnosťou • náročný schvaľovací proces
Spotrebný úver	<ul style="list-style-type: none"> • bezúčelový 	<ul style="list-style-type: none"> • vysoká úroková sadzba • nižšia suma úveru

Zdroj: Vlastné spracovanie

1.3. Podmienky získania úverových produktov na Slovensku

Hypotekárne banky vydávajú všeobecné podmienky poskytovania hypotekárnych úverov v súlade so zákonom o bankách a požiadavkami na poskytovanie hypotekárnych úverov.

Banka preto skúma predovšetkým príjem a úverovú bonitu žiadateľa, tzn. či je dlžník schopný splácať úver, či nespláca iné úvery, či mu nehrozí exekúcia alebo či nie je na zozname dlžníkov v Sociálnej poisťovni.

Zároveň sa uistí, že nehnuteľnosť, ktorá ma byť založená, spĺňa všetky požiadavky. To znamená, že sa musí nachádzať na Slovensku, že údaje na liste vlastníctva musia zodpovedať jej skutočnému stavu, že musí byť založená celá (ak ide o dom, považuje sa za ňu pozemok so všetkými stavbami) a že nepatrí právnickej osobe. Jedinou výnimkou v tomto prípade by bola nehnuteľnosť, ktorá je v súčasnosti vo výstavbe alebo pred dokončením a je stále vo vlastníctve developera. Súčasťou musí byť aj znalecký posudok a všetky ostatné dokumenty požadované jednotlivými bankami.

Všeobecné obchodné podmienky pre poskytovanie hypotekárnych úverov zahŕňajú:

- špecifiká žiadosti o hypotekárny úver a postup pri jej predkladaní,
- podmienky poskytnutia hypotekárneho úveru,
- podmienky zabezpečenia hypotekárneho úveru,
- spôsob realizácie záložného práva,
- postup banky pri omeškaní dlžníka pri splácaní hypotekárneho úveru,
- možnosť predčasného splatenia hypotekárneho úveru,
- podmienky, za ktorých môže banka požadovať predčasné splatenie hypotekárneho úveru
- spôsob získania hypotekárneho úveru,
- spôsob splácania hypotekárneho úveru,
- spôsoby poskytnutia dodatočného zabezpečenia hypotekárneho úveru,
- podmienky a spôsob ukončenia úverovej zmluvy.³⁰

Základné podmienky uvedené vyššie môže hypotekárna banka rozšíriť.

Pri poskytnutí hypotekárneho úveru osobe musia byť splnené tieto **podmienky**:

³⁰ SIVÁK, R. a kol. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo*. Bratislava: SPRINT, 2007. s. 182. ISBN 978-80-89085-85-9.

- žiadateľ o úver musí byť občanom SR s trvalým pobytom v SR alebo cudzím štátnym príslušníkom s trvalým pobytom v SR,
- hypotekárny úver musí byť zabezpečený vhodnou tuzemskou nehnuteľnosťou,
- žiadateľ musí počas celého úverového vzťahu preukazovať schopnosť splácať hypotekárny úver.

Na preukázanie schopnosti žiadateľa splácať hypotekárny úver sa vyžaduje doklad o príjme žiadateľa zo zárobkovej činnosti alebo z podnikateľskej činnosti. Banky používajú vlastný prístup k určovaniu úverovej bonity klienta. Rozdiel medzi všetkými zdrojmi príjmov a odchádzajúcimi výdavkami vrátane životných nákladov je spôsob, akým banka určuje čistý mesačný disponibilný príjem. Čistý mesačný disponibilný príjem musí byť vyšší ako mesačná splátka.³¹

1.3.1. Obmedzenia určujúce maximálnu výšku hypotéky

Od 1. júla 2018 zaviedla Národná banka Slovenska nové opatrenia týkajúce sa hypoték. Jej cieľom je spomaliť tempo, akým občania získavajú úvery a zabezpečiť finančnú stabilitu.

1.3.1.1. Limit LTV

Jedným z opatrení je plošný zákaz hypoték presahujúcich 90 % hodnoty nehnuteľnosti. Hypotéky a úvery na bývanie s LTV vyšším ako 90 % sú bez výnimky zakázané. **LTV (loan to value, zabezpečenie úveru)** je číslo, ktoré udáva pomer úveru k hodnote založenej nehnuteľnosti. Od 1. júla 2018 žiadna banka nemôže poskytnúť nielen 100 % hypotéku, ale ani hypotéku vo výške 92 % hodnoty nehnuteľnosti.³²

V súčasnosti je možné poskytnúť hypotekárny úver s LTV len do výšky 90 % hodnoty nehnuteľnosti, čo sa však týka len 20 % všetkých úverov a často sa poskytuje klientom s najlepšou bonitou.

V dôsledku toho väčšina bánk ponúka hypotekárne úvery do 80 % hodnoty nehnuteľnosti. Zvyšných 20 % je nutné financovať iným spôsobom, napríklad z osobných prostriedkov, založením inej nehnuteľnosti alebo spotrebným či stavebným úverom.³³

³¹ SIVÁK, R. a kol. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo*. Bratislava: SPRINT, 2007. s. 182. ISBN 978-80-89085-85-9.

³² Podnikajte.sk. *Hypotéky a úvery na bývanie od 1.7.2018* [online]. Dostupné na internete: <https://www.podnikajte.sk/osobne-financie/hypoteky-uvery-byvanie-1-7-2018>

³³ Svet bývania. *Dobry príjem nie je všetko. Overte si svoje finančné limity* [online]. Dostupné na internete: <https://www.svetbyvania.com/dobry-prijem-nie-je-vsetko-overte-si-svoje-financne-limity>

1.3.1.2. Limit DTI

Ďalším opatrením je zavedenie stropu pre DTI na 8. **DTI (debt to income, ukazovateľ celkovej zadlženosti)** predstavuje úverový strop, tzn. že skúma pomer zadlženosti a čistého príjmu. NBS zaviedla parameter strop pre DTI 8. Zadlženosť klienta (suma všetkých úverov) nesmie presiahnuť 8-násobok jeho ročného príjmu.

„Parameter celkovej zadlženosti (DTI) je potrebné vnímať aj v kontexte obmedzenia LTV. Žiadatelia sa už nebudú môcť spoliehať na ponuky bánk na dofinancovanie do 100 % spotrebným úverom v takej miere ako v minulosti.“³⁴

Výnimku môže dostať len 5% štandardných úverov a 5% úverov pre mladých (do hodnoty DTI = 9).

Od 1. januára 2023 sa zaviedol menší úverový limit pre tzv. strieborné hypotéky, čiže dlžníkov nad 41 rokov, ktorých splatnosť hypotéky uplynie až po dovŕšení 65. roku života. DTI sa znižuje o 0,25 za každý ďalší rok, až do bodu 3 pre 60 a viac ročných. Hlavným dôvodom je zníženie riziko ťažkostí so splácaním na dôchodku.³⁵

1.3.1.3. Limit DSTI

DSTI (debt service to income, ukazovateľ schopnosti splácať) predstavuje finančnú rezervu po odpočítaní životného minima. Veľkosť tejto rezervy musí byť 40%, tzn. výška splátok môže tvoriť maximálne 60% príjmu po odpočítaní životného minima. *„Cieľom tohto obmedzenia je zaistiť, aby žiadateľovi o úver zostala z príjmu po odpočítaní životného minima a všetkých splátok aj nejaká rezerva na nepredvídané udalosti.“³⁶*

Výnimku môže získať len 5 % úverov pre splátky medzi 60 % a 70 % príjmu.

1.3.2. Záložné právo na nehnuteľný majetok

Špecifickým typom záložného práva je záložné právo na nehnuteľný majetok, napríklad hypotéka. Špecifikom v podmienkach Slovenskej republiky je, že stavba nie je súčasťou pozemku, na ktorom sa nachádza, ale pozemok a budova sú dva rôzne subjekty.

