

Ing. Aneta Žuffová
Národohospodárska fakulta
Ekonomická univerzita v Bratislave

Ing. Ctibor Pilch, PhD.
Národohospodárska fakulta
Ekonomická univerzita v Bratislave

O alternatívnych formách financovania bývania v SR¹

3.časť

Praktické porovnanie foriem financovania bývania v Slovenskej republike

V tejto časti prejdeme na praktické príklady foriem financovanie bývania. Zadáme si jednotné vstupy, z ktorých potom budeme vychádzať. Ak sa chceme priblížiť najviac k realite a našej situácii, zvolíme si mladých ľudí, ktorí by spĺňali podmienky na získanie bonifikácie úrokovej sadzby pre mladých.

Pri príkladoch sme sa zamerali na kúpu novej nehnuteľnosti, konkrétne bytu, ako aj rekonštrukciu nehnuteľnosti. Porovnáme hypotekárne úvery, bezúčelové úvery zabezpečené nehnuteľnosťou, spotrebné úvery ako aj stavebné sporenie. Príklady sme zostavovali na základe vypracovaných ponúk poradcov jednotlivých bánk a na doplnenie sme využili portál financnahitparada.sk.

V posledných rokoch sme mohli zaznamenať výrazný rozmach v oblasti elektronického bankovníctva, preto sme do našej analýzy zahrnuli aj internetové banky a ich ponuky.

Kúpa nehnuteľnosti

Mladí manželia Novákovi momentálne bývajú s rodičmi v rodičovskom dome a chcú sa osamostatniť. Plánujú kúpiť dvojizbový byt v Bratislave v Petržalke. Hodnota nehnuteľnosti je 70 000 €. Obaja sú vysokoškolsky vzdelaní ľudia, ktorí sú zamestnaní na dobu neurčitú už 5 rokov. Pani Nováková pracuje ako ekonómka v malej firme, kde jej priemerný čistý mesačný príjem predstavuje 850 €. Pán Novák pracuje ako poistný

¹ Príspevok vznikol v rámci riešeného projektu „Teoretické a praktické otázky ohodnocovania bánk a finančných inštitúcií v podmienkach Slovenska“. Evidenčné číslo projektu: 1/0648/12

matematik vo finančnej inštitúcii. Priemerný čistý mesačný príjem pána Nováka je 920 €. Ich vek je 28 rokov. Je to bezdetný pár, ktorí nemá finančné záväzky.

Tento pár má záujem si zobrať úver vo výške 45 000 €. Nakoľko majú niečo našetrené na sporiaciach, či termínovaných vkladoch, ako aj na účte stavebného sporenia. Doba splatnosti úveru bude 20 rokov, fixácia úrokovej sadzby 3 roky a bonita klienta je priemerná.

Hypotekárny úver pre mladých

V prvom prípade zvažujeme možnosť formy financovania bývania ako hypotekárneho úveru. Vybrali sme jednu z najväčších a najstarších bánk pôsobiach na Slovensku, Slovenskú sporiteľňu, a.s. a menej známu, Prima banku Slovensko, a.s.

Prima banka Slovensko, a.s. pôsobí v Slovenskej republike od jej vzniku, čiže od roku 1993. Po desiatich rokoch zmenou akcionára zmenila aj svoje meno na Dexia banka Slovensko, a.s. V roku 2011 sa novým väčšinovým vlastníkom stala Penta Investments a od roku 2012 si zmenila meno na aktuálne. Prima banka poskytuje komplexné služby obyvateľom, podnikateľom ako aj samosprávam, ktoré zabezpečuje svojou pobočkovou a bankomatovou sieťou.²

Slovenská sporiteľňa je bankou s najdlhšou tradíciou sporiteľníctva na Slovensku, korene ktorého siahajú až do 19. storočia. V súčasnosti pôsobí ako najväčšia komerčná banka na Slovensku s úplnou devízovou licenciou a povolením na vykonávanie hypotekárnych bankových obchodov.³

Pri hypotekárnom úvere pre mladých je potrebné dokladovať použitie peňazí, nakoľko je to účelový úver. V nasledujúcom porovnaní môžeme vidieť všetky parametre daných úverov v jednotlivých bankách.

