

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
FAKULTA HOSPODÁRSKEJ INFORMATIKY

Evidenčné číslo: 103006

**Výhody refinancovanie úverových produktov počas doby fixácie
úrokovej sadzby**

Bakalárska práca

2022

Oliver Libič

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
FAKULTA HOSPODÁRSKEJ INFORMATIKY

**Výhody refinancovanie úverových produktov počas doby fixácie
úrokovej sadzby**

Bakalárska práca

Študijný program: Hospodárska informatika

Študijný odbor: Informatika

Školiace pracovisko: Katedra matematiky a aktuárstva

Vedúci záverečnej práce: RNDr. Anna Strešňáková, PhD.

Bratislava 2022

Oliver Libič

Čestné vyhlásenie

Vyhlasujem, že som bakalársku prácu spracoval samostatne a s použitím uvedenej literatúry. Svojim podpisom potvrdzujem, že odovzdaná elektronická verzia práce je identická s jej tlačnou verziou.

V Bratislave, dňa 12.5.2022

Oliver Libič

Pod'akovanie

Rád by som sa pod'akoval vedúcej bakalárskej práce RNDr. Anna Strešňáková, PhD. za rady a usmernenie pri písaní práce, trpezlivosť a ochotu.

ABSTRAKT

Libiř Oliver: Vřhody refinancovanie řverovřch produktov pořas doby fixácie řrokověj sadzby. – Ekonomická univerzita v Bratislave. Fakulta Hospodárskej informatiky; hospodárska informatika. - RNDr. Anna Streřňáková, PhD. – Bratislava: FHI EU,2022, 55 s.

Závèrečná práca je vypracovaná na tému vřhody refinancovanie řverovřch produktov pořas doby fixácie řrokověj sadzby. Cieľom závèrečnej práce bolo porovnať finančné benefity z prenosu řverověřho zaťaženia do inej finančnej inřtitúcie pořas doby fixácie řrokověj sadzby. Jednotlivé řasti závèrečnej práce boli zamerané na zistení poznatkov z teoretickej řasti a analytickej řasti. Výsledkom rieřenia je formulácia odporúčaní pre klienta v oblasti refinancovania.

Kľúčové slová: Řver, Refinancovanie, řverový proces, Bankové inřtitúcie, Hypotéka, Splátky.

ABSTRACT

Libiĸ Oliver: VÝhody refinancovanie úverových produktov počas doby fixácie úrokovej sadzby. – Ekonomická univerzita v Bratislave. Fakulta Hospodárskej informatiky; hospodárska informatika. - RNDr. Anna Strešňáková, PhD. – Bratislava: FHI EU,2022, 55 s.

The final work is elaborated on the topic of the benefits of refinancing credit products during the period of interest rate fixation. The aim of the final work was to compare the financial benefits of transferring the credit burden to another financial institution during the period of interest rate fixation. The individual parts of the final work were focused on finding out the knowledge from the theoretical part and the analytical part. The result of the solution is the formulation of recommendations for the client in the field of refinancing.

Keywords: Loan, refinancing, loan process, banking institutions, Mortgage, Instalments.

OBSAH

Úvod.....	9
1. Systém finančných inštitúcií na Slovensku	10
1.1 Úver.....	10
1.2 Úver a jeho právne normy	10
1.3 Zhrnutie aktívnych operácií komerčnej banky	11
1.4 Charakteristika a klasifikácia úverových operácií	12
1.5 Peňažné úverové operácie	13
1.5.1 Hypotekárny úver.....	13
1.5.2 Spotrebiteľský úver.....	14
1.6 Úverové operácie a členenie úverov	15
1.7 Úverový proces	15
1.8 Úverové registre	16
1.9 Nástroje na zabezpečenie úveru	16
1.10 LTV ukazovateľ	17
2 Analýza bánk Slovenskej republiky a ich ponuky na refinancovanie úverov	17
2.1 Objasnenie pojmu refinancovanie úverov	17
2.2 Vývoj úrokových sadzieb ECB	18
2.2.1 Ako vnímajú centrálné banky súčasný cenový vývoj.....	19
2.2.2 Tabuľkový prehľad úrokových sadzieb ECB a ich vývoj.....	19
2.2.3 Miera nových úverov v EUR	20
2.2.4 Vývoj cien nehnuteľností.....	21
2.2.4.1 Stavebné materiály a ich vplyv	21
2.2.4.2 Tabuľkové zobrazenie vývoja cien nehnuteľností.....	22
2.3 Proces vybavenia refinančného úveru	22
2.4 Komparácia produktov parametrov a benefitov poskytovanýchmi bankami na Slovensku	23
2.4.1 Tatra Banka	23
2.4.1.1 Výhody a poplatky refinancovania do Tatra banky	24
2.4.1.2 Modelový príklad refinancovania do Tatra banky	25
2.4.1.3 Navýšenie sadzieb.....	25
2.4.2 ČSOB	26
2.4.2.1 Benefity refinancovania u ČSOB	26
2.4.2.2 Modelový príklad refinancovania do banky ČSOB	27
2.4.2.3 ČSOB prináša navýšenie úrokových sadzieb	28

2.4.3	Slovenská Sporiteľňa.....	28
2.4.3.1	Výhody, benefity a poplatky banky	29
2.4.3.2	Modelový príklad refinancovania slovenskej sporiteľni	29
2.4.3.2	Zmeny v úrokových sadzbách Slovenskej sporiteľni	30
2.4.4	VÚB.....	30
2.4.4.1	Benefity a poplatky VÚB.....	30
2.4.4.2	Modelový príklad.....	32
2.4.4.3	VÚB navýšenie sadzieb	32
2.4.5	365. Banka	33
2.4.5.1	Výhody, benefity a poplatky banky.....	33
2.4.5.2	Modelový príklad.....	34
2.4.5.2	365. Banka navyšuje úrokové sadzby	34
2.4.6	UniCredit Bank.....	35
2.4.6.1	Výhody a poplatky banky	35
2.4.6.2	Modelový príklad.....	36
2.4.7	Prima Banka	36
2.4.7.1	Výhody a poplatky banky	37
2.4.7.2	Modelový príklad.....	38
2.5	Zhrnutie zistených poznatkov o bankách na Slovensku.....	39
3.	Aplikovanie zistených poznatkov z analytickej časti	40
3.1	Modelový príklad pomocou softvéru Excel	40
3.1.1	Fixácia na 5 rokov.....	40
3.1.1	Fixácia na 10 rokov.....	42
4.	Diskusia	43
5.	Riziká spojené so zadlžovaním domácností	44
5.1	Úverové riziká	44
6.	Empirická časť – Dotazníkový prieskum	45
6.1	Vyhodnotenie dotazníkového prieskumu.....	45
	Záver	50
	ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY	51
	ZOZNAM OBRÁZKOV A TABULIEK	53
	ZOZNAM POUŽITÝCH SKRATIEK	55

Úvod

V dnešnej dobe si väčšina, hlavne mladých ľudí zaobstaráva bývanie pomocou hypotéky alebo úveru. Vzhľadom na fakt, že väčšina ľudí nedisponuje vlastnými finančnými prostriedkami. Klienti s existujúcimi úvermi majú možnosť refinancovania úveru do inej finančnej inštitúcie, na základe vlastného rozhodnutia. Ak sú trhové podmienky priaznivé vedia si tým klienti znížiť úrokové sadzby a aj mesačné splátky.

Autor sa v práci zaoberá výhodami refinancovania úverových produktov počas doby fixácie úrokovej sadzby.

V prvých kapitolách si bližšie priblížime systém finančných inštitúcií na Slovensku a upresníme pojmy, s ktorými budeme pracovať. Priblížime si pojmy ako úver, hypotekárny úver, spotrebiteľský úver, úverové operácie, procesy a registre. Bližšie sa pozrieme a preberieme aktívne operácie komerčných bánk, charakterizujeme a klasifikujeme úverové operácie. Hlbšie si objasníme pojem refinancovanie úverov a motiváciu klientov po ňom siahnuť.

V druhej kapitole sa budeme venovať analýzam Slovenských bánk a aké ponúkajú možnosti na refinancovanie. Samostatne rozoberieme šesť bánk, ktoré sú v Slovenskej republike najrozšírenejšie. Zameriame sa na ich benefity a požiadavky, ktoré majú stanovené pre žiadateľov úveru. Vytvoríme modelový príklad refinancovania, ku každej zo spomenutých bánk. Zhrnuli sme všetky benefity. Hlbšie si objasníme pojem refinancovanie úverov a motiváciu klientov po ňom siahnuť. V menšej podkapitole sme pomocou tabuľky zobrazili pohyb cien nehnuteľností. Rozobrali sme riziká, ktoré môžu nastať pri úveroch a hypotékach. Upresnili sme si čo predstavuje najväčšie riziko a ako tomu predísť.

V tretej kapitole sme sa zamerali na využitie poznatkov z teoretickej a analytickej časti. Rozobrali sme si finančnú matematiku pri výpočte úrokovej sadzby. Na aplikovanie finančnej matematiky sme použili softvér Excel kde sme pomocou finančných funkcií počítali prenosi úrokového zaťaženia z inštitúcie do inštitúcie podľa poskytnutých úrokov.

Zistenia z výpočtov boli zhrnuté v kapitole diskusia. Porovnali sme návratnosť a efektívnosť úverov. V poslednej kapitole sme sa zaoberali empirickou časťou vo forme dotazníku kde sme zozbierali odpovede respondentov a na základe odpovedí sme si potvrdzovali hypotézy.

1. Systém finančných inštitúcií na Slovensku

Prvá kapitola sa venuje vymedzeniu pojmov a názvov potrebných k pochopeniu problematiky. Rozobrali sme úver ako všeobecný pojem, jeho členenie, proces žiadania o úver a jeho udelenie, skratku LTV a pojem refinancovanie. Prvá kapitola bude založená hlavne na odbornej literatúre.

1.1 Úver

Podkapitola rozoberá definíciu pojmu úver.

„Úver predstavuje poskytovanie peňažných prostriedkov na určitú dobu za úrok alebo inú náhradu. Najčastejšie sa využíva na preklopenie časového nesúladu medzi dodávkou materiálnych hodnôt a ich peňažnou úhradou. Vo všeobecnosti z ekonomického hľadiska úver predstavuje spôsob riešenia rozporu medzi ekonomickými subjektmi, u ktorých vzniká dočasný prebytok prostriedkov a ekonomickými subjektmi, ktoré pociťujú nedostatok prostriedkov a chcú si požičať. V úverovom vzťahu vystupujú dva subjekty - veriteľ a dlžník. Veriteľ, ktorý úver poskytuje, a dlžník, ktorý úver prijíma.“ (Bačová 2013, s.108)

Definícia úveru sa môže líšiť v reprezentácii rôznych autorov.

1.2 Úver a jeho právne normy

Právne normy sú základnou súčasťou úverovej politiky. Upravujú vzťahy zaväzujúce banku a klienta.

„Záväzkové vzťahy upravuje obchodný zákonník. Je to komplexná systémová právna úprava v oblasti obchodu a podnikania.

Zákon o bankách upravuje niektoré vzťahy súvisiace so vznikom, organizáciou, riadením, podnikaním a so zánikom bánk so sídlom na území Slovenskej republiky a niektoré vzťahy súvisiace s pôsobením zahraničných bánk na území Slovenska. Reguluje a kontroluje banky, pobočky a iné subjekty s cieľom zabezpečiť bezpečné fungovanie bankového systému.

Zákon o spotrebiteľských úveroch upravuje niektoré podmienky poskytovania spotrebiteľského úveru, náležitosti zmluvy o spotrebiteľskom úvere spôsob výpočtu celkových nákladov spotrebiteľa.“ (Bačová 2013, s. 110)

Je potrebné dodržiavať aj predpisy vydané Národnou bankou Slovenska a Ministerstvom financií Slovenskej republiky. Banka môže vstúpiť len do úverového vzťahu s klientom, ktorý je právne spôsobilý. Banka taktiež analyzuje právne pomery žiadateľa, právne predpoklady na uzatvorenie obchodných záväzkov.

1.3 Zhrnutie aktívnych operácií komerčnej banky

Aktívne operácie banky sú dôležitou súčasťou obchodov komerčných bánk a definujú rôznorodosť úverov.

„Poskytovanie úverov a ďalšie formy financovania patria medzi najdôležitejšie obchody komerčných bánk. Banky poskytujú celý rad rôznych úverov, ktoré sa vzájomne odlišujú mnohými charakteristikami.“ (Medved' 2013, s. 169)

Zostavenie prehľadu všetkých úverov, ktoré existujú v praxi je takmer nemožné.