³⁴ Podnikajte.sk. *Hypotéky a úvery na bývanie od 1.7.2018* [online]. Dostupné na internete: <https://www.podnikajte.sk/osobne-financie/hypoteky-uvery-byvanie-1-7-2018>

³⁵ Molnár & partners. *Nové opatrenia NBS na tzv. strieborné hypotéky* [online]. Dostupné na internete: <https://slavomirmolnar.sk/2022/10/11/strieborne-hypoteky-nove-opatrenie-nbs-2023/>

³⁶ Svet bývania. *Dobry príjem nie je všetko. Overte si svoje finančné limity* [online]. Dostupné na internete: <https://www.svetbyvania.com/dobry-prijem-nie-je-vsetko-overte-si-svoje-financne-limity>

„Hypotéka ako špecifická forma záložného práva predstavuje akcesorickú reálnu záruku. Pojem akcesorická vyjadruje jej väzbu na hlavný dlh a pojem reálna vyjadruje vecný (nehnutel'ný) charakter záruky.“³⁷

Záložné právo možno rozdeliť podľa spôsobu jeho vzniku. **Zákonné záložné právo** sa nezapíše do katastra nehnuteľností, ale štát ho automaticky uplatňuje v prípade nesplnenia povinnosti zaplatiť clo a daň. Na druhej strane **zmluvné záložné právo** je forma záložného práva používaná v bankovníctve. Zákonné záložné právo má prednosť pred zmluvným záložným právom, čo znamená, že banky musia pri zabezpečení pohľadávok záložným právom zabezpečiť, aby klient splnil svoje záväzky voči štátu. Okrem sledovania vlastníckych práv, kvality nehnuteľností a ich ocenenia musia banky kontrolovať aj plnenie povinností voči štátu.

K **simultánnej hypotéke** dochádza vtedy, keď je na jednej nehnuteľnosti zriadených niekoľko záložných práv za sebou. Záložné práva sa splácajú v poradí, v akom vznikli. Záložný veriteľ v neskoršom poradí znáša nebezpečenstvo, že jeho pohľadávka nebude uspokojená z výťažku predaja nehnuteľnosti.

1.4. Úroková sadzba a výpočet splátok úveru

Úroková sadzba určuje výšku úroku, ktorú má dlžník splatiť veriteľovi ako odmenu za (dočasné) poskytnutie finančných prostriedkov. Býva vyjadrená v percentách per annum (p. a., tzn. za jeden rok).

Úroková sadzba môže byť stanovená ako pevná (fixná) alebo variabilná.

Pevná úroková sadzba predstavuje zafixovanú úrokovú sadzbu počas celej doby trvania záväzku alebo pohľadávky. Táto úroková sadzba sa vyjadruje stanoveným číslom a percentom.

Variabilné úrokové sadzby môžu byť stanovené rôznymi spôsobmi, napríklad zmenou sadzby po určitom časovom období, zmenou za určitých okolností, naviazaním na referenčnú sadzbu alebo odvodením od referenčnej sadzby. Tieto výkyvy úrokových sadzieb však môžu predstavovať významné riziko z hľadiska nesúladu záväzkov a pohľadávok. Banky a iné finančné inštitúcie majú spôsoby, ako toto riziko minimalizovať alebo eliminovať, a to zabezpečovacími operáciami ako sú Cap, Floor a Collar.³⁸

³⁷ HORVÁTOVÁ, E. 2009. *Bankovníctvo*. Žilina: GEORG, 2009. s. 171. ISBN 978-80-89401-03-1.

³⁸ HORVÁTOVÁ, E. 2009. *Bankovníctvo*. Žilina: GEORG, 2009. s. 118. ISBN 978-80-89401-03-1.

1.4.1. Spôsob výpočtu splátky úveru

Najčastejšie vyskytujúcim sa spôsobom splácania hypotéky je **anuitné splácanie**. Pri fixnej úrokovej sadzbe zostáva anuitná splátka konštantná počas celej doby splatnosti úveru. Spláca sa pravidelne, zvyčajne mesačne. Keďže úroky sa platia iba z nesplatených istiny, s postupom splácania úveru klesá v splátke podiel úrokov a zvyšuje sa podiel úmoru istiny.³⁹

„**Anuita** predstavuje konštantnú platbu počas dohodnutého obdobia. Najčastejšie sa hovorí o anuitnej splátke, ktorá je zložená zo splátky istiny a úroku.⁴⁰

„**Úmor** je splátka istiny dlhu. To znamená, že klient úmorom znižuje (umoruje) výšku dlžnej sumy.“⁴¹

Umorovateľ je konštantná veličina, ktorá závisí od frekvencie splátok počas obdobia splácania.

Výšku anuitných splátok vypočítame podľa nasledujúcich vzťahov:

$$\begin{aligned} \mathbf{anuita} &= \text{výška úveru} * \mathbf{umorovateľ} \\ \mathbf{umorovateľ} &= \frac{\left(1 + \frac{0,01 * i}{n_a}\right)^{n * n_a} * \frac{0,01 * i}{n_a}}{\left(1 + \frac{0,01 * i}{n_a}\right)^{n * n_a} - 1} \end{aligned}$$

n = počet rokov, na ktoré sa poskytuje úver

n_a = počet splátok v jednom roku (pri mesačných splátkach = 12)

i = úroková sadzba

$$\mathbf{úrok} = \text{zostatková hodnota úveru v danom roku} * i$$

1.5. Špecifiká trhu s nehnuteľnosťami

Investície do nehnuteľností majú najväčšie zastúpenie v oblasti reálnych investícií vďaka svojim odlišným vlastnostiam. Nehnuteľnosti sa vyznačujú trvácnosťou a dlhou životnosťou, čo vytvára jedinečnú štruktúru trhu. Na tomto trhu dominujú staršie a zrekonštruované nehnuteľnosti, pričom nové nehnuteľnosti tvoria v danom čase menšiu časť. Samotný pozemok je významným faktorom určujúcim podmienky a ceny na trhu s nehnuteľnosťami, keďže ide o limitovanú komoditu, ktorú nemožno nahradiť.

Okrem toho sú nehnuteľnosti veľmi rôznorodé, keďže každá nehnuteľnosť je jedinečná z hľadiska lokality, architektúry a financovania, čo sťažuje určenie ich hodnoty. S

³⁹Nehnuteľnosti. *Druhy splácania úveru* [online]. Dostupné na internete: <https://www.nehnuteľnosti.sk/hypoteka/35092-druhy-splacania-uveru/>

⁴⁰TotalMoney.sk. *Čo je anuita* [online]. Dostupné na internete: <https://totalmoney.sk/slovník/A/anuita/>

⁴¹Home Credit. *Úmor* [online]. Dostupné na internete: <https://www.homecredit.sk/slovník-pojmov/umor>

kúpou nehnuteľností sú navyše spojené vysoké transakčné náklady, ako napríklad náklady na vyhľadávanie nehnuteľností, poplatky za sprostredkovanie a rôzne dane, ktoré sa môžu pohybovať od 1,5 % do 6 % z ceny nehnuteľnosti.

Oceňovanie nehnuteľností je tiež zložité, pretože si vyžaduje subjektívne posúdenie a znalecké posudky a nevykonáva sa na dennej báze ako pri iných aktívach. Stanovenie ceny nehnuteľností je v založené na individuálnych dohodách medzi kupujúcimi a predávajúcimi, čo má za následok nedostatočnú transparentnosť stanovenia ceny.

Napokon, imobilita nehnuteľností znamená, že ich užívatelia sú k nim "pripútaní", čo môže vytvárať asymetrie na trhu práce. Okrem toho má trh s nehnuteľnosťami nízky stupeň likvidity, čo spôsobuje, že proces predaja nehnuteľností je zdĺhavejší.⁴²

1.5.1. Faktory ovplyvňujúce ceny nehnuteľností

Lokalita – nerozlišuje sa medzi starými a novými domami, najdrahšie byty sú v centrách miest. Cena bytu klesá so vzdialenosťou od centra, čo však nemusí platiť pri predaji bytov v úplne nových objektoch.