² Portál PRIMA BANKA: *O banke*. [online]. [cit. 2014. 03.15]. Dostupné na internete: <<http://www.primabanka.sk/o-banke###top>>

³ Portál SLSP: *Profil banky*. [online]. [cit. 2014. 03.15]. Dostupné na internete: <<http://www.slsp.sk/vsetko-o-banke/profil-banky/profil-banky.html>>

Tabuľka č. 1: Komparácia hypotekárneho úveru pre mladých

Názov banky	<i>Prima banka Slovensko, a.s.</i>	<i>Slovenská sporiteľňa, a.s.</i>
Názov produktu	Hypotéka pre mladých	Hypotekárny úver pre mladých
Výška úveru	45 000 €	45 000 €
Doba splatnosti v rokoch	20	20
Typ úrokovej sadzby	Fixácia na 3 roky	Fixácia na 3 roky
Hodnota nehnuteľnosti	70 000 €	70 000 €
Typ nehnuteľnosti	Byt	Byt
Bonita klienta	Priemerná	Priemerná
Spôsob splácania	Anuitné splácanie	Anuitné splácanie
Mesačná splátka	270,33 €	270,09 €
Vstupný poplatok	0,00 €	399,00 €
Úroková sadzba	3,90 %	3,89 %
Výška úveru k hodnote nehnuteľnosti	64 %	64 %
Povinné poistenie splácania úveru	Nie	Nie
Povinné poistenie nehnuteľnosti	Áno	Áno
Povinné životné poistenie	Nie	Nie
Náklady na zriadenie záložného práva	214,00 €	214,00 €
Zaplatená suma celkom	61 170,40 €	61 514,20 €
Podmienky získania úveru	Mladí, ktorí majú v čase podania žiadosti o úver 18 až 35 rokov a nemali hrubý príjem za uplynulý kalendárny rok vyšší ako 1,3 násobok priemernej mesačnej mzdy	Mladí, ktorí majú v čase podania žiadosti o úver 18 až 35 rokov a nemali hrubý príjem za uplynulý kalendárny rok vyšší ako 1,3 násobok priemernej mesačnej mzdy

	zamestnanca v národnom hospodárstve SR, v prípade manželov sa príjmy spočítajú a spoločný príjme nesmie prekročiť 2,6 násobok hraničného príjmu. Od 1.4. 2014 do 31.6. 2014 platí príjmová hranica 2306,20 € pre manželov.	zamestnanca v národnom hospodárstve SR, v prípade manželov sa príjmy spočítajú a spoločný príjme nesmie prekročiť 2,6 násobok hraničného príjmu. Od 1.4. 2014 do 31.6. 2014 platí príjmová hranica 2306,20 € pre manželov.
Povinnosť viesť v banke bežný účet	Nie	Nie
Bonusy ponúkanej banky	Garantovaná úroková sadzba pre každého - 3,40 % pri fixácii na 3 roky. 4,40 % pri fixácii na 5 rokov. Možnosť získať úver až do 100 % z hodnoty nehnuteľnosti. Možnosť odkladu alebo zníženia splátky (pri narodení dieťaťa), mimoriadne splátky kedykoľvek bez poplatku počas prvých 5 rokov	Na úvery uzavreté po 1. 4. 2011 sa vzťahuje možnosť odkladu splátok istiny alebo zníženie mesačnej anuitnej splátky úveru a na polovicu pri narodení dieťaťa. Zvýhodnenie 0,20 % p.a., ak je v zmluve dohodnuté aj Poistenie úveru.
Možnosť získať hypotekárny certifikát	Áno	Áno
Doklady potrebné k vybaveniu	Potvrdenie o príjme pri určitých typoch povolání, ktoré nie sú evidované v Sociálnej poisťovni. Podnikatelia predkladajú daňové priznanie	Potvrdenie o príjme pri určitých typoch povolání, ktoré nie sú evidované v Sociálnej poisťovni. Podnikatelia predkladajú daňové priznanie
Čerpanie úveru hneď po podaní návrhu do katastra nehnuteľností	Áno	Nie
Maximálna výška úveru z hodnoty bytu	70 %	70 %
Potrebné iné zabezpečenie	100 %	70 %