V nasledujúcej citácii sa preto autor Jozef Medved' zameria na vysvetlenie princípov a základných foriem úverov. Rozdelil bankové produkty prostredníctvom ktorých banky kryjú finančné potreby svojich klientov do troch základných skupín ako sú:

1. Peňažné úvery,
2. Záväzkové úvery a záruky.
3. Alternatívne formy financovania.

„Úver je pre podnik návratnou formou získavania cudzích externých zdrojov. Je to ekonomický vzťah medzi veriteľom a dlžníkom, ktorý vzniká pri odovzdaní konkrétnej hodnoty na dočasné použitie, t.j. s podmienkou návratnosti. Tento vzťah má podobu zmluvy. Veriteľ dáva dlžníkovi k dispozícii istú hodnotu v peniazoch, resp. v tovare a stará sa o správu dlhu. Dlžník sa zaväzuje splatiť svoj dlh v dohodnutom termíne a forme (spravidla v peniazoch), ako aj platiť príslušný úrok.“ (Medved' 2013, s. 169)

Medved' delí hlavné peňažné úverové operácie na:

1. Kontokorentný úver.
2. Eskontný úver.
3. Negociačný úver.
4. Hypotekárny úver.
5. Spotrebné úvery.

„Záväzkové úvery a záruky sú také produkty banky, pri ktorých komerčná banka priamo neposkytuje klientovi likvidné prostriedky, ale sa len za neho zaručí, že v prípade, ak si klient nesplní svoje záväzky, tak to za neho urobí daná banka. V praxi sa môžeme stretnúť napríklad s akceptačným úverom a avalovým úverom, avšak oveľa rozšírenejšie sú v súčasnosti rôzne druhy bankových záruk.“ (Medved' 2013, s. 169)

1.4 Charakteristika a klasifikácia úverových operácií

Podkapitola charakterizuje a člení úvery podľa kritérií.

„Medzi najdôležitejšie obchody komerčných bánk patrí poskytovanie úverov a ďalších foriem financovania. Podľa § 5 písm. b) zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách rozumieme pod pojmom úver dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov v akejkoľvek forme vrátane faktoringu a forfaitingu. Banky poskytujú celý rad rôznych úverov, ktoré sa vzájomne odlišujú mnohými charakteristikami.“ (Medved' 2013, s. 169)

Medved' tvrdí, že zostavenie prehľadu všetkých úverov je nemožné. Triedenie úverov nie je jednoduchou záležitosťou. V nasledujúcom rozdelení sa preto zameria na vysvetlenie základných princípov základných foriem úverov. Pristupuje ku klasifikácii z viacerých hľadísk. Za základné kritérium si zvolil lehotu splatnosti na ktorú sa úvery poskytujú.

Podľa tohto kritéria členíme úvery na:

- Krátkodobé, toto sú úvery so splatnosťou do jedného roka.
- Strednodobé, úvery so splatnosťou od jedného do piatich rokov.
- Dlhodobé, lehota splatnosti je nad päť rokov.

Podľa úverových subjektov rozlišujeme:

- Úvery pre fyzické osoby – úvery pre občanov a domácnosti.
- Úvery pre podnikateľov – podnikateľská sféra.

Členenie podľa účelovosti úveru :

- Účelové úvery – peňažné prostriedky poskytnuté na konkrétny účel.
- Bezúčelové úvery – peňažné prostriedky môže klient čerpať bez uvedenia účelu.

Úvery z hľadiska zabezpečenia:

- Zabezpečené - splatenie úveru je zabezpečené zárukami a pri spotrebiteľských úveroch je to osobné ručenie.
- Nezabezpečené – pri tejto forme nie je dohodnutý žiadny zabezpečovací nástroj.

Existuje aj členenie podľa objektu úverovania:

- Úvery investičného charakteru – kúpa investičného materiálu.
- Úvery prevádzkového charakteru – nákup zásob materiálu, surovín a polotovarov.
- Úvery na financovanie pasív – úvery na prechodný nedostatok finančných prostriedkov.

V tomto členení sa zhodli viacerí autori ako Medved' (2013, s. 170) Boušková (2009, s. 121-128) Bačová (2013, s. 110-116), Polouček (2013, s. 289)

Bankové produkty prostredníctvom ktorých banky kryjú finančné potreby svojich klientov môžeme rozdeliť na tri základné kategórie:

1. Peňažné úvery – znamenajú skutočné poskytnutie likvidných prostriedkov zvyčajne v bezhotovostnej podobe. Klient musí splatiť v dohodnutej lehote vrátane úrokov. Za peňažné úvery možno považovať : kontokorentné, eskontné, hypotekárne a spotrebiteľské.

2. Záväzkové úvery a záruky – tieto neznamenaajú pre klienta bezprostredné získanie likvidných prostriedkov. Banka sa iba zaručuje za svojho klienta a zaväzuje splniť jeho záväzok, pokiaľ tak klient neurobí. Jedná sa o akceptačný a avalový úver.
3. Alternatívne formy financovania – umožňujú klientom získať finančné prostriedky za určitých podmienok. Jedná sa napríklad o faktoring a forfaiting.

„Úverové operácie tvoria podstatnú časť aktívnych operácií, možno povedať, že sú klasickými operáciami každej obchodnej banky. Pri úverových operáciách vystupuje banka ako veriteľ, je v aktívnom postavení. Úvery možno členiť podľa viacerých hľadísk podľa:

- a) Doby, na ktorú sa úver poskytuje.
 - b) Doby, na ktorú sa úver poskytuje, a spôsobu zaručenia.
 - c) Účelu, na ktorý sa úver poskytuje.
 - d) Zdrojov, ktoré dlžník používa na splatenie úveru.
 - e) Typu klienta. „
- (Boušková 2009, s. 121)

1.5 Peňažné úverové operácie

Banka reprezentuje veriteľa pri úverových operáciách. Vzniká tu vzťah medzi veriteľom a dlžníkom. Za vznik sa považuje odovzdanie konkrétnej hodnoty s podmienkou návratnosti.

Vzťah má podobu zmluvy a veriteľ poskytuje dlžníkovi hodnotu v peniazoch a stará sa o správu tohto dlhu. Dlžník sa zaviazal aby túto hodnotu splatil aj s náležitými úrokmi v dohodnutom termíne.

1.5.1 Hypotekárny úver

Podkapitola rozoberá hypotekárny úver, jeho definíciu a členenie.

„Hypotekárny úver môžeme zaradiť ku rozšíreným a klasickým bankovým úverovým produktom. Zákon č. 483/2001 Z.z. o bankách presne vymedzuje účel, na ktorý je možné hypotekárne úvery použiť:

- a) Nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti.
- b) Výstavba alebo zmena dokončených stavieb.
- c) Údržba tuzemských nehnuteľností alebo.
- d) Splatenie poskytnutého úveru použitého na účely podľa písmen a) až c), ktorý je hypotekárnym úverom poskytnutým hypotekárnou bankou v konkurze.
- e) Splatenie poskytnutého úveru použitého na účely podľa písmen a) až c), ktorý nie je hypotekárnym úverom. “

(Medveď 2013, s. 176)

Horváthová (1999) rozdelila hypotekárne úvery z mnohých hľadísk, uvádza ich päť.

- a) Podľa dlžníka.
- b) Podľa existencie nehnuteľnosti.
- c) Podľa spôsobu refinancovania.
- d) Podľa úrokových podmienok.
- e) Podľa metód splácania.

Hypotekárny úver je možné čerpať iba v prípade splnenia všetkých podmienok pre jeho čerpanie. Tieto podmienky bývajú uvedené v úverovej zmluve. Podľa Medved'a (2013) má klient dve možnosti čerpania hypotekárneho úveru a to postupné a jednorazové čerpanie.

Čo sa týka fixnej sadzby tá býva nemenná po celú dobu splácania. Tieto úvery si vyžadujú stabilné ekonomické prostredie. Avšak variabilná úroková sadzba je presný opak. Tu sa jedná o sadzbu, ktorá je menlivá a pohyblivá.

Splácanie hypotekárnych úverov sa pohybuje od 4 do 30 rokov. Klienti by sa mali nachádzať počas obdobia splácania v produktívnom veku. Ak sa jedná o staršieho klienta, do úveru sa pridáva mladší spoludlžník. Podľa Dvořáka (2005) môže byť úver splácaný jednorazovo alebo priebežne. Jednorazové splácanie je pre klienta efektívnejšie, avšak využíva sa len v špeciálnych prípadoch a jeho splatenie je dohodnuté k danému dátumu. Môže byť spojené s poistením, kde klient spláca len úroky z úveru a odvádza poistné. Priebežné splácanie úveru sa využíva častejšie.

1.5.2 Spotrebiteľský úver

Spotrebiteľský úver dočasne poskytuje peňažné prostriedky na základe spísania zmluvy s finančnou inštitúciou.

„Spotrebiteľský úver slúži na nákup spotrebiteľských predmetov a na rozdiel od produktívnych úverov, úverový objekt neprodukuje priamo zdroje na splácanie úveru. K vymedzeniu hlavných odlišností tohto úveru od produktívnych úverov možno radiť nasledovné charakteristiky:

- *Keďže úverový objekt neprodukuje finančné zdroje na splácanie úveru, objekt úveru nezohráva zásadnú úlohu z hľadiska posudzovania úverového rizika.*
- *Zdrojom splácania úveru je bežný príjem klienta, ktorého výška môže priamo ovplyvňovať výšku úveru.*
- *Podkladové dokumenty a informácie predkladané banke sú zvyčajne jednoduchšie (v porovnaní s úverom poskytovaným firemným klientom).*
- *Priemerná výška úveru je nižšia, než je pri produktívnych úveroch.,,*

(Medveď 2013, s. 180)

Ako uvádza Dvořák (2005), spotrebiteľské úvery sa vyskytujú z hľadiska poskytovania v dvoch podobách:

- a) *Jednorazové spotrebiteľské úvery.*
- b) *Revolvingové spotrebiteľské úvery.*

„Zákon č. 129/2010 Z.z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov upravuje aj práva a povinnosti súvisiace s poskytovaním spotrebiteľského úveru na základe zmluvy o spotrebiteľskom úvere, podmienky, náležitosti zmluvy, spôsob výpočtu celkových nákladov spotrebiteľa spojených s poskytovaním spotrebiteľského úveru a ďalšie opatrenia na ochranu spotrebiteľa.,, (Medveď 2013, s. 180)

1.6 Úverové operácie a členenie úverov

Autorka M. Bačová člení úvery aj z hľadiska subjektu.

„Podľa subjektov, ktoré sú nositeľmi úveru vo všeobecnosti, rozlišujeme:

- *úvery pre podnikateľov na podnikateľské účely.*
- *úvery občanom a fyzickým osobám na osobnú spotrebu.*
- *úvery mestám a obciam.*“

(Bačová 2013, s. 111)

Celkový systém členenia úverov môžeme vyjadriť takto :

Tabuľka 1 systém členenia úverov

Veriteľ	Druh úveru	Dlžník	Druh úveru
Banka	Bankový	Banka	Medzibankový
Vláda, štát	Medzivládny, medzištátny	Vláda, štát	Verejný
Obec	Obecný, miestny	Obec	Komunálny
Podnikateľ, podnik	Podnikateľský	Podnikateľ, podnik	Komerčný
Právnická osoba nepodnikateľská	Nepodnikateľský	Právnická osoba nepodnikateľská	Nekomerčný
občan	Súkromný	Občan	Osobný, spotrebný

Zdroj: vlastné spracovanie podľa (Bačová 2013, s. 111)

1.7 Úverový proces

Úverový proces je proces poskytovania a správy podnikateľského úveru. Obsahuje niekoľko činností, podľa Medveďa (2013) a Bačovej (2010):

- Rokovanie s klientom – predstavuje stretnutie dvoch rovnocenných partnerov. Má charakter vstupného pohovoru.
- Predloženie žiadosti – Žiadateľ o úver po akceptovaní podmienok, o ktorých bol informovaný počas rokovaní, predkladá banke písomnú žiadosť o poskytnutie úveru.
- Preverenie úveru – Posúdenie úveru je významnou súčasťou procesu poskytovania a správy podnikateľského úveru. Je rozhodujúcou súčasťou tohto procesu. Banka musí mať dôveru že sa jej prostriedky vrátia.
- Úverová zmluva – Podpísanie úverovej zmluvy je východiskový bod pre uzatvorenie vzťahu banky a klienta.
- Splácanie úveru a úverový monitoring – Dlžník spláca úver podľa podmienok uvedených v zmluve. Banka pravidelne monitoruje splácanie úveru.

1.8 Úverové registre

Úverové registre slúžia pre informatívnosť bánk o klientoch žiadajúcich o úver. Súčasne register tvorí devätnásť členov.

„(Slovak Banking Credit Bureau, s.r.o. - SBCB), nebankový register (Non Banking Credit Bureau - NBCB) a spotrebiteľský register (SOLUS). Tieto tri registre združujú informácie o všetkých úveroch a o tom, ako ich dlžníci splácajú. V bankovom registri sú údaje o klientoch bánk a stavebných sporiteľni členov registra, v nebankovom registri sú údaje najmä o dlžníkoch lízingových spoločností a spotrebiteľsky register Solus združuje informácie napríklad o klientoch splátkových spoločností. Údaje v jednotlivých registroch sú prístupné všetkým členským firmám.“ (Medved’ 2013, s. 212)

Podľa Medved’a (2013) úverové registre sú štandardným nástrojom na posudzovanie bonity a rizika nesplácania úverových produktov osobami fyzickými a právnickými v bankovej a nebankovej sfére. Obsahujú pozitívne a negatívne informácie o bonite, dôveryhodnosti a platobnej morálke.