Veľkosť bytu – garsónky a jednoizbové byty sú celkovo najlacnejšie, ale ich cena na meter štvorcový je najvyššia. Sú veľmi žiadané.

Stav bytu – po kompletnej rekonštrukcii sa byty ponúkajú za vyššiu cenu; zohľadňuje sa stav podláh, okien a bytového jadra. Hoci kúpa bytu v pôvodnom stave je lacnejšia, nie je po nich veľký dopyt.

Vek bytu – cena bytu sa s vekom znižuje. Na byty v tehlových domoch sa však toto pravidlo nevzťahuje.

Poschodie – prízemné byty v starších domoch môžu byť niekedy až o 10 % až 15 % lacnejšie kvôli výdavkom na vykurovanie. Tieto byty majú zvyčajne nižšiu teplotu ako byty na vyšších poschodiach. Takisto byty na najvyšších poschodiach, v ktorých v lete horúco, môžu byť lacnejšie.

Dopravná dostupnosť – cena bytu bude tým vyššia, čím lepšia je jeho dopravná dostupnosť. Taktiež cenu bytu zvyšuje pravdepodobnosť parkovania v blízkosti bydliska.

Okolie – cena bytu na rušnej ulici, v blízkosti baru alebo v blízkosti iného hlučného prostredia je menšia ako cena bytu v pokojnom prostredí.⁴³

⁴² CHOVANCOVÁ, B. a kol. 2008. *Investičné a hypotekárne bankovníctvo*. 1. vyd. Bratislava: Iura Edition, spol. s r. o., 2008. s.230-231. ISBN 978-80-8078-223-8.

⁴³ SIVÁK, R. a kol. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo*. Bratislava: SPRINT, 2007. s.199, 200. ISBN 978-80-89085-85-9.

2. Cieľ práce, metodika práce a metódy skúmania

Hlavným cieľom bakalárskej práce je analýza a porovnanie jednotlivých možností financovania kúpy nehnuteľnosti na bývanie v podmienkach Slovenskej republiky.

Teoretická časť je zameraná na charakteristiku jednotlivých možností financovania nehnuteľností, ako aj vymedzenie dôležitých pojmov súvisiacich s kúpou a financovaním nehnuteľností.

Praktická časť sa zameriava na analýzu hypotekárneho úveru ako najčastejšej formy financovania kúpy nehnuteľnosti na modelovom príklade, porovnanie aktuálnej ponuky hypotekárnych úverov vybraných bánk a analýzu vývoja cien nehnuteľností na bývanie na Slovensku.

Za účelom hlavného cieľa práce sme si definovali nasledujúce **čiasťkové ciele**:

- charakteristika slovenského trhu s nehnuteľnosťami a analýza vývoja cien nehnuteľností na Slovensku v posledných rokoch;
- charakteristika faktorov vplyvujúcich na ceny nehnuteľností;
- charakteristika a porovnanie jednotlivých druhov financovania nehnuteľností na Slovensku;
- objasnenie podmienok získania jednotlivých úverových produktov bánk na financovanie nehnuteľnosti;
- porovnanie aktuálnej ponuky hypotekárnych úverov vybraných bánk na Slovensku;
- aplikácia danej problematiky na modelových príkladoch;
- analýza vplyvu jednotlivých stratégií pri splácaní hypotekárneho úveru na finančnú situáciu dlžníka.

Pri tvorbe bakalárskej práce sme použili mnohé **metódy ekonomického skúmania**. Na získanie potrebných teoretických poznatkov o bankovníctve, nehnuteľnostiach a bankových úverových produktoch sme využili odbornú literatúru a články dostupné na internete (*metóda pozorovania*). V prvej kapitole, ktorá je teoretickou časťou práce, sú tieto poznatky podrobne rozpracované. Ďalej bola použitá *deduktívna metóda*, keďže sme postupovali od zadefinovania všeobecných pojmov súvisiacich s nehnuteľnosťami a skončili konkrétnymi možnosťami financovania nehnuteľností.

V tretej kapitole, ktorá je venovaná praktickému príkladu a vývoju cien nehnuteľností, sme použili predovšetkým *metódu analýzy*. Analyzovali sme vplyv rozhodnutí ohľadom výberu spôsobu splácania hypotekárneho úveru a na základe *metódy*

komparácie sme porovnali jednotlivé výsledky. Pomocou *syntézy* sme vyvodili závery a vyhodnotili najvýhodnejšie financovanie nehnuteľností. Na zobrazenie vývoja cien nehnuteľností sme zhromaždili údaje podľa NBS a prostredníctvom *kvantitatívnej metódy* sme ich zobrazili na grafoch. V práci je rovnako použitá *metóda abstrakcie*, keďže sme sledovali len vybrané kľúčové znaky a abstrahovali od vedľajších.

3. Výsledky práce a diskusia

3.1. Analýza hypotekárneho úveru na modelovom príklade

Na účely tejto bakalárskej práce sme vytvorili modelový príklad hypotekárneho úveru. Potenciálny dlžník vo veku 30 rokov má v úmysle požiadať o úver na kúpu nehnuteľnosti v hodnote 150 000 eur. Na sporiacom účte má nasporenú sumu 30 000 eur, ktorú chce použiť na kúpu nehnuteľnosti. Potrebuje tak získať hypotéku vo výške aspoň 120 000 eur. Na nasledujúcich príkladoch znázorníme výpočet maximálnej výšky úveru, na splátkových plánoch porovnáme výhodnosť jednotlivých stratégií pri splácaní hypotéky a analyzujeme aktuálnu ponuku bankových produktov na financovanie nehnuteľností na slovenskom trhu.

3.1.1. Výpočet výšky úveru

Na základe potenciálneho príjmu klienta je možné použiť umorovateľ, pomocou ktorého vypočítame a stanovíme maximálnu výšku úveru. Na určenie výšky úveru potrebujeme tieto informácie:

- dobu splatnosti na určenie umorovateľa,
- sumu, ktorú si klient môže dovoliť mesačne (alebo ročne) splácať,
- hodnotu mesačného (alebo ročného) umorovateľa.

Základný vzorec na výpočet umorovateľa je uvedený v kapitole 1.4.1.

Príklad 1: Banka ponúka pre hypotekárne úvery úrokovú sadzbu 4 % p. a. Za predpokladu, že žiadateľ spĺňa kritériá na poskytnutie hypotekárneho úveru vrátane poskytnutia nehnuteľnosti ako zábezpeky a zistil, že po úhrade výdavkov na domácnosť a splnení životného minima mu mesačne zostáva 580 eur na splácanie úveru, aká je maximálna výška hypotekárneho úveru, o ktorú môže banku požiadať?

Riešenie 1: Klient sa musí rozhodnúť o dĺžke doby splácania hypotéky, čo bude mať vplyv na výšku platených úrokov. Vo všeobecnosti platí, že dlhšia doba splácania má za následok vyššie úrokové platby. V tomto prípade si klient zvolí 15-ročné obdobie splácania a rozhodne sa pre mesačné anuitné splátky. Klient vykoná výpočet na určenie hodnoty mesačných splátok počas 15-ročného obdobia so zohľadnením 4 % úrokovej sadzby p. a.

$$umorovateľ = \frac{\left(1 + \frac{0,01 * 4}{12}\right)^{12*15} * \frac{0,01 * 4}{12}}{\left(1 + \frac{0,01 * 4}{12}\right)^{12*15} - 1} = 0,00739$$

Výška úveru, ktorý môže zákazník získať v závislosti od jeho schopnosti splácať mesačnú sumu, je určená vzťahom:

$$úver = \frac{splátka}{umorovateľ} = \frac{580}{0,00739} = 78\,484,44 \text{ eur}$$

Klient môže za týchto okolností podať žiadosť o hypotekárny úver v celkovej výške maximálne 78 484,44 eur, čo nepostačuje na úhradu kúpnej ceny zvolenej nehnuteľnosti.