CENNÍKOVÉ POPLATKY		
Poplatok za prijatie žiadosti	0,00 €	0,00 €
Poplatok za vedenie úverového účtu	0,00 €	0,00 €
Poplatok za zmenu v úverovej zmluve	100,00 €	149,00 €
Poplatok za zmenu nehnuteľnosti ako zabezpečenia	100,00 €	149,00 €
Poplatok za expresné spracovanie úveru	0,00 €	0,00 €
Poplatok za predčasnú splátku k termínu obnovy	Bez poplatku počas prvých 5 rokov splácania a v súvislosti so zmenou úrokovej sadzby	Bez poplatku počas prvých 5 rokov splácania a v súvislosti so zmenou úrokovej sadzby,
Poplatok za predčasnú splátku mimo termínu obnovy	5 % z predčasne splatenej čiastky, min. 300 €	5 % z výšky mimoriadnej splátky
Poplatok za predčasné splatenie časti úveru ročne v %	Jedenkrát ročne do výšky 20 % z nesplatenej istiny úveru	---
POKUTY A SANKCIE		
Sankčná úroková sadzba	5 % p.a.	5 % p.a.
Poplatok za 1. upomienku	15,00 €	25,00 €
Poplatok za 2. upomienku	30,00 €	25,00 €

Z uvedeného môžeme vidieť detailný rozpis nákladov a celkové preplatenie úveru v jednotlivých bankách. Prvá odlišná črta hypotekárnych úverov pre mladých je splátka. Splátka týchto dvoch bánk nie je skoro vôbec odlišná. Tvorí ju pár centov, čo je spôsobené aj minimálnym rozdielom úrokovej sadzby. Avšak vstupný poplatok je diametrálne odlišný. Zatiaľ, čo Prima banka poskytuje úvery bez vstupného poplatku, Slovenská sporiteľňa si v našom prípade účtuje poplatok vo výške 399 €. Pri vyššom úvere sa aj tento poplatok zvyšuje. Ďalší aspekt, čo môže ovplyvniť výšku úrokovej sadzby, je povinné poistenie úveru. Toto poistenie vo väčšine prípadov kryje poistenie riziko výpadku schopnosti splácať úver zapríčinené smrťou, trvalou invaliditou, pracovnou neschopnosťou alebo stratou zamestnania.⁴ Tento prvok je v oboch prípadoch voliteľný, ale ak sa preň rozhodneme práve v Slovenskej sporiteľni, naša úroková sadzba sa zníži o 0,20 % p.a.. Taktiež dobrovoľné je aj životné poistenie. Ale poistenie nehnuteľnosti, ktorou ručíme je nevyhnutné. „Poistenie nehnuteľnosti pre potreby úveru nemá zákonnú podobu. Aby banky eliminovali riziko, vyžadujú vinkuláciu poistnej sumy vo svoj prospech. Ak nastane poistná udalosť, peniaze u poistky sú poukázané na účet banky. Spravidla je to však pri väčších až totálnych škodách. Pri menších škodách sú peniaze poukázané na účet klienta.“⁵

Položka, ktorá predstavuje náklad, sú náklady na zriadenie záložného práva, ktorá je v rovnakej výške v oboch prípadoch.

Ak hovoríme o hypotekárnom úvere pre mladých, podmienky pre získanie tohto úveru sú právne dané. Tiež niektoré banky vyžadujú od svojich klientov viesť účet v ich banke, pokiaľ majú záujem o úver. V našom prípade to nie je nutnosť ani v jednom prípade. Avšak poradca Slovenskej sporiteľne naznačil, že pri vedení účtu v ich banke je úroková sadzba na úvere o trochu zvýhodnená.