V Slovenskej Republike máme viacero registrov a združení. Slovak Banking Credit Bureau, s.r.o., je prevádzkovateľom spoločného bankového registra informácií. Vznik nastal hlavne z dôvodu prenosu informácií medzi bankovými inštitúciami. Hlavnými užívateľmi tohto registra sú banky. K informáciám sa dostanú len vtedy ak klient bude žiadať v banke o úver a dá súhlas na spracovanie informácií v registri.

1.9 Nástroje na zabezpečenie úveru

Zabezpečenie úveru je ďalším bodom pre uzatvorenie úverového vzťahu. Využívaný je bankovými inštitúciami pre krytie v prípadoch ak je klient neschopný úver splácať.

„Zabezpečenie úveru je nástroj, ktorý využívajú banky pre krytie strát v prípade neschopnosti splácať úver zo strany klienta. Banky nevyžadujú zabezpečenie pri všetkých úveroch. Spravidla sa zabezpečujú úvery poskytujúce vyššie objemy peňazí. Pri zabezpečenom úvere je vyššia pravdepodobnosť, že peniaze, ktoré si klient požičal, dostane banka aj späť. Aj preto sú zabezpečené úvery v porovnaní s nezabezpečenými výrazne lacnejšie. Úverové zabezpečenie sa najčastejšie člení z dvoch hľadísk, a to:

-podľa formy zabezpečenia sa rozlišuje osobné zabezpečenie (v tomto prípade ručí banke za jej pohľadávku okrem príjemcu úveru aj ďalšia, tretia osoba) a vecné zabezpečenie (v tomto prípade sa dáva banke právo na určité majetkové hodnoty toho, kto zabezpečenie poskytuje)

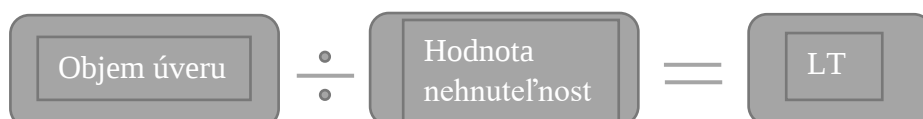
-podľa zviazanosti s pohľadávkou sa rozlišuje akcesorické zabezpečenie (v tomto prípade je zabezpečenie nerozlučne spojené so zabezpečenou pohľadávkou a zabezpečovací vzťah zaniká automaticky so zánikom pohľadávky) a abstraktné zabezpečenie (v tomto prípade sa zabezpečenie neviaže na konkrétnu pohľadávku a s uspokojením pohľadávky zabezpečenie nezaniká, subjekt poskytujúci zabezpečenie má právo na jeho vrátenie).“ (Medved’ 2013, s. 215)

Klientske centrum poskytuje služby klientom, ktoré súvisia s informáciami spracovanými v spoločnom registri.

1.10 LTV ukazovateľ

Čo to znamená pojem LTV. Z anglického prekladu „Loan to Value ratio“ ktorá znamená pomer požičiavanej sumy k hodnote nehnuteľnosti ktorú zakladáme alebo kupujeme. LTV je vyjadrované ako percentuálna čiastka. Môže to byť v hodnotách 75%, 85% alebo aj 100%. Stopercentná hypotéka, znamená, že nám banka poskytne stopercentnú sumu z výšky nehnuteľnosti pričom netreba mať vlastný kapitál. V Slovenskej republike je však toto stopercentné vyplatenie zriedkavé.

Obrázok 1 LTV



(Zdroj vlastné spracovanie podľa www.fianza.sk/co-je-to-ltv-loan-to-value/)

Netreba si ale mýliť pojmy. LTV je pomer výšky úveru k hodnote založenej nehnuteľnosti. Jedná sa teda o hodnotu a nie cenu. Hodnotu určuje znalec no cena, za ktorú sa nehnuteľnosť kúpi môže byť vyššia alebo nižšia.

Samozrejme platí aj pravidlo čím je LTV vyššie tým budú vyššie aj úrokové sadzby. Banka tým znižuje svoje riziko pri poskytovaní úveru. Ak by sa úver nesplácal banka by prišla o väčšiu časť peňazí.

2 Analýza bánk Slovenskej republiky a ich ponuky na refinancovanie úverov

V druhej kapitole tejto práce sa budeme zaoberať analýzou bánk na Slovensku, ich výhodami pri refinancovaní úverov a ich benefity. V prvých podkapitolách rozoberáme refinancovanie hypotekárnych úverov a ich procesom, vývojom úrokových sadzieb a cenami nehnuteľností za minulé roky. V ďalších podkapitolách si rozoberieme modelový príklad refinancovania úveru pri prenose do rôznych bánk počas doby fixácie úrokovej sadzby. V poslednej časti si rozoberieme možné riziká pri refinancovaní.

2.1 Objasnenie pojmu refinancovanie úverov

Refinancovanie je splatenie súčasného úveru finančnými prostriedkami získanými z nového úveru. Refinancovať je možné všetky druhy úverov, pôžičky, kreditné karty, prečerpanie účtu (kontokorent), hypotéky, spotrebné úvery, lízing alebo nákupy na splátky.

K refinancovaniu úveru motivuje klientov viacero dôvodov

- Doba splácania hypotéky.
- Zmena založenej nehnuteľnosti.

- Klient nie je spokojný so službami banky.
- Menej klient preplatí na úrokoch a poplatkoch.
- Skrátenie doby splácania hypotéky.
- Nižšia mesačná splátka.

Najčastejším prípadom sú hypotéky, tie sa refinancujú v čase keď sa im končí fixácia úrokovej sadzby. Podľa zákona banka musí klienta informovať o skončení fixácie dva mesiace vopred. Taktiež zašle podmienky o novej úrokovej sadzbe a na ďalšie obdobie fixácie. Klient to môže akceptovať alebo s danými podmienkami nesúhlasí tak sa hypotéka bude splácať novou hypotékou od inej banky, ktorá buď ponúkne nižšiu úrokovú sadzbu alebo iné benefity v podobe nižšej mesačnej splátky. Refinancovanie hypotéky je možné celý čas počas doby ich čerpania no nie vždy je to výhodné. Napríklad za predčasné splatenie úveru tzv. mimo termínu si banky účtujú vysoké poplatky.

Refinancovanie hypotéky nie je však vždy výhodné. Odporúča sa klientom urobiť si vlastný prieskum od bánk a zistiť aké ponuky majú. Nová banka pri požiadavke o refinancovanie má informácie o klientovi a jeho históriu splácania v úverovom registri. Ak boli splátky uskutočnené včas stáva sa pre banku dôveryhodnejším klientom. S refinancovaním sú spojené aj poplatky s ktorými musí klient rátať. Jedná sa o poplatok za poskytnutie úveru, poplatok za vyčíslenie dlhu v starej banke, poplatok za znalecký posudok, poplatok za vklad na kataster. Každá banka si ale cení keď k nej klient prejde a nemusí tieto poplatky uhrádzať. Je to jedna z možností ako benefitovať klienta.

Pri refinancovaní je dôležitým faktorom aj to či chce klient svoj úver len splatiť alebo si chce úver pri refinancovaní aj navýšiť. Medzi ďalšie faktory ovplyvňujúce refinancovanie sú bonita klienta a aktuálna cena nehnuteľnosti. Ak sa tieto ceny menia banka môže na klienta pozeráť inak.

Ak si to ale zhrnieme najbezpečnejším spôsobom ako ušetriť je na konci každej fixácie si porovnať ponuky z bánk na refinancovanie. Vtedy je pravdepodobnosť že iná banka ako tá naša nám vie ponúknuť výhodnejšiu hypotéku. (www.financnykompas.sk)

2.2 Vývoj úrokových sadzieb ECB

Rast cien je najrýchlejší za posledných 10 rokov a Európska centrálna banka (ECB) napriek tomu nesprísňuje menovú politiku. V susedných krajinách v regióne už pritom centrálné banky začali so zvyšovaním úrokových sadzieb v snahe tlmieť infláciu.

- Cieľom ECB je dosiahnuť dvojpercentnú infláciu v najbližších rokoch.
- ECB aj NBS očakávajú, že súčasné zrýchlenie tempa rastu cien je len dočasné.
- Očakávané hodnoty inflácie v eurozóne na ďalšie roky sú pod cieľom ECB.
- ECB nepohne sadzbami, pokiaľ nebude vnímať trvalejšie cenové tlaky.
- Takéto nastavenie menovej politiky z dnešného pohľadu vyhovuje aj slovenskej ekonomike.
- Centrálné banky v okolitých krajinách vnímajú vývoj a riziká odlišne. Inflácia v Česku a Maďarsku zrýchľuje z podstatne vyšších hodnôt pred krízou a počas nej. ([Pôjdu úrokové sadzby hore aj u nás? - www.nbs.sk](#), 12.10.2021)

2.2.1 Ako vnímajú centrálné banky súčasný cenový vývoj

Pandemická kríza v roku 2020 spomalila rast cien a odklonila nás od dráhy znamenajúcej ich stabilný rast. Súčasný rýchlejší rast cien znamená, že dobiehame pomalšiu infláciu z minulosti v eurozóne aj na Slovensku.

Očakávame, že súčasné zrýchlenie tempa rastu cien je v rozhodujúcej miere len dočasné. Už to zaznelo veľakrát, ale oplatí sa to opakovať. V nasledujúcich rokoch by sa inflácia mala aj u nás, aj v eurozóne vrátiť k nižším úrovniam.

Je možné, že inflácia v nasledujúcich rokoch a aj dlhodobejšie bude napokon mierne vyššia. Súčasnú zrýchlenie inflácie môže pochopiteľne vyvolať aj vyššie mzdové požiadavky, a to v nezvyčajnej miere. Nedostatok uchádzačov o prácu so správnym zameraním na miestnom či svetovom trhu práce môže taktiež vytvoriť nákladové tlaky na ceny. Prechod k zelenejšej ekonomike bude mať tiež svoje náklady, ktoré sa budú prejavovať iba postupne.

Zotrvanie na úrovniach okolo inflačného cieľa, alebo dokonca nad ním, však nie je najpravdepodobnejší scenár na ďalšie dva-tri roky, nehovoriac o nejakej závažnej vysokej inflácii. Súkromný sektor v eurozóne má naďalej svoje slabé miesta a ekonomika ostáva zraniteľná.

Centrálné banky v okolitých krajinách vnímajú vývoj a riziká inflácie odlišne. V Česku a Maďarsku bola inflácia už pred krízou, ale aj počas nej, vyššia ako na Slovensku a v eurozóne. V súčasnosti tam inflácia zrýchľuje z už pomerne vysokých hodnôt.

Príbeh ich inflácie je popri globálnom nedostatku surovín a súčiastok aj o podstatne akútnejších obavách, že sa vyššia inflácia zažerie do očakávaní, miezd a zmluvných vzťahov v celej ekonomike. My v eurozóne máme v tomto smere po rokoch príliš nízkej inflácie skôr opačný problém. Spracované zo zdroja (www.nbs.sk/sk/blog)

2.2.2 Tabuľkový prehľad úrokových sadzieb ECB a ich vývoj

V nasledujúcej tabuľke sú aktuálne úrokové sadzby Európskej centrálnej banky (ECB). Centrálna banka nám určuje úrokové sadzby pre krajinu alebo menovú oblasť. Pre členské štáty EÚ teda aj Slovensko to určuje centrálna banka ECB. Sadzba **hlavné refinančné operácie** (obchody) sa považuje za **základnú úrokovú sadzbu ECB** podľa § 17 ods. 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike ([Zákon č. 659/2007 Z. z.](#) a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR).

Tabuľka 2 Prehľad úrokových sadzieb ECB

Platné od	Jednodňové refinančné operácie	Hlavné refinančné operácie	Jednodňové sterilizačné operácie
18.9.2019	0,25 %	0,00%	-0,50 %
16.3.2016	0,25 %	0,00%	-0,40 %
9.12.2015	0,30 %	0,05%	-0,30 %
10.9.2014	0,30 %	0,05%	-0,20 %
11.6.2014	0,40 %	0,15%	-0,10 %
13.11.2013	0,75 %	0,25 %	0,00 %
8.5.2013	1,00 %	0,50 %	0,00 %
11.7.2012	1,50 %	0,75 %	0,00 %
14.12.2011	1,75 %	1,00 %	0,25 %
9.11.2011	2,00 %	1,25 %	0,50 %
13.7.2011	2,25 %	1,50 %	0,75 %
13.4.2011	2,00 %	1,25 %	0,50 %
13.5.2009	1,75 %	1,00 %	0,25 %
8.4.2009	2,25 %	1,25 %	0,25 %
11.3.2009	2,50 %	1,50 %	0,50 %
21.1.2009	3,00 %	2,00 %	1,00 %
1.1.2009	3,00 %	2,50 %	2,00 %

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.nbs.sk

2.2.3 Miera nových úverov v EUR

Na nasledujúcich tabuľkách sú zobrazené štatistické informácie z Národnej banky Slovenskej republiky. Nachádzajú sa tu údaje o nových úveroch, o ktoré si domácnosti požiadali. Delia sa na spotrebiteľské úvery, úvery na bývanie a ostatné úvery. Rozdelené sú podľa doby fixácie. Číselné údaje sú v percentách. Posledný graf zobrazuje údaje od roku 2017-2022 a vývoj týchto kriviek.