Príklad 2: Klient však môže uvažovať o predĺžení splatnosti hypotekárneho úveru, napríklad na 30 rokov, ak si chce požičať vyššiu sumu peňazí vo forme úveru. Určí si umorovateľ pre hypotéku so splatnosťou 30 rokov a mesačnými splátkami pri úrokovej sadzbe 4 % p. a.

Riešenie 2: Klient vykoná výpočet na určenie hodnoty mesačných splátok počas 30-ročného obdobia so zohľadnením 4 % úrokovej sadzby p. a.

$$umorovateľ = \frac{\left(1 + \frac{0,01 * 4}{12}\right)^{12*30} * \frac{0,01 * 4}{12}}{\left(1 + \frac{0,01 * 4}{12}\right)^{12*30} - 1} = 0,00477$$

$$úver = \frac{splátka}{umorovateľ} = \frac{580}{0,00477} = 121\,593,29 \text{ eur}$$

Za rovnakých podmienok môže požiadať klient o úver vo výške maximálne 121 593,29 eur predĺžením splatnosti hypotekárneho úveru na 30 rokov.

Maximálna výška poskytnutého úveru sa preto môže určiť pomocou vlastnosti umorovateľa ako konštantnej premennej počas trvania úveru.⁴⁴

Potenciálny dlžník sa rozhodol pre úver s dlhšou dobou splatnosti, aby bol schopný pokryť náklady na kúpu zvolenej nehnuteľnosti.

⁴⁴ HORVÁTOVÁ, E. 2009. *Bankovníctvo*. Žilina: GEORG, 2009. s. 290-291. ISBN 978-80-89401-03-1.

3.1.2. Porovnanie možností splácania hypotéky

Na modelových príkladoch si porovnáme splátkové plány pre hypotéky pri rôznych stratégiách nastavenia splátok.

Príklad 3: Potenciálny dlžník si zoberie hypotéku vo výške 120 000 eur s dobou splácania 30 rokov pri úrokovej sadzbe 4% p. a. Banka ponúka hypotéku bez poplatku za vybavenie.

Riešenie 3: Na výpočet mesačnej anuitnej splátky a úroku sme použili vzťahy uvedené v kapitole 1.4.1. a zostavili plán mesačných splátok.

V nasledujúcej tabuľke je znázornený splátkový plán za jednotlivé roky. Podrobný mesačný splátkový plán sa nachádza v Prílohe č. 1.

Tabuľka 2 Príklad č. 3 - Splátkový plán

Rok	Počiatková hodnota istiny	Súčet mesačných splátok za rok	Splátka istiny	Splátka úroku	Konečná hodnota istiny	Rok	Počiatková hodnota istiny	Súčet mesačných splátok za rok	Splátka istiny	Splátka úroku	Konečná hodnota istiny
2023	120 000	6 875	2 113	4 762	117 887	2038	77 451	6 875	3 847	3 028	73 605
2024	117 887	6 875	2 199	4 675	115 687	2039	73 605	6 875	4 003	2 871	69 601
2025	115 687	6 875	2 289	4 586	113 398	2040	69 601	6 875	4 167	2 708	65 435
2026	113 398	6 875	2 382	4 493	111 016	2041	65 435	6 875	4 336	2 538	61 098
2027	111 016	6 875	2 479	4 396	108 537	2042	61 098	6 875	4 513	2 362	56 585
2028	108 537	6 875	2 580	4 295	105 957	2043	56 585	6 875	4 697	2 178	51 888
2029	105 957	6 875	2 685	4 189	103 271	2044	51 888	6 875	4 888	1 987	47 000
2030	103 271	6 875	2 795	4 080	100 477	2045	47 000	6 875	5 087	1 787	41 913
2031	100 477	6 875	2 909	3 966	97 568	2046	41 913	6 875	5 295	1 580	36 618
2032	97 568	6 875	3 027	3 848	94 541	2047	36 618	6 875	5 510	1 364	31 108
2033	94 541	6 875	3 150	3 724	91 390	2048	31 108	6 875	5 735	1 140	25 373
2034	91 390	6 875	3 279	3 596	88 111	2049	25 373	6 875	5 968	906	19 405
2035	88 111	6 875	3 412	3 462	84 699	2050	19 405	6 875	6 212	663	13 193
2036	84 699	6 875	3 551	3 323	81 148	2051	13 193	6 875	6 465	410	6 728
2037	81 148	6 875	3 696	3 179	77 451	2052	6 728	6 875	6 728	147	0
						Spolu		206 243,41 €	120 000,00 €	86 243,41 €	

Zdroj: Vlastné spracovanie (v eur)

Mesačná splátka by bola vo výške 572,90 eur. Úver by bol splatený v decembri 2052 a celkovo by sa preplatilo 86 243,41 eur.

Príklad 4: Potenciálny dlžník si zoberie hypotéku vo výške 120 000 eur s dlhšou dobou splácania – až 40 rokov pri úrokovej sadzbe 4% p. a. Banka ponúka hypotéku bez poplatku za vybavenie.

Riešenie 4: Na výpočet mesačnej anuitnej splátky a úroku sme použili vzťahy uvedené v kapitole 1.4.1. a zostavili plán mesačných splátok.

V nasledujúcej tabuľke je znárodnený splátkový plán za jednotlivé roky. Podrobný mesačný splátkový plán sa nachádza v Prílohe č. 2.

Tabuľka 3 Príklad č. 4 - Splátkový plán

Rok	Počiatková hodnota istiny	Súčet mesačných splátok za rok	Splátka istiny	Splátka úroku	Konečná hodnota istiny	Rok	Počiatková hodnota istiny	Súčet mesačných splátok za rok	Splátka istiny	Splátka úroku	Konečná hodnota istiny
2023	120 000	6 018	1 241	4 777	118 759	2043	82 763	6 018	2 758	3 260	80 005
2024	118 759	6 018	1 291	4 727	117 468	2044	80 005	6 018	2 870	3 148	77 134
2025	117 468	6 018	1 344	4 674	116 124	2045	77 134	6 018	2 987	3 031	74 147
2026	116 124	6 018	1 399	4 619	114 725	2046	74 147	6 018	3 109	2 909	71 038
2027	114 725	6 018	1 456	4 562	113 269	2047	71 038	6 018	3 236	2 783	67 802
2028	113 269	6 018	1 515	4 503	111 754	2048	67 802	6 018	3 368	2 651	64 435
2029	111 754	6 018	1 577	4 441	110 177	2049	64 435	6 018	3 505	2 514	60 930
2030	110 177	6 018	1 641	4 377	108 536	2050	60 930	6 018	3 647	2 371	57 283
2031	108 536	6 018	1 708	4 310	106 828	2051	57 283	6 018	3 796	2 222	53 487
2032	106 828	6 018	1 778	4 241	105 050	2052	53 487	6 018	3 951	2 068	49 536
2033	105 050	6 018	1 850	4 168	103 200	2053	49 536	6 018	4 112	1 907	45 424
2034	103 200	6 018	1 925	4 093	101 275	2054	45 424	6 018	4 279	1 739	41 145
2035	101 275	6 018	2 004	4 015	99 271	2055	41 145	6 018	4 454	1 565	36 691
2036	99 271	6 018	2 085	3 933	97 186	2056	36 691	6 018	4 635	1 383	32 056
2037	97 186	6 018	2 170	3 848	95 015	2057	32 056	6 018	4 824	1 194	27 232
2038	95 015	6 018	2 259	3 760	92 757	2058	27 232	6 018	5 020	998	22 212
2039	92 757	6 018	2 351	3 667	90 406	2059	22 212	6 018	5 225	793	16 987
2040	90 406	6 018	2 447	3 572	87 959	2060	16 987	6 018	5 438	581	11 549
2041	87 959	6 018	2 546	3 472	85 413	2061	11 549	6 018	5 659	359	5 890
2042	85 413	6 018	2 650	3 368	82 763	2062	5 890	6 018	5 890	128	0
Spolu		240 732,56 €	120 000,00 €	120 732,56 €							

Zdroj: Vlastné spracovanie (v eur)

Mesačná splátka by bola vo výške 501,53 eur, čiže o 71,37 eur nižšia ako pri pôžičke s kratšou dobou splatnosti (Príklad č. 3). Úver by bol splatený v decembri 2062 a celkovo by sa preplatilo 120 732,56 eur, čiže 34 489,15 eur viac ako pri pôžičke s kratšou dobou splatnosti (Príklad č. 3). Aj keď by v tomto prípade dlžník zaplatil viac na úrokoch, nižšie

splátky by preňho mohli byť vhodnejšie na minimalizovanie rizika spojeného s problémom splácania úveru.