Obe banky ponúkajú aj možnosť získať pri tomto úvere aj hypotekárny certifikát. Hypotekárny certifikát predstavuje dekrét, ktorým banka na základe našej bonity potvrdí výšku hypotekárneho úveru prípadne aj úrokovú sadzbu bez toho, aby sme mali ešte vybranú vhodnú nehnuteľnosť na založenie voči úveru. Hypotekárny certifikát sa vydáva s určitou platnosťou v závislosti od banky. Zväčša na obdobie 30 dní prípadne niekoľko mesiacov.

⁴ Portál TOTAL MONEY: *Poistenie pri hypotekárnych úveroch*. [online]. [cit. 2014. 03.15]. Dostupné na internete: <<http://totalmoney.sk/viaco/poistenie-pri-hypotekarnych-uveroch>>

⁵ Nehnutelnosti.sk: *Poistenie úveru a nehnuteľností*. [online]. [cit. 2014. 03.15]. Dostupné na internete: <<http://www.nehnutenosti.sk/hypoteka/35070-poistenie-uveru-a-nehnutenosti>>

Odlišnosť, ktorú môžeme vidieť je v čerpaní úveru hneď po podaní návrhu do katastra nehnuteľností. Zatiaľ, čo v Prima banke to je možné, Slovenská sporiteľňa túto vymoženosť neposkytuje. Čiže expresné čerpanie úveru v tomto prípade nevyužijeme.

Nasledujúca časť, ktorá nás môže pripraviť o peniaze sú poplatky a sankcie. V oboch bankách je poplatok za prijatie žiadosti nulový. Tiež sa to týka aj poplatku za vedenie úverového účtu, ktorý bol zrušený novelou zákona o bankách v roku 2013.⁶ Zmenu v úverovej zmluve, ako napríklad zmena dĺžky doby splatnosti, či zvýšenie alebo zníženie splátky sú spoplatnené v jednej, ako aj v druhej banke. To isté sa týka aj poplatku za zmenu nehnuteľnosti ako záložného práva. Tieto poplatky sú vyššie v Slovenskej sporiteľni.

Vo väčšine prípadoch ľudia rozmýšľajú do budúcnosti a finančné prostriedky šetria pre prípad predčasného splatenia alebo mimoriadnej splátky. V Slovenskej sporiteľni nám nie je dovolené splatiť úver predčasne, či zvoliť si predčasnú splátku bez poplatku. V oboch prípadoch to je spoplatnené minimálne 5% zo splatenej čiastky pokiaľ sa táto splátka netýka termínu obnovy.

Keď to zhrnieme a abstrahujeme od všetkých sankcií a poplatkov, hypotekárny úver pre mladých je výhodnejší v našom prípade v Prima banke. Aj keď markantný rozdiel tam nie je, no po zvážení výšky poplatkov v jednej a druhej banke, Prima banka je výhodnejšia.

Bezúčelový úver zabezpečený nehnuteľnosťou

Bezúčelový úver zabezpečený nehnuteľnosťou poznáme už ako americká hypotéka, ktorú sme spomínali v teoretickej časti. Podstata tohto úveru je tá, že klient môže tento úver použiť na čokoľvek. Tento úver nie je viazaný na daný účel ako klasická hypotéka, avšak musí byť zabezpečený danou nehnuteľnosťou. Tieto úvery banky poskytujú do vyššej čiastky ako spotrebný úver, preto sa využívajú tiež na nákup nehnuteľností, či rekonštrukcie.

Americké hypotéky poskytujú už aj internetové banky. V nasledujúcom príklade uvidíme porovnanie bezúčelových úverov kamennej banky, Slovenskej sporiteľne a internetovej banky, mBank, S.A. Internetovú banku sme si vybrali hlavne pre to, že

⁶ 2013. Poplatok za vedenie úverového účtu je oddnes minulosťou. In *Investujeme*. [online]. roč.2013. [cit. 2014. 03.16]. Dostupné na internete: <<http://www.investujeme.sk/poplatok-za-vedenie-uveroveho-uctu-je-oddnes-minulostou/>>. ISSN 1802-5900.

poskytujú momentálne na trhu produkty bez poplatkov a budeme analyzovať, či sa to neodráža na úverových produktoch.