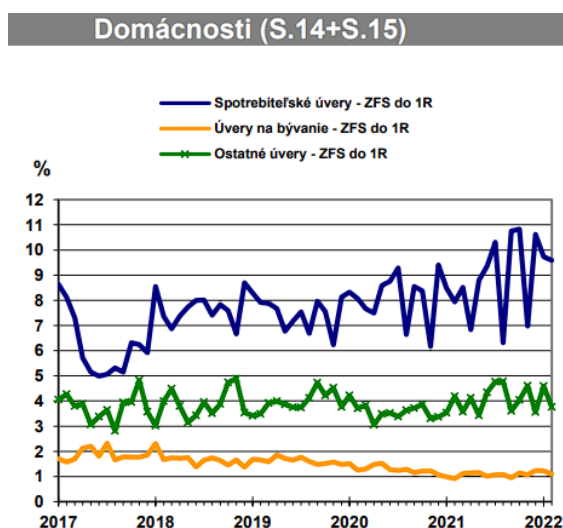
Obrázok 2 Úrokové miery nových úverov

Úrokové miery z nových úverov v EUR										
Domácnosti (S.14+S.15)										
Prečerpanie bežného účtu	Spotrebiteľské úvery					Úvery na bývanie				
	podľa začiatkovej doby fixácie			Ročná percentuálna miera nákladov	podľa začiatkovej doby fixácie				Ročná percentuálna miera nákladov	
	pohyblivá sadzba a ZFS do 1 roka	od 1 roka do 5 rokov	nad 5 rokov		pohyblivá sadzba a ZFS do 1 roka	od 1 roka do 5 rokov	od 5 rokov do 10 rokov	nad 10 rokov		
	Nové obchody %									
2021 / 02	12,08	7,94	9,02	8,03	8,99	0,92	1,02	1,11	1,28	1,34
2021 / 03	12,21	8,51	9,14	7,99	9,04	1,12	0,99	1,13	1,24	1,27
2021 / 04	11,96	6,83	9,36	7,98	9,13	1,14	1,01	1,11	1,06	1,29
2021 / 05	12,09	8,80	9,59	8,04	9,34	1,15	0,99	1,12	1,25	1,24
2021 / 06	12,28	9,36	9,47	7,87	9,08	1,01	0,97	1,10	1,23	1,22
2021 / 07	12,23	10,31	9,69	7,86	9,07	1,07	0,96	1,07	1,20	1,21
2021 / 08	12,50	6,32	9,26	7,75	8,85	1,08	0,96	1,06	1,20	1,18
2021 / 09	12,61	10,75	7,61	7,14	8,26	0,96	0,93	1,05	1,36	1,14
2021 / 10	12,35	10,83	7,16	6,94	8,02	1,15	0,95	1,05	1,40	1,16
2021 / 11	12,34	6,97	7,39	7,13	8,09	1,06	0,91	1,05	1,41	1,13
2021 / 12	11,83	10,62	7,90	7,03	8,05	1,24	0,90	1,09	1,14	1,11
2022 / 01	11,88	9,73	8,61	7,76	8,80	1,23	0,99	1,03	1,31	1,44
2022 / 02	11,69	9,58	7,52	7,43	8,34	1,10	1,02	1,06	1,58	1,44

Obrázok 3 Úrokové miery nových úverov

Domácnosti (S.14+S.15)			
	Ostatné úvery podľa začiatkovej doby fixácie		
	pohyblivá sadzba a ZFS do 1 roka	od 1 roka do 5 rokov	nad 5 rokov
2021 / 02	4,18	1,01	2,62
2021 / 03	3,57	1,02	2,05
2021 / 04	4,13	0,97	2,29
2021 / 05	3,43	0,97	1,83
2021 / 06	4,34	0,95	1,92
2021 / 07	4,76	0,95	2,18
2021 / 08	4,77	0,98	2,47
2021 / 09	3,61	0,95	3,19
2021 / 10	4,04	0,97	3,97
2021 / 11	4,60	0,96	2,81
2021 / 12	3,56	1,01	2,63
2022 / 01	4,60	1,03	1,56
2022 / 02	3,76	0,99	1,60

Obrázok 4 Graf úverov



2.2.4 Vývoj cien nehnuteľností

Ak by sme sa vrátili k minuloročným predpovediam o vývoji cien nehnuteľností zistili by sme že predpovede ukazovali mierny pokles cien bytov a domov. Záleží aj od lokality v ktorej sa dané nehnuteľnosti nachádzajú. Pokles predpovedali z dôvodu zlyhávania splácania úverov a následnej zvýšenej ponuky nehnuteľnosti na trhu. Malo sa tak stať na následky straty príjmov niektorých skupín obyvateľov, ktorých postihla pandémia COVID-19. Stal sa presný opak, nehnuteľnosti opäť stúpajú.

(Zdroj: [Vývoj cien nehnuteľností v roku 2021 | Hypo Consulting](#))

2.2.4.1 Stavebné materiály a ich vplyv

Pandémia, ktorá ovládla dianie na celom svete mala za následok zvýšenie nezamestnanosti a pokles zdrojov príjmov v domácnostiach. Ako jej ďalší negatívny vplyv bol zánik tisícov výrobných prevádzok čo malo za následok nedostatok materiálov na trhu a stavebných segmentov. Následne to viedlo k prudkému nárastu ceny samotných materiálov a v konečnom dôsledku aj nehnuteľností. Za následok to malo:

- Vzostup cien nových domov a bytov.
- Vývoj cien starších nehnuteľností.
- Náklady na rekonštrukcie nehnuteľnosti.

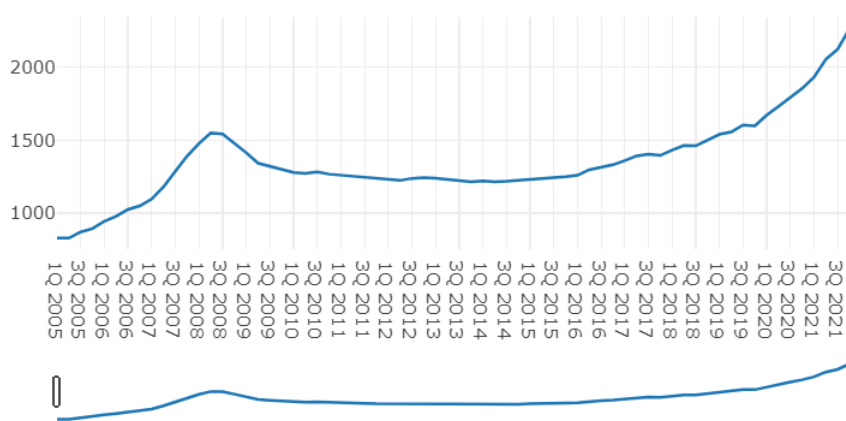
Ceny rozostavaných domov začali stúpať z týždňa na týždeň aj o 10%. Ako príklad môžeme použiť klientov ktorý boli v procese prípravy rezervačnej zmluvy na stavbu domu za 175 000 €. Tri týždne sa rozhodovali o zmluve kým ju podpísali a cena sa zatiaľ zvýšila na 199 000€. Nárast cien spôsobil vývoj cien aj starších nehnuteľností. Je to prirodzená reakcia realitného

trhu. Tak isto sa zvýšili aj náklady na rekonštrukciu starších nehnuteľností. Nedostatok niektorých stavebných materiálov spôsobil výrazné zvýšenie. Aj tieto faktory majú na svedomí zvyšovanie finančných požiadaviek na obstaranie bývania. (Zdroj: [Vývoj cien nehnuteľností v roku 2021 | Hypo Consulting](#))

2.2.4.2 Tabuľkové zobrazenie vývoja cien nehnuteľností

V tabuľke môžeme vidieť pohyb ceny nehnuteľnosti za posledné roky v € za meter štvorcový. Na krivkách je vidieť prudký nárast v rokoch 2008-2009 vďaka kríze. No v 3 kvartáli 2021 je zatiaľ najvyššia cena v histórii.

Obrázok 5 Graf vývoja cien nehnuteľností



(Zdroj: [Vývoj cien nehnuteľností na bývanie v SR - www.nbs.sk](#))

2.3 Proces vybavenia refinančného úveru

Banky ponúkajú proces vybavenia refinančného úveru pre klientov v jednoduchých krokoch.

1. Konzultácia
Toto je prvý krok ku získaniu refinančného úveru. Dohodnutie termínu pomocou kontaktného formulára alebo osobnou návštevou na ktorejkoľvek pobočke. Ponuku všetkých úverových produktov sa dozvieme už na prvom stretnutí.
2. Podanie žiadosti o úver
K podaniu žiadosti o úver stačí predložiť občiansky preukaz a zmluvy refinancovaných úverov.
3. Schvaľovanie žiadosti
Hodnotí schopnosť žiadateľa splácať úver a bonity. Kontaktovať späť nás bude pracovník s ktorým sme komunikovali pri žiadosti o úver. Ak je žiadosť schválená pripraví sa zmluvná dokumentácia. Banky garantujú podmienky uvedené v zmluve po dobu 30 dní. Podpísanie zmluvy prebehne na pobočke.
4. Čerpanie úveru

Úver bude poskytnutý hneď po podpise úverovej zmluvy. Prevod finančných prostriedkov určených na refinancovanie existujúcich záväzkov bude zrealizované bankou. Treba si len požiadať o predčasné splatenie úveru.

5. Život úveru

Po zrealizovaní predčasného splatenia je potrebné predloženie dokladu preukazujúceho splnenie účelu úveru, t. j. potvrdenie o splatení úveru, prípadne výpis z úverového účtu. Doklad je možné poslať emailom alebo priniesť na pobočku banky. Úver sa bude splácať v mesačných anuitných splátkach. (www.tatrabanka.sk, www.vub.sk, www.csob.sk, www.slsp.sk)

2.4 Komparácia produktov parametrov a benefitov poskytovanýchmi bankami na Slovensku

V tejto podkapitole rozoberieme jednotlivé banky na Slovensku a ich ponuky úverov a možností refinancovania.

2.4.1 Tatra Banka

Prvá Banka ktorú si rozoberieme bude Tatra Banka. Voľba tejto banky bola z dôvodu stabilnosti na trhu. Kde k výhodným ponukám banky patrí 1,09% úroková sadza pri fixácii na 2 roky. Od roku 2001 bolo poskytnutých 140 000 hypoték. V rokoch 2015-2020 sa refinancovalo 24 000 hypoték.

Výhody a benefity banky

- Úver do 90% hodnoty zabezpečenia.
- Využitie na čokoľvek.
- Znalecké ohodnotenie nehnuteľnosti.
- Ponuka schopnosti splácať hypotekárny úver.
- Priamo v pobočke sa dá vybaviť úver.
- Sadzba 1,09% pri 1-2 ročnej fixácii.
- Preplatenie nákladov za predčasné splatenie úverov v inej banke.
- Komplexné riešenie hypotéky (výber nehnuteľnosti, kreditná karta, zvýhodnené dofinancovanie kúpnej ceny).

Výšku hypotekárneho úveru určuje banka až po posúdení konkrétneho prípadu. Berie sa ohľad aj na schopnosť klienta splácať úver a podiel príjmu klienta a výška celkovej zadlženosti.

Tabuľka 3 Úrokové sadzby s dobou fixácie

Doba fixácie	Úroková sadzba od	Mesačná splátka od
1 rok	1,09 % p. a.	325,79€
2 roky	1,09 % p. a.	325,79€
3 roky	1,49 % p. a.	344,64€
5 rokov	1,59 % p. a.	349,46€
7 rokov	1,69 % p. a.	354,31€
10 rokov	1,89 % p. a.	364,14€

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.tatrabanka.sk

2.4.1.1 Výhody a poplatky refinancovania do Tatra banky

Banka ponúka znalostný posudok nehnuteľnosti do 24 hodín za sumu 150€. Pri refinancovaní je táto položka chápaná ako jeden z benefitov. Banka ponúka 100% zľavu z poplatku za poskytnutie úveru. Refinančná hypotéka je až do 100% hodnoty zabezpečenia, pokiaľ výška úveru neprekročí limit určený regulátorom.