Príklad 5: Potenciálny dlžník si zoberie hypotéku vo výške 120 000 eur s dobou splácania 40 rokov pri úrokovej sadzbe 4% p. a. Keďže banka umožňuje mimoriadne splátky zadarmo, potenciálny klient túto možnosť využil a mesačne vkladá mimoriadnu splátku vo výške 60 eur. Banka ponúka hypotéku bez poplatku za vybavenie.

Riešenie 5: Na výpočet mesačnej anuitnej splátky a úroku sme použili vzťahy uvedené v kapitole 1.4.1. a zostavili plán mesačných splátok. Istina sa každý mesiac zníži aj o výšku mimoriadnej splátky a úrok sa tak počíta z nižšej sumy.

V nasledujúcej tabuľke je znárodnený splátkový plán za jednotlivé roky. Podrobný mesačný splátkový plán sa nachádza v Prílohe č. 3.

Tabuľka 4 **Príklad č. 5 - Splátkový plán**

Rok	Počiatková hodnota istiny	Mesačná splátka	Mimoriadna splátka	Mesačná splátka + mimoriadna splátka	Splátka istiny	Splátka úroku	Konečná hodnota istiny
2023	120 000	6 018	720	6 738	1 974	4 764	118 026
2024	118 026	6 018	720	6 738	2 055	4 684	115 971
2025	115 971	6 018	720	6 738	2 138	4 600	113 833
2026	113 833	6 018	720	6 738	2 226	4 513	111 607
2027	111 607	6 018	720	6 738	2 316	4 422	109 291
2028	109 291	6 018	720	6 738	2 411	4 328	106 880
2029	106 880	6 018	720	6 738	2 509	4 230	104 372
2030	104 372	6 018	720	6 738	2 611	4 127	101 761
2031	101 761	6 018	720	6 738	2 717	4 021	99 043
2032	99 043	6 018	720	6 738	2 828	3 910	96 215
2033	96 215	6 018	720	6 738	2 943	3 795	93 272
2034	93 272	6 018	720	6 738	3 063	3 675	90 209
2035	90 209	6 018	720	6 738	3 188	3 550	87 021
2036	87 021	6 018	720	6 738	3 318	3 420	83 703
2037	83 703	6 018	720	6 738	3 453	3 285	80 250
2038	80 250	6 018	720	6 738	3 594	3 145	76 656
2039	76 656	6 018	720	6 738	3 740	2 998	72 916
2040	72 916	6 018	720	6 738	3 893	2 846	69 024
2041	69 024	6 018	720	6 738	4 051	2 687	64 972
2042	64 972	6 018	720	6 738	4 216	2 522	60 756
2043	60 756	6 018	720	6 738	4 388	2 350	56 368
2044	56 368	6 018	720	6 738	4 567	2 172	51 802
2045	51 802	6 018	720	6 738	4 753	1 986	47 049
2046	47 049	6 018	720	6 738	4 946	1 792	42 103
2047	42 103	6 018	720	6 738	5 148	1 590	36 955
2048	36 955	6 018	720	6 738	5 358	1 381	31 597
2049	31 597	6 018	720	6 738	5 576	1 162	26 021
2050	26 021	6 018	720	6 738	5 803	935	20 218
2051	20 218	6 018	720	6 738	6 040	699	14 178
2052	14 178	6 018	720	6 738	6 286	453	7 893
2053	7 893	6 018	720	6 738	6 542	197	1 351
2054	1 351	1 239	120	1 359	1 351	8	0
Spolu		187 806,87 €	22 440,00 €	210 246,87 €	120 000,00 €	90 246,87 €	

Zdroj: Vlastné spracovanie (v eur)

Povinná mesačná splátka by bola vo výške 501,53 eur, spolu s mimoriadnym príspevkom je to 561,53 eur mesačne. Úver by bol vďaka mimoriadnym splátkam splatený už v marci 2054, čiže o 105 mesiacov skôr ako bez využitia mimoriadnych splátok (Príklad č. 4) a len o 15 mesiacov neskôr ako pri hypotéke s kratšou dobou splácania (Príklad č. 3). Celkovo by sa preplatilo 90 246,87 eur, čiže o 30 485,69 eur menej ako pri hypotéke bez využitia mimoriadnych splátok (Príklad č. 4) a len o 4 003,46 eur viac ako pri hypotéke s kratšou dobou splácania (Príklad č. 3).

Mimoriadnymi splátkami tak dokáže klient ušetriť na úrokoch a splatiť hypotéku skôr. Oproti hypotéke s kratšou dobou splatnosti (Príklad 3), kde je povinná mesačná splátka vyššia, má hypotéka s dlhšou dobou splatnosti nižšiu povinnú splátku, ale v prípade pozitívnej finančnej situácie klienta, môže klient vložiť mimoriadnu splátku a tak ušetriť. V prípade horšej finančnej situácie má však povinnosť splácať nižšie splátky a tak vzniká nižšie riziko vzniku problémov so splácaním úveru.

Klient teda musí zvážiť svoju finančnú situáciu a na základe toho spraviť rozhodnutie o výbere správneho produktu na financovanie svojej nehnuteľnosti.

3.1.3. Porovnanie bankových podmienok vybraných bánk na Slovensku

V nasledujúcej časti vykonáme porovnávaciu analýzu úrokových sadzieb ponúkaných rôznymi bankami, výšky mesačnej splátky a sumy, o ktorú by dlžník zaplatil nad rámec požičaných peňazí.

Kritériom na stanovenie výhodnosti hypotéky nie je iba výška úrokovej sadzby. Je potrebné zvážiť aj výšku poplatku za poskytnutie úveru, poplatku za vedenie úverového účtu, poplatku za vedenie bežného účtu v banke (ak ho banka vyžaduje pri čerpaní hypotéky), rôzne katastrálne poplatky k dokladovaniu nehnuteľnosti a ďalšie poplatky spojené so získaním nižšej úrokovej sadzby, napr. poistenie úveru cez partnera banky.

Potenciálny dlžník má v úmysle požiadať o úver vo výške 120 000 eur na účely kúpy nehnuteľnosti. Dlžník si zvolil dobu splácania 30 rokov s fixáciou na 5 rokov.

Tabuľka 5 Porovnanie úrokových sadzieb a poplatkov jednotlivých bánk

	úroková sadzba p.a.	poplatok za poskytnutie	mesačná splátka	preplatenie
Prima banka	3,80 %	100 €	559,15 €	81 393,58 €
Fio banka	3,88 %	0 €	564,63 €	83 265,99 €
ČSOB	3,99 %	250 €	572,21 €	86 244,43 €
Tatra banka	4,09 %	0 €	579,14 €	88 491,17 €
UniCredit Bank	4,29 %	0 €	593,14 €	93 530,87 €
Slovenská sporiteľňa	4,49 %	0 €	607,31 €	98 631,44 €
VÚB banka	4,69 %	0 €	621,64 €	103 791,95 €
mBank	5,09 %	0 €	636,14 €	109 011,44 €

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov z <https://totalmoney.sk/hypoteky>

Z prieskumu úverových produktov jednotlivých bánk sme vybrali podmienky a výhody, ktoré sú dôležité pri rozhodovaní o preferovanej hypotéke.