Mbank na slovenskom trhu je pomerne nová banka. Vstúpila naň v roku 2007 ako BRE Bank SA ako retailová banka s bezpoplatkovou politikou. Preto sa snaží ešte klientov získať za výhodných podmienok. V roku 2013 zlúčila svoje aktivity a prijala meno mBank S.A. MBank stojí na samoobslužnom modeli, čo znamená, že zákazníci obsluhujú svoj účet cez internetové a telefonické bankovníctvo, bankové pobočky slúžia hlavne ako poradenské centrá.⁷

Tabuľka č.2: Komparácia bezúčelového úveru na bývanie

Názov banky	<i>Slovenská sporiteľňa, a.s.</i>	<i>mBank S.A.</i>
Názov produktu	Úver na bývanie bezúčelový	mHypotéka - bezúčelová
Výška úveru	45 000 €	45 000 €
Doba splatnosti v rokoch	20	20
Typ úrokovej sadzby	Fixácia na 3 roky	Fixácia na 3 roky
Hodnota nehnuteľnosti	70 000 €	70 000 €
Typ nehnuteľnosti	Byt	Byt
Bonita klienta	Priemerná	Priemerná
Spôsob splácania	Anuitné splácanie	Anuitné splácanie
Mesačná splátka	265,40 €	258,45 €
Vstupný poplatok	399,00 €	0,00 €

⁷Portál MBank: *O banke*. [online]. [cit. 2014. 03.25]. Dostupné na internete: <<http://www.mbank.sk/onas/o-banke/>>.

Úroková sadzba	3,69 %	3,39 %
Výška úveru k hodnote nehnuteľnosti	64 %	64 %
Povinné poistenie splácania úveru	Nie	Nie
Povinné poistenie nehnuteľnosti	Áno	Áno
Povinné životné poistenie	Nie	Nie
Náklady na zriadenie záložného práva	214,00 €	214,00 €
Zaplatená suma celkom	64 309,00 €	62 242,00 €
Podmienky získania úveru	Občianstvo SR alebo pobyt na území SR, schopnosť splácať úver z pravidelného príjmu, zabezpečenie tuzemskou nehnuteľnosťou.	Občianstvo SR alebo pobyt na území SR, vek od 18 – 65 rokov, schopnosť splácať úver z pravidelného príjmu, zabezpečenie tuzemskou nehnuteľnosťou. Operácie realizované len cez internet.
Povinnosť viesť v banke bežný účet	Nie	Áno, zmluvne určené vedenie bez poplatku
Bonusy ponúkanej banky	Zvýhodnenie 0,50 % p.a. ak je v zmluve o úvere, že klient má účet vedený v Slovenskej sporiteľni a v prospech účtu je poukazovaný príjem vo výške min. 250 €. Zvýhodnená úroková sadzba o 0,20 % p.a. ak je v zmluve o úvere dohodnuté aj poistenie	Prehľad o stave a splátkach cez Internet Banking nonstop.
Možnosť získať hypotekárny certifikát	Nie	Nie

Možnosť financovať postupnú výstavbu domu	Áno	Nie
Doklady potrebné k vybaveniu		Občiansky preukaz a cestovný pas alebo vodičský preukaz alebo rodný list alebo preukaz poistenca, potvrdenie o výške príjmu, resp. potvrdenie o výške daňovej povinnosti potvrdené daňovým úradom, doklady potrebné k zabezpečeniu (list vlastníctva, znalecký posudok)
Čerpanie úveru hneď po podaní návrhu do katastra nehnuteľností	Nie	Áno
Maximálna výška úveru z hodnoty bytu	70 %	65 %
Potrebné iné zabezpečenie	Nie	Nie
CENNÍKOVÉ POPLATKY		
Poplatok za prijatie žiadosti	0,00 €	0,00 €
Poplatok za vedenie úverového účtu	0,00 €	0,00 €
Poplatok za zmenu v úverovej zmluve	149,00 €	49,79 €
Poplatok za zmenu nehnuteľnosti ako zabezpečenia	149,00 €	99,58 €
Poplatok za expresné spracovanie úveru	0,00 €	0,00 €
Poplatok za predčasnú splátku k termínu obnovy	0,00 €	0,00 €