Tabuľka 4 Poplatky Tatra banky

Typ úveru	Minimálna výška úveru	Maximálna výška úveru	Minimálna doba splatnosti úveru (v rokoch)	Maximálna doba splatnosti úveru (v rokoch)	Maximálna výška úveru z hodnoty domu	Maximálna výška úveru z hodnoty bytu
Refinancovanie	10 000 €	500 000 €	4	30	90 %	90 %

Súvisiace poplatky:

Poplatok za prijatie žiadosti		Poplatok za poskytnutie úveru (min. - max.)	
0 €		0 % (min. 0 € - max. 0 €)	
Poplatok za zmenu v úverovej zmluve	Poplatok za zmenu nehnuteľnosti ako zabezpečenia	Poplatok za expresné spracovanie úveru	Poplatok za ďalšie čerpanie úveru
150 €	150 €	0 €	Prvé čerpanie je bezplatné, druhé a každé ďalšie za poplatok 25€

Poplatky za predčasné splatenie

Poplatok za predčasnú splátku k termínu obnovy	Poplatok za predčasnú splátku mimo termínu obnovy
0 €	Skutočné náklady banky priamo súvisiace s predčasným splatením, max. vo výške 1% z predčasnej splácanej istiny

Sankcie a pokuty banky

Sankčná úroková sadzba	Poplatok za 1. upomienku	Poplatok za 2. upomienku
5,00 % p. a. + štandardná úroková sadzba	Skutočné náklady na vymáhanie €	Skutočné náklady na vymáhanie €

Zdroj: vlastné spracovanie podľa www.tatrabanka.sk

2.4.1.2 Modelový príklad refinancovania do Tatra banky

Modelový príklad je vypočítaný na základe „hypokalkulačky“ poskytnutej na stránke banky. Ak si zoberieme zostatok vyplácaného úveru vo výške 100 000 € a výšku aktuálnych splátok 420€ mesačne. Refinancujeme si nový úver vo výške 100 000 € so splatnosťou 25/30 rokov dostávame ponuku fixácie nasledovne:

Tabuľka 5 Tabuľka k modelovému príkladu Tatra banka

Doba fixácie	Úroková sadzba od	Nová mesačná splátka nižšia o	Miera nákladov	Celková suma ktorú klient zaplatí
1 rok	1,09 % p. a.	94,21 €	1,31 %	120 653,94€
2 roky	1,09 % p. a.	94,21 €	1,31 %	120 653,94€
3 roky	1,49 % p. a.	75,36 €	9,60 %	127 374,28€
5 rokov	1,59 % p. a.	70,54€	10,06 %	129 088,44€
7 rokov	1,69 % p. a.	65,69 €	10,52 %	130 817,28€
10 rokov	1,89 % p. a.	55,86€	11,41 %	134 315 €

Zdroj: vlastné spracovanie podľa www.tatrabanka.sk

Z danej tabuľky nám vyplýva pri refinancovaní úveru počas doby fixácie do inej banky sa oplatí len ak nám banka ponúkne nižšiu úrokovú sadzbu na určitú dobu fixácie.

„Daný reprezentatívny príklad je realizovaný za predpokladu že doba splatnosti je v mesiacoch o počte 360. Pri refinancovaní treba počítať aj s jednorazovým poplatkom za nový úver vo výške 175€, jednorazovým poplatkom za ohodnotenie nehnuteľnosti 250€, kataster 66€, ročné poistenie nehnuteľnosti 100€.“ (www.tatrabanka.sk)

2.4.1.3 Navýšenie sadzieb

Tatra banka opäť navýšila úrokové sadzby. Na modelových príkladoch sme pracovali s aktuálnymi údajmi ku aprílu 2022

Tabuľka 6 Navýšenie sadzieb Tatra banky

Doba fixácie	Úroková sadzba aktuálna	Úroková sadzba staršia
1 rok	1,09 % p. a.	1,09 % p. a.
2 roky	1,09 % p. a.	1,09 % p. a.
3 roky	1,49 % p. a.	1,09 % p. a.
5 rokov	1,59 % p. a.	1,19 % p. a.
7 rokov	1,69 % p. a.	1,29 % p. a.
10 rokov	1,89 % p. a.	1,59 % p. a.

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.financnykompas.sk

2.4.2 ČSOB

Banka ČSOB nám tak isto ponúka možnosť refinancovania úverov. Tri hlavné body, ktorými sa reprezentujú sú:

- Zníženie mesačnej splátky.
- Zlúčenie úverov do jedného.
- Možnosť získania dodatočných prostriedkov.

Ponúkajú možnosť zlúčenia úverov, ktorá nám umožní splácať len jeden úver za lepších podmienok. Výšku splátky si klient môže určiť sám. V prípade, že klient potrebuje aj peniaze navyše, môže si požičať prostriedky až do celkovej výšky 25 000 €.

2.4.2.1 Benefity refinancovania u ČSOB

- Optimalizácia mesačnej splátky.
- Zlúčenie úverov.
- Možnosť navýšenia úverového limitu.
- Jednoduchý prenos úverov.

V ČSOB máme možnosť refinancovať pomocou spotrebného úveru alebo refinancovať hypotekárny úver. Banka ponúka výhodný spotrebný úver na čokoľvek s úrokovou sadzbou už od 5,50% p. a.

Spotrebný úver ponúka 1% zľavu z úrokovej sadzby za aktívne využívanie bežného účtu. 2% zľava z úrokovej sadzby pri refinancovaní úverov a pôžičiek. Možnosť mimoriadnych splátok aj u nás bez poplatku. Spotrebný úver sa dá využiť na dofinancovanie auta alebo hypotéky. Vďaka nižšiemu úroku si vieme znížiť mesačnú splátku alebo si zobrať peniaze navyše. Stačí sa zastaviť na ktorejkoľvek pobočke bez dokladovania zmlúv o prenesených úveroch.

Príklad:

„Pri spotrebnom úvere 25 000 €, dobe splatnosti 3 roky a úrokovej sadzbe 5,5 % p. a. vychádza splátka úveru vo výške 751,57 €. Ročná percentuálna miera nákladov dosahuje 5,75 %, počet splátok 36. Spotrebiteľ platí jednorazový poplatok za spracovanie úveru vo výške 35 €. Celková čiastka, ktorú spotrebiteľ zaplatí je 27 091,45 €. Na úver nevzniká právny nárok.“
(www.csob.sk)

Ako ďalšiu možnosť banka ponúka refinancovanie hypotéky. Kde sa úroková sadzba pohybuje okolo 2,75% na 20 rokov. Benefity ktoré banka ponúka :

- 150 € za spracovanie úveru.
- Prenos hypotéky si dokážete znížiť splátky a predĺžiť dobu splatnosti.
- Kataster vybavíme za vás.

Tabuľka 7 Poplatky banky ČSOB

Typ úveru	Minimálna výška úveru	Maximálna výška úveru	Minimálna doba splatnosti úveru (v rokoch)	Maximálna doba splatnosti úveru (v rokoch)	Maximálna výška úveru z hodnoty domu	Maximálna výška úveru z hodnoty bytu
Refinancovanie	5 000 €	300 000 €	4	30	90 %	90 %

Súvisiace poplatky:

Poplatok za prijatie žiadosti		Poplatok za poskytnutie úveru (min. - max.)	
0 €		0 % (min. 0 € - max. 0 €)	
Poplatok za zmenu v úverovej zmluve	Poplatok za zmenu nehnuteľnosti ako zabezpečenia	Poplatok za expresné spracovanie úveru	Poplatok za ďalšie čerpanie úveru
180 €	180 €	180 €	Prvé čerpanie je bezplatné, druhé a každé ďalšie za poplatok 50€

Poplatky za predčasné splatenie

Poplatok za predčasnú splátku k termínu obnovy	Poplatok za predčasnú splátku mimo termínu obnovy
0 €	Skutočné náklady max. 1% z objemu mimoriadnej splátky

Sankcie a pokuty banky

Sankčná úroková sadzba	Poplatok za 1. upomienku	Poplatok za 2. upomienku
5,00 % + základná úroková sadzba ECB	Skutočné náklady €	Skutočné náklady €

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.csob.sk

2.4.2.2 Modelový príklad refinancovania do banky ČSOB

Modelový príklad je vypočítaný na základe „hypokalkulačky“ poskytnutej na stránke banky.

„Pri hypotéke vo výške 50 000 €, založenej nehnuteľnosťou (vychádzame z predpokladu, že predmetom zabezpečenia je byt, úver je čerpaný jednorazovo, bez poistenia úveru), doba splatnosti 30 rokov, 20 ročnej fixácií s úrokovou sadzbou 2,75 % p. a. vychádza splátka úveru 204,12 €. Ročná percentuálna miera nákladov dosahuje 3,09 %, počet splátok 360. Celková čiastka, ktorú spotrebiteľ zaplatí je 75 349,48 € (za predpokladu, že úroková sadzba a poplatky sa nezmenia počas celej doby splatnosti úveru). Do celkových nákladov je započítaná výška úveru, úroky a poplatky, ktoré zahŕňajú poplatok za spracovanie úveru vo výške 150 €, poplatok

za vyhotovenie znaleckého posudku predmetu zabezpečenia ako paušálny poplatok vo výške 150 €, správny poplatok za zápis záložného práva vo výške 66 € a výška ročného poistného predmetu zabezpečenia ako paušálny poplatok vo výške 50 €. “ (www.csob.sk)

Tabuľka 8 Tabuľka k modelovému príkladu ČSOB

Doba fixácie	Úroková sadzba	Mesačná splátka
3 roky	1,5 %	241 €
5 rokov	1,85 %	249 €
10 rokov	2,25 %	259 €
20 rokov	2,75 %	271 €

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.csob.sk

Banka ponúka možnosť mimoriadnych splátok. Ak by sme uhrádzali vo zvolenej výške od 50 – 750 € pravidelne každý mesiac znížila by sa nám úroková sadzba nasledovne: (berieme do úvahy navýšenie mimoriadnej mesačnej splátky o 50€)

Tabuľka 9 úrokové sadzby ČSOB

Doba fixácie	Úroková sadzba
3 roky	1,19 %
5 rokov	1,48 %
10 rokov	1,81 %
20 rokov	2,16 %

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.csob.sk

2.4.2.3 ČSOB prináša navýšenie úrokových sadzieb

Sadzby s ktorými sme pracovali boli aktuálne k aprílu 2022. V krátkosti zhrnieme ako sa navýšili úrokové sadzby pre porovnanie s minulými mesiacmi.

Tabuľka 10 Navýšenie úrokových sadzieb ČSOB

Doba fixácie	Úroková sadzba staršia	Úroková sadzba aktuálna
3 roky	1,50 %	1,5 %
5 rokov	1,25 %	1,85 %
10 rokov	1,59 %	2,25 %
20 rokov	1,99 %	2,75 %

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.financnykompas.sk

2.4.3 Slovenská Sporiteľňa

Ako ďalšiu banku si rozoberieme Slovenskú Sporiteľňu. Tá pri ročnej fixácii s programom Výhodný súčet ponúka svojim klientom úrokovú sadzu od 0,89%. V úrokovej sadzbe sú už zahrnuté nasledovné zľavy

- 0,5% pre klienta, ktorý ma v zmluve o úvere dohodnutý ako účet pre splácanie úveru účet klienta vedený v banke a účet nie e v nepovolenom prečerpaní
- 0,2% ak je v zmluve o úvery dohodnuté aj poistenie a poistenie trvá po celú dobu úverového vzťahu.

2.4.3.1 Výhody, benefity a poplatky banky

- 100% zľava z poplatku za poskytnutie úveru.
- Prenesenie akéhokoľvek úveru z iných bánk a získať peniaze navyše.
- Ak si zákazník prenese hypotéku sám, banku mu preplatí poplatok za predčasné splatenie. až do 1%.
- Mimoriadne splátky bez poplatku.
- Vďaka mimoriadnej splátke sa dá znížiť mesačná splátka a skrátiť dobu splácania.

Tabuľka 11 Poplatky Slovenskej Sporiteľni

Typ úveru	Minimálna výška úveru	Maximálna výška úveru	Minimálna doba splatnosti úveru (v rokoch)	Maximálna doba splatnosti úveru (v rokoch)	Maximálna výška úveru z hodnoty domu	Maximálna výška úveru z hodnoty bytu
Refinancovanie	7 000 €	NEOBMEDZENÁ	5	30	90 %	90 %

Súvisiace poplatky:

Poplatok za prijatie žiadosti		Poplatok za poskytnutie úveru (min. - max.)	
0 €		0 % (min. 0 € - max. 0 €)	
Poplatok za zmenu v úverovej zmluve	Poplatok za zmenu nehnuteľnosti ako zabezpečenia	Poplatok za expresné spracovanie úveru	Poplatok za ďalšie čerpanie úveru
149 €	149€	0 €	0 €

Poplatky za predčasné splatenie

Poplatok za predčasnú splátku k termínu obnovy	Poplatok za predčasnú splátku mimo termínu obnovy
Pri úveroch s fixnou sadzbou v nasledujúci obchodných deň po uplynutí doby fixácie	Maximálne 1% z predčasnej splatenej pohľadávky banky alebo jej časti

Sankcie a pokuty banky

Sankčná úroková sadzba	Poplatok za 1. upomienku	Poplatok za 2. upomienku
5% p. a.	8 €	8 €

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.slsp.sk

2.4.3.2 Modelový príklad refinancovania slovenskej sporiteľni

Modelový príklad je vypočítaný na základe „hypokalkulačky“ poskytnutej na stránke banky.

„Klient získal úver 40 000 €. Splácať ho bude 25 rokov. Uhradí 300 mesačných splátok po 170,35 €. Úver bude poskytnutý v deň predchádzajúci splatnosti prvej splátky a v plnej výške. Úroková sadzba úveru je 0,89 % ročne, fixná na 1 rok.