Prima banka:

- garancia nízkej úrokovej sadzby,
- všetky existujúce úvery môžu byť spojené do jedného úveru a tým vzniká možnosť získať výhodnejšie podmienky,
- posúdenie žiadosti do 48 hodín,
- dokladovanie úveru do 6 mesiacov od čerpania,
- možnosť poistenia splácania hypotéky.⁴⁵

Fio banka:

- poskytnutie úveru zadarmo,
- mimoriadna splátka zadarmo,
- pri vklade min. 2 000 € na sporiace konto sa istina vo výške aktuálneho zostatku na sporiacom účte nebude úročiť,
- možnosť 3 spoludlžníkov,
- zľava na úrokové sadzby.⁴⁶

⁴⁵ Prima banka. *Hypotéka, ktorá sa naozaj opláti* [online]. Dostupné na internete: [Hypotéka s jednotným úrokom pre každého - a bez akýchkoľvek háčikov \(primabanka.sk\)](https://totalmoney.sk/hypoteky)

⁴⁶ Fio banka. *Fio hypotéka* [online]. Dostupné na internete: [Fio hypotéka: financovanie Vášho bývania | Fio banka](https://totalmoney.sk/hypoteky)

ČSOB:

- výška poplatku za spracovanie úveru 250 €,
- možnosť poistenia úveru a bývania pri založení hypotéky,
- v prípade nehnuteľnosti s energetickou triedou A alebo vyššou, odmena vo forme vrátenia 1 splátky.⁴⁷

Tatra banka:

- možnosť poistenia splácania hypotéky,
- možnosť získania 100 % zľavy z poplatku za úver pri energetickej triede nehnuteľnosti B a vyššej,
- čím viac produktov z ponuky, tým nižšia úroková sadzba.⁴⁸

UniCredit Bank:

- bez poplatku za poskytnutie úveru,
- bez dokladovania príjmu,
- úver do výšky 90 % z ceny nehnuteľnosti,
- poistenie nehnuteľnosti, poistenie splácania úveru.⁴⁹

Slovenská sporiteľňa:

- pri úvere do 70 % netreba preukazovať účel úveru,
- schválenie hypotéky do jedeného pracovného dňa pri doručení potrebných dokladov,
- doklady je možné zaslať aj elektronicky,
- mimoriadne splátky bez poplatku raz mesačne/raz ročne.⁵⁰

VÚB banka:

- možnosť fixácie až na 10 rokov,
- na svojpomocnú výstavbu alebo rekonštrukciu postačuje dokladovanie účelu úveru fotografiami, položkovým rozpočtom a čestným prehlásením,
- sporiaci účet k hypotéke,
- spolu s hypotékou získanie poistenia úveru, nehnuteľnosti alebo domácnosti.⁵¹

⁴⁷ ČSOB. *Hypotéka* [online]. Dostupné na internete: [Hypotekárny úver | ČSOB \(csob.sk\)](https://www.csob.sk/hypoteka)

⁴⁸ Tatra banka. *Hypotéka na dom, byt aj stavebný pozemok* [online]. Dostupné na internete: [Hypotéka s úrokom od 3,99 % p. a. | Tatra banka](https://www.tatrabanka.sk/hypoteka)

⁴⁹ UniCredit Bank. *Hypoúver Invest* [online]. Dostupné na internete: [Hypotéka \(unicreditbank.sk\)](https://www.unicreditbank.sk/hypoteka)

⁵⁰ Slovenská sporiteľňa. *Výhody hypotéky bez prekážok* [online]. Dostupné na internete: [Hypotéka bez prekážok | Slovenská sporiteľňa \(slsp.sk\)](https://www.slspsk.sk/hypoteka)

⁵¹ VÚB banka. *Hypotéka na bývanie* [online]. Dostupné na internete: [Hypotéka na bývanie | VÚB banka \(vub.sk\)](https://www.vub.sk/hypoteka)

mBank hypotéka:

- žiadne poplatky za vybavenie a poskytnutie hypotéky,
- mimoriadne splátky do 20% istiny po celý rok zadarmo,
- možnosť splácania hypotéky až na 40 rokov.⁵²

3.2. Aktuálna situácia na trhu s nehnuteľnosťami na Slovensku

V nasledujúcej časti zanalyzujeme vývoj cien nehnuteľností na základe štatistických údajov z uplynulých rokov.

3.2.1. Vývoj cien nehnuteľností za rok 2022

Po výraznom raste cien nehnuteľností v posledných rokoch sa po dlhom čase realitný trh mení. Na trhu s nehnuteľnosťami ceny bytov klesajú. Ceny slovenských nehnuteľností sa od začiatku do konca roka 2022 celkovo znížili.

Aj keď hodnota bytov medziročne naďalej rastie, je to spôsobené tým, že ceny nehnuteľností na bývanie ešte v polovici minulého roka rýchlo rástli. Porovnanie jednotlivých štvrťrokov ukazuje, že ochladzovanie trhu trvá len niekoľko mesiacov.⁵³

Zníženie cien nehnuteľností je spôsobené najmä zdražením hypotekárnych úverov. „Pri rovnakej výške splátky tak banky požičajú klientom omnoho menej.“⁵⁴

Tabuľka 6 Ceny nehnuteľností za rok 2022

	SR spolu	BA	TT	NR	TN	ZA	BB	KE	PO
2022	2 639	3 357	1 842	1 401	1 629	2 021	1 757	2 335	2 062
4Q 2022	2 661	3 342	1 938	1 446	1 684	2 060	1 816	2 364	2 142
3Q 2022	2 714	3 451	1 859	1 450	1 698	2 134	1 766	2 385	2 190
2Q 2022	2 671	3 403	1 865	1 409	1 619	2 063	1 806	2 348	2 038
1Q 2022	2 510	3 230	1 706	1 300	1 514	1 828	1 641	2 244	1 880

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov z NBS <https://nbs.sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-krajov/> (údaje sú v € za m²)

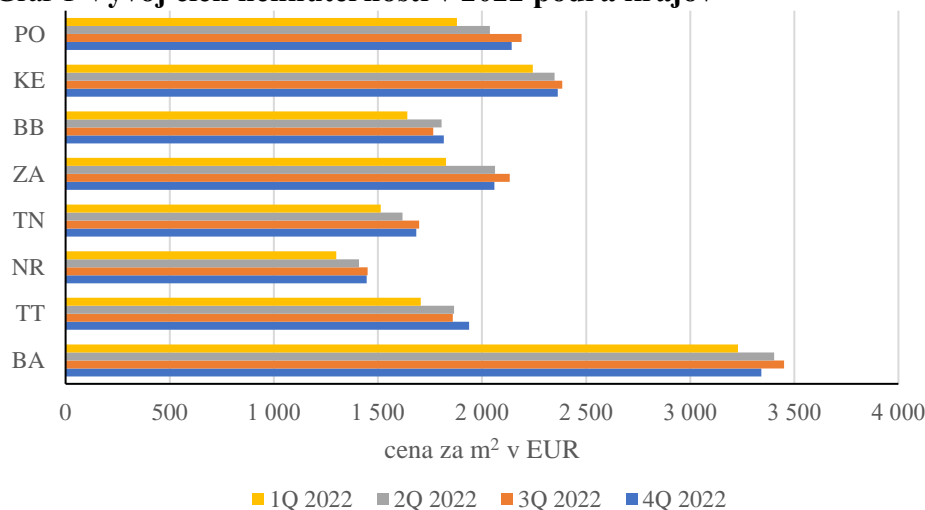
⁵² mBank. *mHypotéka* [online]. Dostupné na internete: [mHypotéka - úver na bývanie v mBank | mBank.sk](https://mBank.sk)