Poplatok za predčasnú splátku mimo termínu obnovy	5 % z výšky mimoriadnej splátky (pri úveroch s fixnou sadzbou), bez poplatku jedenkrát v priebehu roka najviac vo výške 10 % z istiny úveru (prvý krát po uplynutí jedného roka od uzatvorenia úverovej zmluvy)	Predčasné splatenie úveru (celkové) do troch rokov od podpisu úverovej zmluvy je 3 % z predčasne splatenej sumy úveru. Predčasné splatenie spotrebiteľského úveru s variabilnou úrokovou sadzbou (celkové aj čiastočné) je 0 €.
Poplatok za predčasné splatenie časti úveru ročne v %	---	---
POKUTY A SANKCIE		
Sankčná úroková sadzba	---	8 % p.a.
Poplatok za 1. upomienku	25,00 €	23,24 €
Poplatok za 2. upomienku	25,00 €	23,24 €

Pri porovnaní týchto dvoch bánk môžeme si ako prvé všimnúť odlišnú mesačnú splátku. Rozdiel robí síce len asi 7 € ale každý mesiac po 20 rokoch sa nám to vyšplhá na rozdiel v preplatení, čo tvorí viac ako 2000 €. Znova môžeme vidieť, že vstupný poplatok 399 € v Slovenskej sporiteľni je aj pri tomto type úveru, zatiaľ, čo internetová banka je bez poplatku. Ponúkaná úroková sadzba je vyššia tiež v Slovenskej sporiteľni, kde dosahuje 3,69 % p.a. Avšak túto úrokovú sadzbu si vieme znížiť tak ako v predchádzajúcom príklade. Napríklad pri postení úveru nám bude úroková sadzba znížená o 0,20 % a pokiaľ máme vedený účet v danej banke, náš úrok nám tiež klesne. V tomto porovnaní by úrok vyšiel podobne, aj keď by sme mali vyššie náklady na poistenie. Lenže v dnešnej dobe je veľmi riskantné si brať úver bez poistenia splácania úveru. V mBank sa úroková sadzba pohybuje okolo 3,39 % a zvyhodnenie ponúka len v prehľade o stave splátok cez internet banking, čo v konečnom dôsledku už túto vymoženosť má skoro každá banka. Čo sa týka iných poistení, obligatórne je iba poistenie nehnuteľnosti pre prípad škody a podobne, aby banka neutrpela stratu pri veľkých škodách. Ďalšia, možno nevýhoda je, že v mBank je zmluvne daná povinnosť

viest' v banke účet. Aj keď tento účet ponúka internetová banka zadarmo, transakcie, ako napríklad výber prostriedkov z bankomatov je spoplatnený vyššou maržou ako v Slovenskej sporiteľni. Nasledujúci rozdiel je v možnosti postupného financovania výstavby nehnuteľnosti. To znamená, že ak úver zabezpečíme rozostavanou nehnuteľnosťou, pôžičku dostaneme v postupných častiach na jej výstavbu.⁸ V našom prípade je táto skutočnosť však bezpredmetná, nakoľko máme záujem o kúpu existujúceho dokončeného bytu.

Tiež dôležité sú poplatky. Pokiaľ máme záujem zmeniť údaj v úverovej zmluve, napríklad zmenu doby splatnosti, táto zmena nás vyjde v Slovenskej sporiteľni necelých 150 €, zatiaľ čo v mBank len necelých 50 €. To sa však netýka zmeny nehnuteľnosti ako zabezpečenia úveru. V mBank sa táto suma mení na necelých 100 €.