Uvedený typ a výška úrokovej sadzby platia do skončenia úverového vzťahu za predpokladu, že klient počas celého obdobia úverového vzťahu splňa podmienky pre poskytnutie zľavy z úrokovej sadzby podľa Zverejnenia (Program výhodný súčet, Lepšie úroky). V deň prvého poskytnutia úveru klient platí poplatok za poskytnutie úveru 0 €, uhrádza náklady na znalecký posudok vo výške 250 € a poplatok na začatie konania o povolení vkladu záložného práva k nehnuteľnosti 0 €. V súvislosti so získaním úveru za ponúkaných podmienok klient uhrádza v deň splatnosti splátky poplatok za poistenie nehnuteľnosti 8,34 €, poplatok za poistenie k úveru 13,24 € a poplatok za vedenie účtu v banke 6 €. Poplatok za poistenie k úveru a poplatok za poistenie nehnuteľnosti je zahrnutý v mesačnej splátke. Ročná percentuálna miera nákladov je 2,45 %. Celková čiastka spojená s úverom je 53 155 €.

Náklady za znalecký posudok predstavujú paušálnu sumu a môžu sa líšiť od skutočných nákladov na ocenenie nehnuteľnosti. Uvedený príklad je len informatívny. Náklady za znalecký posudok a poplatok za poistenie nehnuteľnosti predstavujú paušálnu sumu a môžu sa líšiť od skutočných hodnôt. Uver Vám bude poskytnutý po splnení podmienok stanovených bankou. Výška úrokovej sadzby je informatívna a závisí od celkového posúdenia bonity klienta a kvality predloženého zabezpečenia.“ (www.slsk.sk)

Tabuľka 12 Úrokové sadzby Slovenskej Sporiteľni

Doba fixácie	Úroková sadzba	Mesačná splátka
1 rok	0,89 %	148,77 €
3 roky	1,49 %	159,79 €
5 rokov	1,69 %	163,57 €
10 rokov	2,29 %	175,25 €
15 rokov	2,69 %	183,30 €

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.slsk.sk

2.4.3.2 Zmeny v úrokových sadzbách Slovenskej sporiteľni

Údaje s ktorými sme pracovali boli aktuálne k dátumu apríl 2022. Pre porovnanie s minulým obdobím si môžeme pozrieť tabuľku ako sa vyvíjali úrokové sadzby.

Tabuľka 13 Navýšenie úrokových sadzieb Slovenskej sporiteľni

Doba fixácie	Úroková sadzba aktuálna	Úroková sadzba aktuálna
1 rok	0,89 %	0,79 %
3 roky	1,49 %	1,09 %
5 rokov	1,69 %	1,19 %
10 rokov	2,29 %	1,69 %
15 rokov	2,69 %	2,09 %

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.financnykompas.sk

2.4.4 VÚB

Ako ďalšia banka na trhu finančných inštitúcií je banka VÚB. Banka ponúka možnosť pôžičky na refinancovanie úveru alebo hypotéky na refinancovanie.

2.4.4.1 Benefity a poplatky VÚB

Pri pôžičke ponúkajú benefity ako :

- Spojenie úverov do jednej splátky.
- Zníženie úroku a ušetrenie na mesačnej splátke.
- Efektívnosť a bez potreby dokladov.
- Vybavenie priamo na pobočke.

Pri hypotéke sú to :

- Nižšia mesačná splátka.
- Zlúčenie viacerých úverov do jedného.
- Navýšenie hypotéky o ďalšie prostriedky.

Tabuľka 14 poplatky banky VÚB

Typ úveru	Minimálna výška úveru	Maximálna výška úveru	Minimálna doba splatnosti úveru (v rokoch)	Maximálna doba splatnosti úveru (v rokoch)	Maximálna výška úveru z hodnoty domu	Maximálna výška úveru z hodnoty bytu
Refinancovanie	10 000€	500 000€	1	30	90 %	90 %

Súvisiace poplatky:

Poplatok za prijatie žiadosti		Poplatok za poskytnutie úveru (min. - max.)	
0 €		0 % (min. 0 € - max. 0 €)	
Poplatok za zmenu v úverovej zmluve	Poplatok za zmenu nehnuteľnosti ako zabezpečenia	Poplatok za expresné spracovanie úveru	Poplatok za ďalšie čerpanie úveru
200 €	200 €	0 €	0 €

Poplatky za predčasné splatenie

Poplatok za predčasnú splátku k termínu obnovy	Poplatok za predčasnú splátku mimo termínu obnovy
0 €	Skutočné náklady max. 1% z predčasnej splatenej sumy alebo z výšky mimoriadnej splátky

Sankcie a pokuty banky

Sankčná úroková sadzba	Poplatok za 1. upomienku	Poplatok za 2. upomienku
3% p. a.	Skutočné náklady €	Skutočné náklady €

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.vub.sk

2.4.4.2 Modelový príklad

Modelový príklad je vypočítaný na základe „hypokalkulačky“ poskytnutej na stránke banky.

„Tento výpočet má len informatívny charakter. Poskytnutie úveru za ponúkaných podmienok podlieha schváleniu zo strany banky. Mesačná anuitná splátka hypotéky vo výške 100 000 € s úrokovou sadzbou 1,29 % p. a. pri 3-ročnej fixácii a dobe splatnosti 25 rokov predstavuje 390,14 €. Bez poplatku za poskytnutie (za splnenia podmienok banky). Celková čiastka, ktorú musí klient zaplatiť za celú lehotu splatnosti pri 3-ročnej fixácii je 121 558,00 €. Ročná percentuálna miera nákladov (RPMN) dosahuje 1,63 %, počet splátok 300.*

Do výpočtu RPMN a celkovej čiastky sa zohľadňujú aj nasledovné predpokladané náklady klienta, ktoré sa môžu líšiť od reálnych nákladov: ročný náklad na poistenie predmetu zabezpečenia vo výške 50 EUR, náklad na vyhotovenie znaleckého posudku k predmetu zabezpečenia vo výške 150 EUR, náklad za vklad záložného práva vo výške 66 EUR a mesačný náklad za vedenie účtu vo VUB vo výške 10 EUR. Pre výpočet RPMN sa predpokladá deň čerpania celej výšky úveru dňa 21.4.2022 a dátum prvej splátky dňa 5.5.2022. Výška anuitných splátok je vo výpočte rovnaká počas celej lehoty splatnosti. Zabezpečením úveru je byt.“*
(www.vub.sk)

Tabuľka 15 Úrokové sadzby VÚB

Doba fixácie	Úroková sadzba	Mesačná splátka
3 roky	1,29 %	390,14 €
4 roky	1,49 %	399,47 €
5 rokov	1,59 %	404,18 €
10 rokov	2,19 %	433,17 €

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.vub.sk

2.4.4.3 VÚB navýšenie sadzieb

Aj Banka VÚB tento rok podstúpila navýšovanie úrokových sadzieb.

Tabuľka 16 Navýšenie úrokových sadzieb VÚB

Doba fixácie	Úroková sadzba aktuálna	Úroková sadzba predošlá
3 roky	1,29 %	1,09 %
4 roky	1,49 %	1,29 %
5 rokov	1,59 %	1,39 %
10 rokov	2,19 %	1,99 %

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.financnykompas.sk

2.4.5 365. Banka

Ako ďalšiu banku sme si zvolili 365 banku. Jednu z pomerne novších bánk. Na refinancovanie banka ponúka na refinancovanie pôžičky ale aj hypotéky.

EKO hypotéka – Je to kampaň organizovaná 365. Bankou ktorej cieľom je podporiť predaj úverov na bývanie. Klient sa stane účastníkom ak v období kampane podá žiadosť o hypotéku alebo uzatvorí zmluvu o úvere ktorá bude spĺňať podmienky kampane.

2.4.5.1 Výhody, benefity a poplatky banky

Ponúkajú refinancovanie hypotéky s výhodným úrokom až na 5 rokov. Medzi ich výhody patrí EKO certifikát a vďaka nemu ponúkajú zľacenie ročného úroku až 0,10%. Možnosť preplatenia poplatku za predčasné splatenie hypotéky v inej banke.

Medzi hlavné benefity banky patrí:

- Ponuka fixného úroku na 3 roky vo výške 1,20 % + Eko certifikát vám úrok zníži až o 0,10 %.
- Preplatenie poplatku za predčasné splatenie.
- Možnosť stretnutia v banke a kontrola úverov cez aplikáciu.
- Pri pozvaní klienta do banky a splnení podmienok banka ponúka odmenu 150 €.

Preplatenie poplatku za predčasné splatenie – Je kampaň organizovaná 365. Bankou, ktorej cieľom je zvýšenie dopytu ľudí po hypotékach. Do kampane sa môžu zapojiť klienti ktorí majú osobný účet od 365 Banky a splnia podmienky kampane.

Tabuľka 17 poplatky 365. Banky

Typ úveru	Minimálna výška úveru	Maximálna výška úveru	Minimálna doba splatnosti úveru (v rokoch)	Maximálna doba splatnosti úveru (v rokoch)	Maximálna výška úveru z hodnoty domu	Maximálna výška úveru z hodnoty bytu
Refinancovanie	10 000 €	500 000 €	4	30	90 %	90 %

Súvisiace poplatky:

Poplatok za prijatie žiadosti		Poplatok za poskytnutie úveru (min. - max.)	
0 €		0 % (min. 0 € - max. 0 €)	
Poplatok za zmenu v úverovej zmluve	Poplatok za zmenu nehnuteľnosti ako zabezpečenia	Poplatok za expresné spracovanie úveru	Poplatok za ďalšie čerpanie úveru
200 €	200 €	0 €	0 €

Poplatky za predčasné splatenie

Poplatok za predčasnú splátku k termínu obnovy	Poplatok za predčasnú splátku mimo termínu obnovy
0 €	Skutočné náklady max. 1% z predčasnej splatenej sumy alebo z výšky mimoriadnej splátky

Sankcie a pokuty banky

Sankčná úroková sadzba	Poplatok za 1. upomienku	Poplatok za 2. upomienku
Úrok z omeškania pre spotrebiteľské úvery je uplatňovaný v zákonom stanovenej výške.	Skutočné náklady €	Skutočné náklady €

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.365.bank

2.4.5.2 Modelový príklad

Modelový príklad je vypočítaný na základe „hypokalkulačky“ poskytnutej na stránke banky.

„Pri hypotéke vo výške 80 000 €, s úrokovou sadzbou 1,70 % p. a. * pri 3-ročnej fixácii úrokovej sadzby, s dobou splatnosti 30 rokov, počtom splátok 360 je ročná percentuálna miera nákladov 1,71 % (RPMN). 359 splátok je vo výške 283,89 € a posledná 360. splátka je vo výške 281,30 €. Celková suma, ktorú klient uhradí, predstavuje 102 197,81 €. Vo výpočte nie je zohľadnený prípadný poplatok za poskytnutie hypotéky, poplatok za ohodnotenie nehnuteľnosti, poplatok za vklad do katastra nehnuteľností a náklady na poistenie nehnuteľnosti. Na schválenie a poskytnutie hypotéky nie je právny nárok. * Úrokovú sadzbu je možné znížiť o zľavu za aktívne využívanie Účtu PLUS vo výške 0,30 % p. a. „ (www.365.bank)

Tabuľka 18 Modelový príklad 365. Banky

Doba fixácie	Úroková sadzba	Mesačná splátka
1 rok	0,70 %	257 €
2 roky	1,00 %	268 €
3 roky	1,10 %	272 €
5 rokov	1,6 %	292 €

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.365.bank

2.4.5.2 365. Banka navyšuje úrokové sadzby

Aj 365. Banka bola nútená navyšovať svoje úrokové sadzby. Nasledujúca tabuľka porovná úrokové sadzby súčasných a minulých období.

Tabuľka 19 navýšenie úrokových sadzieb 365. Banky

Doba fixácie	Úroková sadzba aktuálna	Úroková sadzba aktuálna
1 rok	0,70 %	0,70 %
2 roky	1,00 %	0,70 %
3 roky	1,10 %	0,70 %
5 rokov	1,6 %	1,00 %

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.financnykompas.sk

2.4.6 UniCredit Bank

UniCredit Bank ponúka svojim klientom hypoúver „invest“ s úrokom od 1,89% p. a. Dobu fixácie pri nízkej úrokovej sadzbe poskytujú od troch do desiatich rokov. Nie je potrebné uhrádzať ani poplatok za poskytovanie úveru. Banka dokonca nežiada ani doklad o Vašich príjmoch. Umožňuje klientovi splácať úver s vlastnou voľbou poistného rizika.

2.4.6.1 Výhody a poplatky banky

- akceptujú pôvodný znalecký posudok,
- splátkový úver sa dá rozložiť až na 30 rokov,
- možnosť poistenia založenej nehnuteľnosti,

Tabuľka 20 poplatky UniCredit Banky

Typ úveru	Minimálna výška úveru	Maximálna výška úveru	Minimálna doba splatnosti úveru (v rokoch)	Maximálna doba splatnosti úveru (v rokoch)	Maximálna výška úveru z hodnoty domu	Maximálna výška úveru z hodnoty bytu
Refinancovanie	3 300 €	NEOBMEDZENÁ	1	30	90 %	90 %

Súvisiace poplatky:

Poplatok za prijatie žiadosti		Poplatok za poskytnutie úveru (min. - max.)	
0 €		0 % (min. 0 € - max. 0 €)	
Poplatok za zmenu v úverovej zmluve	Poplatok za zmenu nehnuteľnosti ako zabezpečenia	Poplatok za expresné spracovanie úveru	Poplatok za ďalšie čerpanie úveru
166 €	166€	0 €	Prvé čerpanie bez poplatku, ďalšie s poplatkom 15 €

Poplatky za predčasné splatenie

Poplatok za predčasnú splátku k termínu obnovy	Poplatok za predčasnú splátku mimo termínu obnovy
0 €	Skutočné náklady priamo súvisiace so žiadosťou o predčasné splatenie max. 1% z predčasne splatenej sumy.