⁵³ Portál denníku Pravda. *Byty zlacneli o tisícky eur. Nové čísla cien bývania potvrdili zmenu trendu na trhu s bývaním* [online]. Dostupné na internete: <https://ekonomika.pravda.sk/ludia/clanok/653152-byty-zlacneli-o-tisicky-eur-nove-cisla-cien-byvania-potvrdili-zmenu-trendu-na-trhu-s-byvanim/>

⁵⁴ Portál denníku Pravda. *Byty zlacneli o tisícky eur. Nové čísla cien bývania potvrdili zmenu trendu na trhu s bývaním* [online]. Dostupné na internete: <https://ekonomika.pravda.sk/ludia/clanok/653152-byty-zlacneli-o-tisicky-eur-nove-cisla-cien-byvania-potvrdili-zmenu-trendu-na-trhu-s-byvanim/>

Z tabuľky č. 6 vyplýva, že ceny nehnuteľností v štvrtom kvartáli 2022 klesli o 1,94% v porovnaní s predchádzajúcim kvartálom. K najvýraznejšiemu poklesu došlo v Žilinskom kraji (-3,5%) a Bratislavskom kraji (-3,2%). Priemerná cena nehnuteľností medzi poslednými kvartálmi roku 2022 klesla o 53 eur za m² na úroveň 2 660 eur za m².⁵⁵

Graf 1 Vývoj cien nehnuteľností v 2022 podľa krajov



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov z NBS

Z grafu č. 1 môžeme vidieť, že najvyššie ceny za m² má Bratislavský kraj (3 357 eur za m²) s Košickým krajom kraj (2 335eur za m²). Naopak, najnižšie ceny nehnuteľností za rok 2022 sú v Nitrianskom (1 401 eur za m²) a Trenčianskom kraji (1 629eur za m²).

3.2.2. Vývoj cien nehnuteľností 2017-2022

Z tabuľky č. 7 vidieť, že celkovo ceny rezidenčných nehnuteľností za m² celého Slovenska každým rokom rastú, avšak v roku 2023 sa predpokladá stagnácia alebo pokles cien nehnuteľností.

Tabuľka 7 Vývoj cien nehnuteľností

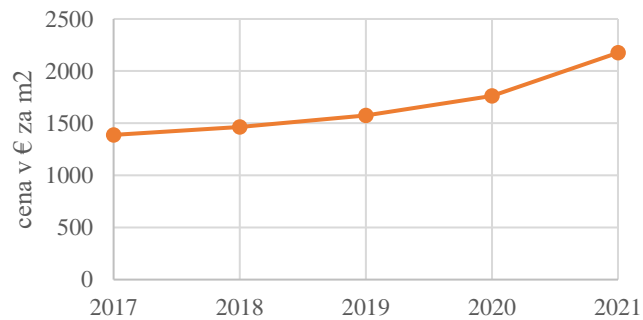
	SR spolu	BA	TT	NR	TN	ZA	BB	KE	PO
2021	2 176	2 826	1 460	1 172	1 297	1 657	1 379	1 798	1 574
2020	1 762	2 333	1 196	951	1 054	1 312	989	1 325	1 148
2019	1 574	2 102	1 138	877	944	1 123	825	1 034	1 036
2018	1 464	1 973	1 060	748	786	936	777	1 071	875
2017	1 388	1 896	936	663	740	864	745	1 015	833

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov z NBS <https://nbs.sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie> (údaje sú v € za m²)

⁵⁵ Portál denníku Pravda. NBS definitívne potvrdila nový trend. Ceny bývania padajú skoro na celom Slovensku [online]. Dostupné na internete: <https://ekonomika.pravda.sk/ludia/clanok/655562-nbs-definitivne-potvrdila-novy-trend-ceny-byvania-padaju-na-celom-slovensku/>

Od hypotekárnej krízy v roku 2008 sa hodnota domov mení nepravidelne. Najmä vďaka nízkym úrokovým sadzbám, ktoré boli banky ochotné ponúknuť žiadateľom o úver, ceny nehnuteľností v posledných rokoch rástli dvojciferným tempom. Reakcia trhu s nehnuteľnosťami tento dopyt zohľadňovala a zvyšovala ceny. Na grafe je možné získať predstavu o tom, ako sa priemerné ceny za m² menili v priebehu času.⁵⁶

Graf 2 Vývoj cien nehnuteľností na Slovensku za obdobie 2017-2021



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov z NBS

⁵⁶ Finančný kompas. *Vývoj cien nehnuteľností* [online]. Dostupné na internete: <https://www.financnykompas.sk/grafy/vyvoj-cien-nehnutelnosti>

Záver

Kúpa nehnuteľnosti predstavuje významnú investíciu v živote človeka, a preto je nesmierne dôležité venovať tejto problematike značnú pozornosť.

V tejto balkarskej práci sme sa venovali vymedzeniu základných pojmov súvisiacich s nehnuteľnosťami, charakteristike a porovnaniu jednotlivých foriem financovania nehnuteľností, vymedzeniu podmienok získania úveru na bývanie a analýze aktuálnej situácie na trhu s nehnuteľnosťami.

Ceny nehnuteľností na Slovensku v posledných rokoch výrazne rástli. Zmena nastala až v roku 2022, kedy začali postupne klesať. Výšku ceny nehnuteľností značne ovplyvňuje aj región, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza.

Jednotlivci, ktorí majú v úmysle kúpiť si nehnuteľnosť na bývanie, majú k dispozícii celý rad možností financovania, pričom každá z nich má svoje výhody a nevýhody. Najrozšírenejšou možnosťou financovania nehnuteľností na Slovensku sú hypotekárne úvery, financovať nehnuteľnosť však môžeme aj tzv. americkou hypotékou, stavebným úverom, spotrebným úverom alebo úverom zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Každá z týchto možností má rôzne podmienky, či už obmedzenie výšky úveru, veku žiadateľa, výšky úrokovej sadzby, doby splácania a iné. Celkovo rozhodnutie o výbere možnosti financovania nehnuteľnosti závisí od finančnej situácie jednotlivca, jeho preferencií a dlhodobých cieľov.

Odporúča sa, aby jednotlivci pred prijatím rozhodnutia dôkladne preskúmali a porovnali rôzne dostupné možnosti financovania. Pri výbere najvhodnejšieho bankového produktu na financovanie nehnuteľnosti je dôležité porovnať ponuky od rôznych bánk a zvážiť všetky súvisiace náklady a podmienky. Výška úrokovej sadzby nie je jediné kritérium, podľa ktorého sa dá určiť výhodnosť úveru. Závisí aj od poplatkov spojených s úverom, poistenia úveru, možnosti mimoriadnych splátok a iných podmienok, ktoré môžu úver predražiť.

Na modelovom príklade sme ukázali, ako je možné určiť výšku úveru na základe maximálnej splátky, ktorú si môže jednotlivci dovoliť mesačne zaplatiť. Predĺžením doby splatnosti bolo možné získať hypotéku na vyššiu sumu. Dôležité je taktiež zvoliť správnu stratégiu splácania hypotéky. Tá môže docieľiť zníženie výšky zaplatených úrokov, zníženie mesačnej splátky alebo skrátenie doby splácania úveru. Toto rozhodnutie je potrebné spraviť na základe svojej finančnej situácie a dlhodobých cieľov.

Táto štúdia nie je vyčerpávajúca a existuje priestor na ďalší výskum iných možností financovania. Napriek tomu poznatky uvedené v tejto práci môžu slúžiť ako užitočný návod pre tých, ktorí sa snažia financovať kúpu nehnuteľnosti na bývanie v Slovenskej republike.