Tak ako v predchádzajúcom príklade poukážeme na predčasné splatenie, či mimoriadnu splátku. K termínu obnovy sú tieto úkony bez poplatku, avšak mimo termínu obnovy, banka si účtuje poplatky. V Slovenskej sporiteľni to je 5 % z výšky mimoriadnej splátky. V mBank je predčasné splatenie úveru do troch rokov spoplatnené 3 % z predčasne splatenej sumy s fixnou úrokovou sadzbou, ako je to v našom prípade.

Po zvážení všetkých atribútov daných bezúčelových úverov zabezpečených nehnuteľnosťou, by si manželia Novákovi vybrali v tomto prípade internetovú banku mBank. Pri tomto úvere je preplatenie nižšie o viac ako 2000 € ako v Slovenskej sporiteľni. Celkové preplatenie by teda tvorilo 17 242 €.

Stavebné sporenie

Ďalšou formou financovania bývania je, ako sme už spomínali, stavebné sporenie s pomocou medziúveru a stavebného úveru.

Pri tomto type príkladu, sme si vybrali lídra na Slovenskom trhu v stavebnom sporení, Prvú stavebnú sporiteľňu, a.s.

Prvú stavebnú sporiteľňu, a. s., založili tri renomované európske bankové domy: Slovenská štátna sporiteľňa, š. p. ú. - v súčasnosti pôsobí pod názvom Slovenská sporiteľňa, a. s. , nemecká Bausparkasse Schwäbisch Hall AG a rakúska Raiffeisen

⁸ Onuferová, M. 2005. Postupné financovanie stavby domu. In *Hospodárske noviny*. [online]. 2005. [cit. 2014. 03.25]. Dostupné na internete: <<http://hn.hnonline.sk/prilohy-197/postupne-financovanie-stavby-domu-146904>>. ISSN 1335-4701.

Bausparkassen Managementservice und Beteiligungsges.m.b.H. - v súčasnosti pôsobí pod názvom Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH.

Vďaka nim sa do strednej a východnej Európy dostalo stavebné sporenie, ktoré sa tu zakrátko udomácnilo.⁹ Prvým oficiálnym dňom, počas ktorého začala vykonávať svoju činnosť bol 16. november 1992.

Simuláciu úveru nám pomohla vypracovať poradkyňa Prvej stavebnej sporiteľne, a.s.

V našom príklade sme uvažovali s tým, že pani Nováková má založený účet stavebného sporenia, avšak tento účet je vytvorený iba 3 roky a prostriedky na tomto účte sú vo výške 2000 €. Pre objektívne zhodnotenie financovania bývania sme abstrahovali od týchto 2000 € a požiadali sme pre simuláciu úveru s výškou 45 000 € ako v predchádzajúcich prípadoch.

Cieľová suma stavebného sporenia	45 000 €
Doba splatnosti úveru	20 rokov
Založenie nehnuteľnosti	Áno
Iné potrebné ručenie	Nie
Úroková sadzba medziúveru	5,19 %
Úroková sadzba stavebného úveru	4,75 %
Mesačná splátka	302,20 €
Spôsob splácania	Anuitné splácanie
Fixácia	5 rokov
Poistenie úveru	Nie
Poplatok za podanie žiadosti	10 €

⁹Portál PSS: *O nás*. [online]. [cit. 2014. 03.30]. Dostupné na internete: <<http://www.pss.sk/o-nas/zakladne-udaje/>>.