Sankcie a pokuty banky

Sankčná úroková sadzba	Poplatok za 1. upomienku	Poplatok za 2. upomienku
5,00% pre zmluvy uzatvorené od 1.2.2013, pre zmluvy uzatvorené pred 1.2.2013 platí úrok 8,00%.	Vo výške nákladov súvisiacich so zaslaním €	Vo výške nákladov súvisiacich so zaslaním €
Možnosť predčasne splatiť časť úveru bez poplatku/ročne v %)	Banka poskytuje ohodnotenie vlastným znalcom	
Raz ročne 20% istiny úveru v lehote jedného mesiaca pred výročným dňom uzavretia zmluvy o úvere	Nie	

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.unicreditbank.sk

2.4.6.2 Modelový príklad

Modelový príklad je vypočítaný na základe „hypokalkulačky“ poskytnutej na stránke banky.

„Ak by sme si z banky chceli požičať 6000€ celková výška úveru by bola 6050€ z dôvodu poplatku za poskytnutie úveru vo výške 50€. Doba splatnosti úveru je 96 mesiacov. Fixná úroková sadzba je 5,90 % p. a. Výška mesačnej splátky by bola 79,21 €. Počet mesačných splátok by vychádzal na 96 kde posledná splátka by bola v hodnote 96,63€. Ročná percentuálna miera nákladov (RPMN) je 6,30 % a celková splatná suma by bola 7621,58€. „
(www.unicreditbank.sk)

Tabuľka 21 Modelový príklad UniCredit banka

Doba fixácie	Úroková sadzba
3 roky	1,89 %
4 roky	1,99 %
5 rokov	1,99 %
7 rokov	1,99 %
10 rokov	1,99 %

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.unicreditbank.sk

2.4.7 Prima Banka

Prima banka ponúka výhodnú sadzbu 0,6% p.a. s fixáciou na tri roky. Hypotéku bez poplatkov môžu získať zákazníci, ktorí dokážu splniť podmienky marketingovej kampane. Pri prenose, od Vás banka nežiada nové doklady, stačí pôvodný znalecký posudok, pôvodná úverová a záložná zmluva. Ponúkajú možnosť poistiť si úver. Tým pádom máte zabezpečené pri nepredvídateľných situáciách, ako napr. choroba, trvalá invalida či úmrtie, že sa o vaše splácanie úveru postará poisťovňa.

2.4.7.1 Výhody a poplatky banky

Výhody a benefity – bez dokladovania príjmov

- jednoducho a rýchlo,
- akceptovanie vašej pôvodnej nehnuteľnosti,
- informácie o schválení na počkanie,
- poistenie, ktoré poskytuje kompletnú ochranu.

Tabuľka 22 poplatky Prima banky

Typ úveru	Minimálna výška úveru	Maximálna výška úveru	Minimálna doba splatnosti úveru (v rokoch)	Maximálna doba splatnosti úveru (v rokoch)	Maximálna výška úveru z hodnoty domu	Maximálna výška úveru z hodnoty bytu
Refinancovanie	5 000 €	NEOBMEDZENÁ	5	40	80 %	80 %

Súvisiace poplatky:

Poplatok za prijatie žiadosti		Poplatok za poskytnutie úveru (min. - max.)	
0 €		0 % (min. 0 € - max. 0 €)	
Poplatok za zmenu v úverovej zmluve	Poplatok za zmenu nehnuteľnosti ako zabezpečenia	Poplatok za expresné spracovanie úveru	Poplatok za ďalšie čerpanie úveru
100 €	100€	0 €	0 €

Poplatky za predčasné splatenie

Poplatok za predčasnú splátku k termínu obnovy	Poplatok za predčasnú splátku mimo termínu obnovy
0 €	Skutočné náklady súvisiace so žiadosťou o predčasné splácanie úveru, maximálne 1,00% z predčasne splatenej sumy úveru, okrem predčasného splatenia v súvislosti s uplynutím doby fixácie úrokovej sadzby alebo ak predčasné splatenie nepresiahne výšku 20% istiny v lehote jedného mesiaca pred dňom výročia uzavretia zmluvy

Sankcie a pokuty banky

Sankčná úroková sadzba	Poplatok za 1. upomienku	Poplatok za 2. upomienku
5 % pre zmluvy uzatvorené od 1.2.2013, pre zmluvy uzatvorené do 31.1.2013 vrátane platí úrok 8 %.	15 €	30 €
Možnosť predčasne splatiť časť úveru bez poplatku/ročne v %)	Banka poskytuje ohodnotenie vlastným znalcom	

Raz ročne 20% istiny pred výročným dňom uzavretia zmluvy o úvere	
---	--

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa www.primabanka.sk

2.4.7.2 Modelový príklad

Modelový príklad je vypočítaný na základe „hypokalkulačky“ poskytnutej na stránke banky.

„Vo svojej pôvodnej banke splácate hypotéku so zostatkom 40 000 EUR, úrokovou sadzbou 1,5 % p.a. a zostávajúcou splatnosťou 20 rokov. Vaša mesačná splátka je 193,02 EUR. Prenesením úveru do Prima banky získate na 3 roky fixovanú úrokovú sadzbu 0,60 % p. a. a tým mesačnú splátku 177,08 EUR (posledná splátka bude 174,55 EUR). Poplatok za poskytnutie je vo výške 400 EUR. Ak budete ručiť bytom, tak predpokladané náklady súvisiace so získaním úveru sú 150 EUR za ocenenie bytu znaleckým posudkom, 66 EUR poplatok za spracovanie návrhu na vklad záložného práva a 50 EUR ročné poistenie nehnuteľnosti. Celková čiastka, ktorú uhradíte počas 20 rokov (240 mesačných splátok) aj so súvisiacimi nákladmi, je 44 112,67 EUR pri ročnej percentuálnej miere nákladov 1,01 %. Za celú splatnosť úveru môžete ušetriť viac ako 3 000 EUR. „ (www.primabanka.sk)

Tabuľka 23 Modelový príklad Prima banky

Doba fixácie	Úroková sadzba
3 roky	1,20 %
5 rokov	1,50 %
7 rokov	1,80 %

Zdroj: vlastné spracovanie podľa www.primabanka.sk

2.5 Zhrnutie zistených poznatkov o bankách na Slovensku

V prvej tabuľke sa pozrieme na splatnosť, výšky úverov a poplatky. V druhej tabuľke si rozoberieme fixačné úroky bánk a ich porovnanie.

Tabuľka 24 Porovnanie bánk Splatnosti, výšky úveru a poplatkov

Názov Banky							
	Tatra Banka	ČSOB	SLSP	VÚB	365. Banka	Unikredit Bank	Prima Banka
Splatnosť	4 - 30 rokov	4 - 30 rokov	5 - 30 rokov	1 - 30 rokov	4 - 30 rokov	1 - 30 rokov	5 - 40 rokov
minimálna výška úveru	10 000 €	5 000 €	7 000 €	10 000 €	10 000 €	3 300 €	5 000 €
Maximálna výška úveru	500 000 €	300 000 €	Neobmedzená	500 000 €	500 000 €	Neobmedzená	Neobmedzená
Poplatky sumár	300 €	360 €	298 €	400 €	400 €	332 €	200 €
Poplatok za poskytnutie	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Zdroj : Vlastné spracovanie pomocou informácií poskytnutými bankami

Tabuľka 25 Porovnanie bánk Úrokové sadzby počas doby fixácie

Názov Banky							
Doba fixácie	Tatra Banka	ČSOB	SLSP	VÚB	365. Banka	Unikredit Bank	Prima Banka
FIX 1 rok	1,09 %		0,89 %		0,70 %		
FIX 2 roky	1,09 %				1,00 %		
FIX 3 roky	1,49 %	1,5 %	1,49 %	1,29 %	1,10 %	1,89 %	1,20 %
FIX 4 roky				1,49 %		1,99 %	
FIX 5 rokov	1,59 %	1,85 %	1,69 %	1,59 %	1,6 %	1,99 %	1,50 %
FIX 7 rokov	1,69 %					1,99 %	1,80 %
FIX 10 rokov	1,89 %	2,25 %	2,29 %	2,19 %		1,99 %	
FIX 15 rokov			2,69 %				
FIX 20 rokov		2,75 %					

Zdroj : Vlastné spracovanie pomocou informácií poskytnutými bankami

3. Aplikovanie zistených poznatkov z analytickej časti

Kapitola sa zaoberá aplikovaním zistených poznatkov a informácií z analytickej časti do konkrétneho príkladu pomocou softvéru Excel. V kapitole sa využili poznatky finančnej matematiky a následne boli aplikované do funkcií v Exceli. Hlavné funkcie ktoré využijeme sú:

- Funkcia **PMT** – jedná sa o funkciu, ktorá počíta splátku pôžičky pri konštantných platbách a konštantnej úrokovej sadzbe. Použitie funkcie slúži na výpočet mesačnej splátky kde argumenty pozostávajú z úroku, počtu období a súčasnej hodnoty.
PMT(úrok;počet_období;súčasná_hodnota)
- **PPMT** – funkcia počíta hodnotu splátky istiny pre zadanú investíciu pri pravidelných konštantných platbách a konštantnej úrokovej sadzbe. Obsahuje argumenty ako sadzbu, Obdobie, počet platobných období, súčasnú hodnotu.
PPMT(sadzba; obd; pobd; sh; [bh]; [typ])
- **IPMT** – funkcia počíta výšku platby úroku v určitom úrokovom období pri pravidelných konštantných splátkach a úrokovej sadzbe.
IPMT(sadzba;obd;pobd;sh;[bh];[typ])

Vedľajšie funkcie:

- **VLOOKUP** – funkcia vyhľadá obsah v tabuľke podľa kritérií ktoré sú jej zadané.
VLOOKUP(vyhľadávaná_hodnota; pole_tabuľky; číslo_indexu_stĺpca; [vyhľadávanie_rozsahu])
- **IF** – Podmienková funkcia ak argument platí/neplatí výsledok je výpis hodnoty/textu.
IF(logický_test; hodnota_ak_pravda; [hodnota_ak_nepravda])
- **IFERROR** – Funkcia použitá na nájdenie chýb v argumente.
IFERROR(hodnota;hodnota_ak_chyba)
- **SUM** – Funkcia sčítavania hodnôt.
SUM(číslo1;[číslo2];...)

3.1 Modelový príklad pomocou softvéru Excel

Na porovnanie finančných benefitov z prenosu úveru do inej inštitúcie bol vytvorený fiktívny klient. Vychádzame z údajov v tabuľke č. 25.

3.1.1 Fixácia na 5 rokov

Klient má úver v banke ČSOB v hodnote 40 000€ s fixáciou na 5 rokov a úverom 1,85%. Tento úver by chcel refinancovať už počas doby fixácie do inej inštitúcie. Pri prenose sme zohľadnili zmluvnú pokutu banke, poplatok za kataster, za ocenenie a poskytnutie úveru. Poplatok za ocenenie má každá inštitúcia v inej výške. Poplatok za kataster ostáva nemenný vo výške 66€. Zmluvná pokuta je do výšky 1%.

- Refinancovanie do Tatrabanky, VÚB a 365. Bank

Pri refinancovaní do Tatra banky, VÚB a 365. Banky, by mesačná splátky vyšla o 5,39 € lacnejšie. Celková návratnosť by bola efektívna a to o sumu 967,75 € lacnejšie aj so zarátaním všetkých poplatkov. Tieto banky poskytnú rovnaký úver na refinancovanie (1,59-1,60%)

Obrázok 6 Refinancovanie do Tatra banky, VÚB a 365. Banky podľa Excelu

Hypotéka v našej finančnej inštitúcii		Nová hypotéka v ktorej budem platiť len nesplatený zvyšok (G15)		Štandardná ponuka	
Pôvodná výška úveru	50,000 EUR	Výška nového úveru	43,468 EUR	Výška nového úveru	43,468 EUR
Pôvodná splatnosť	360 mesiacov (max 360)	Refinancujem na konci fixácie ? (ano/nie)	nie	Refinancujem na konci fixácie ? (ano/nie)	nie
Počiatočná úroková sadzba	1.85 % p.a.	Splatnosť	300 mesiacov	Splatnosť	300 mesiacov
Mesačná splátka	181.08 EUR	Fix	5 roky/rokov	Fix	5 roky/rokov
Poplatok za predčasné splatenie	1 %	Úroková sadzba	1.59 % p.a.	Úroková sadzba	1.59 % p.a.
Predčasné splatenie úveru po	60 mesiacoch	Poplatok za poskytnutie úveru	0 EUR	Poplatok za poskytnutie úveru	0 EUR
Mesiace do splatenia hypotéky	300 mesiacov	Mesačná splátka	175.69 EUR	Mesačná splátka	175.69 EUR
Výška poplatku za predčasné splatenie (väčšinou 1%)	434.68 EUR	Rozdiel v splátkach oproti pôvodnej hypotéke	-5.39	Rozdiel v splátkach oproti pôvodnej hypotéke	-5.39
Zostávajúca istina úveru po predčasnom splatení	43,467.66 EUR				

Náklady klienta ak bude úver splácať podľa dohodnutých podmienok bez zmeny finančnej inštitúcie		Aké budú celkové náklady klienta keď hypotéku predčasne splatí a bude čerpať novú hypotéku ?	
Poplatok za poskytnutie	1000.00 EUR	Doteraz uhradené náklady	12,080.91 EUR
Suma uhradených splátok	10,864.91 EUR	Poplatok za predčasné splatenie (zmluvná pokuta)	434.68 EUR
Poplatky za znalecký posudok	150.00 EUR	Poplatok za poskytnutie nového úveru	0.00 EUR
Poplatky za kataster	66.00 EUR	Náklady za znalecký posudok	150.00 EUR
Ostatné poplatky	0.00 EUR	Náklady za kataster	66.00 EUR
Doteraz uhradené poplatky	12,080.91 EUR	Ostatné poplatky	0.00 EUR
Suma splátok zostávajúcich do konca splatnosti	54,324.55 EUR	Suma splátok nového úveru	52,706.11 EUR
Celkové náklady pôvodnej hypotéky spolu	66,405.46 EUR	Celkové náklady novej hypotéky spolu	65,437.70 EUR
		Rozdiel v nákladoch (pôvodná - nová hypo)	-967.75

- Refinancovanie do SLSP

Pri refinancovaní do SLSP by mesačná splátka vyšla o 3,33 € lacnejšie. Opäť by celková návratnosť bola efektívna o sumu 348,83 € aj s poplatkami.