Zoznam použitej literatúry

Knihy a monografie

- [1] BEŇA, M. 2005. *Nehnutel'nosti*. Brno: Computer Press, a. s., 2005. 159 s. ISBN 80-251-0908-9.
- [2] CHOVANCOVÁ, B. a kol. 2008. *Investičné a hypotekárne bankovníctvo*. 1. vyd. Bratislava: Iura Edition, spol. s r. o., 2008. 251 s. ISBN 978-80-8078-223-8.
- [3] ČAPO, M. 2016. *Kupujeme nehnuteľnosť*. Pezinok: RIPPLE, s. r. o., 2016. 97s. ISBN 978-80-970547-0-0.
- [4] FERENČÍKOVÁ, M. – ŠTETKOVÁ, D. 2005. *Ako predat', kúpiť, darovať a vymeniť nehnuteľnosť*. 1. vyd. Bratislava: Príroda, s. r. o., 2005. 53 s.. ISBN 80-07-01319-9.
- [5] HORVÁTOVÁ, E. 2009. *Bankovníctvo*. Žilina: GEORG, 2009. 318 s. ISBN 978-80-89401-03-1.
- [6] SIVÁK, R. a kol. 2019. *Financie*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 440 s. ISBN 978-80-7598-533-0.
- [7] SIVÁK, R. a kol. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo*. Bratislava: SPRINT, 2007. 322 s. ISBN 978-80-89085-85-9.
- [8] TKÁČOVÁ, D. – BELÁS, J. – HORVÁTOVÁ, E. – CHOVANCOVÁ, B. – MALACKÁ, V. 2017. *Finančné trhy a bankovníctvo*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2017. 310 s. ISBN 978-80-7552-528-4.
- [9] ZIMKOVÁ, E. – PINTÉR, Ľ. – FARKAŠOVSKÝ, V. – MEŠŤAN, M. 2020. *Bankovníctvo*. 1. vyd. Banská Bystrica: Belianum, 2020. 324 s. ISBN 978-80-557-1681-7.

Internetové zdroje

- [10] ČSOB. *Hypotéka* [online]. Dostupné na internete: [Hypotekárny úver | ČSOB \(csob.sk\)](https://www.csob.sk/)
- [11] Finančný kompas. *Vývoj cien nehnuteľností* [online]. Dostupné na internete: <https://www.financnykompas.sk/grafy/vyvoj-cien-nehnutelnosti>
- [12] Fio banka. *Fio hypotéka* [online]. Dostupné na internete: [Fio hypotéka: financovanie Vášho bývania | Fio banka](https://www.fio.sk/)
- [13] mBank. *mHypotéka* [online]. Dostupné na internete: [mHypotéka - úver na bývanie v mBank | mBank.sk](https://www.mbank.sk/)

- [14] Molnár & partners. Nové opatrenia NBS na tzv. strieborné hypotéky [online]. Dostupné na internete: <https://slavomirmolnar.sk/2022/10/11/strieborne-hypoteky-nove-opatrenie-nbs-2023/>
- [15] Národná banka Slovenska. *Vybrané aspekty riešenia potreby bývania na Slovensku* [online]. Dostupné na internete: https://www.nbs.sk/img/documents/publik_nbs_fsr/biatec/rok2013/07-2013/04_biatec13-7_car.pdf
- [16] Podnikajte.sk. *Hypotéky a úvery na bývanie od 1.7.2018* [online]. Dostupné na internete: <https://www.podnikajte.sk/osobne-financie/hypoteky-uvery-byvanie-1-7-2018>
- [17] Podnikajte.sk. *Mladomanželská pôžička – úver zo štátneho fondu rozvoja bývania* [online]. Dostupné na internete: <https://www.podnikajte.sk/osobne-financie/mladomanzelska-pozicka-rozvoja-byvania>
- [18] Podnikajte.sk. *Stavebné sporenie a štátna prémia v roku 2021* [online]. Dostupné na internete: <https://www.podnikajte.sk/osobne-financie/stavebne-sporenie-statna-premia-2021>
- [19] Portál denníku Pravda. *Byty zlacneli o tisícky eur. Nové čísla cien bývania potvrdili zmenu trendu na trhu s bývaním* [online]. Dostupné na internete: <https://ekonomika.pravda.sk/ludia/clanok/653152-byty-zlacneli-o-tisicky-eur-nove-cisla-cien-byvania-potvrdili-zmenu-trendu-na-trhu-s-byvanim/>
- [20] Portál denníku Pravda. *NBS definitívne potvrdila nový trend. Ceny bývania padajú skoro na celom Slovensku* [online]. Dostupné na internete: <https://ekonomika.pravda.sk/ludia/clanok/655562-nbs-definitivne-potvrdila-novy-trend-ceny-byvania-padaju-na-celom-slovensku/>
- [21] Portál finančnej osvety a ochrany finančného spotrebiteľa MF SR. *Stavebné úvery* [online]. Dostupné na internete: <https://www.fininfo.sk/fininfo/financne-produkty/uver-dlh/uvery-byvanie/stavebne-uvery/stavebne-uvery.html>
- [22] Prvá stavebná sporiteľňa. *Medziúver a stavebný úver v PSS* [online]. Dostupné na internete: <https://www.pss.sk/informacie/medziuver-a-stavebny-uver-v-pss/>
- [23] Prima banka. *Hypotéka, ktorá sa naozaj oplatí* [online]. Dostupné na internete: [Hypotéka s jednotným úrokom pre každého - a bez akýchkoľvek háčikov \(primabanka.sk\)](https://www.primabanka.sk/)
- [24] Portál finančnej osvety a ochrany finančného spotrebiteľa MF SR. *Bezúčelová (americká) hypotéka* [online]. Dostupné na internete:

- <https://www.fininfo.sk/fininfo/financne-produkty/uver-dlh/uvery-byvanie/bezucelova-americka-hypoteka/bezucelova-americka-hypoteka.html>
- [25] Slovenská sporiteľňa. *Výhody hypotéky bez prekážok* [online]. Dostupné na internete: [Hypotéka bez prekážok | Slovenská sporiteľňa \(slsp.sk\)](https://www.slsp.sk/hypoteka-bez-prekazok)
- [26] Svet bývania. *Dobry príjem nie je všetko. Overte si svoje finančné limity* [online]. Dostupné na internete: <https://www.svetbyvania.com/dobry-prijem-nie-je-vsetko-overte-si-svoje-financne-limity>
- [27] Štatistický úrad Slovenskej republiky. *Vývoj cien nehnuteľností určených na bývanie vo 4. štvrtroku 2022* [online]. Dostupné na internete: <https://lnk.sk/cr10>
- [28] Štátny fond rozvoja bývania. *Bývajte vo svojom* [online]. Dostupné na internete: <https://www.sfrb.sk/ziadatel/byvajte-vo-svojom/>
- [29] Tatra banka. *Hypotéka na dom, byt aj stavebný pozemok* [online]. Dostupné na internete: [Hypotéka s úrokom od 3,99 % p. a. | Tatra banka](https://www.tatrabanka.sk/hypoteka-na-dom-byt-aj-stavebny-pozemok)
- [30] UniCredit Bank. *Hypoúver Invest* [online]. Dostupné na internete: [Hypotéka \(unicreditbank.sk\)](https://www.unicreditbank.sk/hypo-úver-invest)
- [31] Všeobecná úverová banka, a. s. *Americká hypotéka: podmienky a výhody* [online]. Dostupné na internete: <https://www.vub.sk/ludia/jednovubky/americka-hypoteka-podmienky.html>
- [32] VÚB banka. *Hypotéka na bývanie* [online]. Dostupné na internete: [Hypotéka na bývanie | VÚB banka \(vub.sk\)](https://www.vub.sk/hypoteka-na-byvanie)

Právne predpisy

- [33] Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších prepisov

Prílohy

Zoznam príloh

Príloha č. 1 Mesačný splátkový kalendár k príkladu č. 3

Príloha č. 2 Mesačný splátkový kalendár k príkladu č. 4

Príloha č. 3 Mesačný splátkový kalendár k príkladu č. 5