Poplatok za vybavenie úveru	1,2 % z CS
Poplatok za mimoriadnu splátku (MÚ)	0 €
Poplatok za predčasné splatenie (MÚ)	90 €
Poplatok za mimoriadnu splátku (SÚ)	0 €
Poplatok za predčasné splatenie (SÚ)	0 €
Zaplatená suma celkom	74 528 €

Úver od stavebnej sporiteľne má v podstate niekoľko etáp. V prvom rade nám stavebná sporiteľňa vie poskytnúť len medziúver pokiaľ máme záujem o úver ihneď. Na medziúvere je vyššia úroková sadzba ako si môžeme vyššie všimnúť. Na to, aby sme si mohli v našom prípade vziať stavebný úver od stavebnej sporiteľne, musíme mať na účte stavebného sporenia našetrené minimálne 40 % z cieľovej sumy, čo v našom prípade predstavuje 18 000 €. V zadaní máme, že manželia majú našetrené 25 000 €. Pokiaľ by sme mali záujem o stavebný úver, tieto prostriedky si môžeme previesť na účet stavebného sporenia, kde následne budeme splňať požiadavku na 40 % z cieľovej sumy. Avšak tie peniaze musia byť na tomto účte minimálne 2 roky, z čoho vyplýva, že stavebný úver by nám nebol poskytnutý okamžite. Preto sme zvolili variantu medziúveru, kde po pár rokoch sa nám tento úver preklenie do stavebného úveru.

V tomto prípade úver má niekoľko etáp. V prvom prípade by sme si museli vziať medziúver, ktorého úroková sadzba by bola 5,19 %. Táto úroková sadzba je fixná 5 rokov. Mesačná splátka predstavuje 302, 20 € po celú dobu splácania, aj keď už budeme v etape stavebného úveru. Táto splátka sa v medziúvere rozdelí na istinu vo výške 107,57 € a úrok vo výške 194,63 €. Časť istiny by odchádzala aj na účet stavebného sporenia na došetrovanie 40 %. Táto etapa by trvala približne 13 rokov. 7 rokov pred koncom by sme sa preklenuli do stavebného úveru s úrokovou sadzbou 4,75 %, ktorá je fixná po celú dobu splácania. V tejto etape by sa na účet stavebného sporenia neodvádzali už žiadne finančné prostriedky, ale splátka ostáva rovnaká. Jedine pomer istiny a úroku sa zmení a to tak, že istina bude tvoriť približne 133,19 € a úrok asi

169,01 €. Čiže od stavebnej sporiteľne by sme splácali 13 rokov medziúver a 7 rokov stavebný úver.

Tieto úvery sa nelíšia len v podobe úrokovej sadzby, ale tiež aj v podobe poplatkov, čo sa týka napríklad predčasného splatenia. Za mimoriadnu splátku, ktorú môžeme podľa poradcu stavebnej sporiteľne uskutočniť kedykoľvek a v akejkoľvek výške, nezaplatíme nič. No za predčasné splatenie sú už dané poplatky. Ale len vo fáze medziúveru. Pokiaľ predčasné splatenie uskutočníme v medziúvere, stavebnej sporiteľni zaplatíme poplatok vo výške 90 €. Tiež sú poplatky za podanie žiadosti vo výške 10 € alebo poplatok za vybavenie úveru 1,2 %, čo v našom prípade predstavuje sumu 540 €.

Do celkového preplatenia musíme zaradiť aj 2000 €, ktoré máme na začiatku na účte stavebného sporenia, keďže tie sa nám pripočítavajú k celkovej zaplatenej sume. Ako môžeme vidieť vyššie, táto suma je vo výške 74 528 €, čo znamená, že preplatenie v stavebnej sporiteľni predstavuje 29 528 €.

Na záver môžeme porovnať a zhodnotiť výsledky. Na financovanie kúpy nehnuteľnosti pri použití hypotekárneho úveru pre mladých, americkej hypotéky a stavebného sporenia, môžeme s určitosťou povedať, že hypotekárny úver pre mladých je najvýhodnejší. Avšak je potrebné splniť podmienky na získanie tohto úveru pre bonifikáciu úrokovej sadzby. Najnevýhodnejšou možnosťou kúpy nehnuteľnosti je stavebné sporenie. Jeho úrokové sadzby pri medziúvere sú veľmi odlišné a následné preplatenie ja viac ako 60 % z požadovanej sumy. Zase na druhej strane, pri získaní štátneho príspevku je to jedna z najvýhodnejších foriem sporenia.

Pokračovanie.