Obrázok 7 Refinancovanie do SLSP podľa Excelu

Hypotéka v našej finančnej inštitúcii		Nová hypotéka v ktorej budem platiť len nesplatený zvyšok (G15)		Štandardná ponuka	
Pôvodná výška úveru	50,000 EUR	Výška nového úveru	43,468 EUR	Výška nového úveru	43,468 EUR
Pôvodná splatnosť	360 mesiacov (max 360)	Refinancujem na konci fixácie ? (ano/nie)	nie	Refinancujem na konci fixácie ? (ano/nie)	nie
Počiatočná úroková sadzba	1.85 % p.a.	Splatnosť	300 mesiacov	Splatnosť	300 mesiacov
Mesačná splátka	181.08 EUR	Fix	5 roky/rokov	Fix	5 roky/rokov
Poplatok za predčasné splatenie	1 %	Úroková sadzba	1.69 % p.a.	Úroková sadzba	1.69 % p.a.
Predčasné splatenie úveru po	60 mesiacoch	Poplatok za poskytnutie úveru	0 EUR	Poplatok za poskytnutie úveru	0 EUR
Mesiace do splatenia hypotéky	300 mesiacov	Mesačná splátka	177.75 EUR	Mesačná splátka	177.75 EUR
Výška poplatku za predčasné splatenie (väčšinou 1%)	434.68 EUR	Rozdiel v splátkach oproti pôvodnej hypotéke	-3.33	Rozdiel v splátkach oproti pôvodnej hypotéke	-3.33
Zostávajúca istina úveru po predčasnom splatení	43,467.66 EUR				

Náklady klienta ak bude úver splácať podľa dohodnutých podmienok bez zmeny finančnej inštitúcie		Aké budú celkové náklady klienta keď hypotéku predčasne splatí a bude čerpať novú hypotéku ?	
Poplatok za poskytnutie	1000.00 EUR	Doteraz uhradené náklady	12,080.91 EUR
Suma uhradených splátok	10,864.91 EUR	Poplatok za predčasné splatenie (zmluvná pokuta)	434.68 EUR
Poplatky za znalecký posudok	150.00 EUR	Poplatok za poskytnutie nového úveru	0.00 EUR
Poplatky za kataster	66.00 EUR	Náklady za znalecký posudok	150.00 EUR
Ostatné poplatky	0.00 EUR	Náklady za kataster	66.00 EUR
Doteraz uhradené poplatky	12,080.91 EUR	Ostatné poplatky	0.00 EUR
Suma splátok zostávajúcich do konca splatnosti	54,324.55 EUR	Suma splátok nového úveru	53,325.04 EUR
Celkové náklady pôvodnej hypotéky spolu	66,405.46 EUR	Celkové náklady novej hypotéky spolu	66,056.62 EUR
		Rozdiel v nákladoch (pôvodná - nová hypo)	-348.83

- Refinancovanie do UniCredit banky

Pri refinancovaní do UniCredit banky by sme zistili že refinancovanie by nebolo výhodné. Mesačná splátka by vzrástla o 2,95 € a bolo by to neefektívne. Preto sa refinancovanie do tejto inštitúcie v tomto prípade neodporúča.

Obrázok 8 Refinancovanie do UniCredit Banky podľa Excelu

Hypotéka v našej finančnej inštitúcii		Nová hypotéka v ktorej budem platiť len nesplatený zvyšok (G15)		Štandardná ponuka	
Pôvodná výška úveru	50,000 EUR	Výška nového úveru	43,468 EUR	Výška nového úveru	43,468 EUR
Pôvodná splatnosť	360 mesiacov (max 360)	Refinancujem na konci fixácie ? (ano/nie)	nie	Refinancujem na konci fixácie ? (ano/nie)	nie
Počiatočná úroková sadzba	1.85 % p.a.	Splatnosť	300 mesiacov	Splatnosť	300 mesiacov
Mesačná splátka	181.08 EUR	Fix	5 roky/rokov	Fix	5 roky/rokov
Poplatok za predčasné splatenie	1 %	Úroková sadzba	1.99 % p.a.	Úroková sadzba	1.99 % p.a.
Predčasné splatenie úveru po	60 mesiacoch	Poplatok za poskytnutie úveru	0 EUR	Poplatok za poskytnutie úveru	0 EUR
Mesiace do splatenia hypotéky	300 mesiacov	Mesačná splátka	184.03 EUR	Mesačná splátka	184.03 EUR
Výška poplatku za predčasné splatenie (väčšinou 1%)	434.68 EUR	Rozdiel v splátke oproti pôvodnej hypotéke	2.95	Rozdiel v splátke oproti pôvodnej hypotéke	2.95
Zostávajúca istina úveru po predčasnom splatení	43,467.66 EUR				

Náklady klienta ak bude úver splácať podľa dohodnutých podmienok bez zmeny finančnej inštitúcie		Aké budú celkové náklady klienta keď hypotéku predčasne splatí a bude čerpať novú hypotéku ?	
Poplatok za poskytnutie	1000.00 EUR	Doteraz uhradené náklady	12,080.91 EUR
Suma uhradených splátok	10,864.91 EUR	Poplatok za predčasné splatenie (zmluvná pokuta)	434.68 EUR
Poplatky za znalecký posudok	150.00 EUR	Poplatok za poskytnutie nového úveru	0.00 EUR
Poplatky za kataster	66.00 EUR	Náklady za znalecký posudok	150.00 EUR
Ostatné poplatky	0.00 EUR	Náklady za kataster	66.00 EUR
Doteraz uhradené poplatky	12,080.91 EUR	Ostatné poplatky	0.00 EUR
Suma splátok zostávajúcich do konca splatnosti	54,324.55 EUR	Suma splátok nového úveru	55,208.40 EUR
Celkové náklady pôvodnej hypotéky spolu	66,405.46 EUR	Celkové náklady novej hypotéky spolu	67,939.99 EUR
		Rozdiel v nákladoch (pôvodná - nová hypo)	1,534.53

3.1.1 Fixácia na 10 rokov

V tomto prípade si rozoberieme fiktívneho klienta finančnej inštitúcie VÚB. Klient má úver vo výške 100 000 € s fixáciou na 10 rokov a s výškou úveru 2,19%. Úver by chcel refinancovať už počas doby fixácie do inej inštitúcie. Pri prenose sme zohľadnili zmluvnú pokutu banke, poplatok za kataster, za ocenenie a poskytnutie úveru. Poplatok za ocenenie má každá inštitúcia v inej výške. Poplatok za kataster ostáva nemenný vo výške 66 €. Zmluvná pokuta je do výšky 1%.

- Refinancovanie do SLSP a ČSOB

Pri refinancovaní do týchto inštitúcií sme zistili, že banky majú úrokové podmienky vysoké a mesačné splátky by nám narástli. Pri týchto inštitúciách by bolo refinancovanie neefektívne. Mesačná splátka má nárast o 4,33€ a celkový rozdiel v nákladoch je + 2 391,17 €

Obrázok 9 Refinancovanie do SLSP a ČSOB podľa Excelu

Hypotéka v našej finančnej inštitúcii		Nová hypotéka v ktorej budem platiť len nesplatený zvyšok (G15)		Štandardná ponuka	
Pôvodná výška úveru	100,000 EUR	Výška nového úveru	87,540 EUR	Výška nového úveru	87,540 EUR
Pôvodná splatnosť	360 mesiacov (max 360)	Refinancujem na konci fixácie ? (ano/nie)	nie	Refinancujem na konci fixácie ? (ano/nie)	nie
Počiatočná úroková sadzba	2.19 % p.a.	Splatnosť	300 mesiacov	Splatnosť	300 mesiacov
Mesačná splátka	379.19 EUR	Fix	10 roky/rokov	Fix	10 roky/rokov
Poplatok za predčasné splatenie	1 %	Úroková sadzba	2.29 % p.a.	Úroková sadzba	2.29 % p.a.
Predčasné splatenie úveru po	60 mesiacoch	Poplatok za poskytnutie úveru	0 EUR	Poplatok za poskytnutie úveru	0 EUR
Mesiace do splatenia hypotéky	300 mesiacov	Mesačná splátka	383.53 EUR	Mesačná splátka	383.53 EUR
Výška poplatku za predčasné splatenie (väčšinou 1%)	875.40 EUR	Rozdiel v splátke oproti pôvodnej hypotéke	4.33	Rozdiel v splátke oproti pôvodnej hypotéke	4.33
Zostávajúca istina úveru po predčasnom splatení	87,540.04 EUR				

Náklady klienta ak bude úver splácať podľa dohodnutých podmienok bez zmeny finančnej inštitúcie		Aké budú celkové náklady klienta keď hypotéku predčasne splatí a bude čerpať novú hypotéku ?	
Poplatok za poskytnutie	1000.00 EUR	Doteraz uhradené náklady	23,967.58 EUR
Suma uhradených splátok	22,751.58 EUR	Poplatok za predčasné splatenie (zmluvná pokuta)	875.40 EUR
Poplatky za znalecký posudok	150.00 EUR	Poplatok za poskytnutie nového úveru	0.00 EUR
Poplatky za kataster	66.00 EUR	Náklady za znalecký posudok	150.00 EUR
Ostatné poplatky	0.00 EUR	Náklady za kataster	66.00 EUR
Doteraz uhradené poplatky	23,967.58 EUR	Ostatné poplatky	0.00 EUR
Suma splátok zostávajúcich do konca splatnosti	113,757.89 EUR	Suma splátok nového úveru	115,057.66 EUR
Celkové náklady pôvodnej hypotéky spolu	137,725.47 EUR	Celkové náklady novej hypotéky spolu	140,116.64 EUR
		Rozdiel v nákladoch (pôvodná - nová hypo)	2,391.17

- Refinancovanie do Tatra Banky a UniCredit banky

Pri refinancovaní do inštitúcií Tatra banka a UniCredit banka sme zistili, že refinancovanie bude efektívne. Klesne nám mesačná splátka o 12,82 € a celkové náklady sa znížia až o – 2 754,84€

Obrázok 10 Refinancovanie do Tatra banky a UniCredit banky podľa Excelu

Hypotéka v našej finančnej inštitúcii	
Pôvodná výška úveru	100,000 EUR
Pôvodná splatnosť	360 mesiacov (max 360)
Počiatočná úroková sadzba	2.19 % p.a.
Mesačná splátka	379.19 EUR
Poplatok za predčasné splatenie	1 %
Predčasné splatenie úveru po	60 mesiacoch
Mesiace do splatenia hypotéky	300 mesiacov
Výška poplatku za predčasné splatenie (väčšinou 1%)	875.40 EUR
Zostávajúca istina úveru po predčasnom splatení	87,540.04 EUR

Náklady klienta ak bude úver splácať podľa dohodnutých podmienok bez zmeny finančnej inštitúcie	
Poplatok za poskytnutie	1000.00 EUR
Suma úhradených splátok	22,751.58 EUR
Poplatky za znalecký posudok	150.00 EUR
Poplatky za kataster	66.00 EUR
Ostatné poplatky	0.00 EUR
Doteraz uhradené poplatky	23,967.58 EUR
Suma splátok zostávajúcich do konca splatnosti	113,757.89 EUR
Celkové náklady pôvodnej hypotéky spolu	137,725.47 EUR

Nová hypotéka v ktorej budem platiť len nesplatený zvyšok (G15)		Štandardná ponuka
Výška nového úveru	87,540 EUR	
Refinancujem na konci fixácie ? (ano/nie)	nie	
Splatnosť	300 mesiacov	
Fix	10 roky/rokov	
Úroková sadzba	1.89 % p.a.	
Poplatok za poskytnutie úveru	0 EUR	
Mesačná splátka	366.37 EUR	
Rozdiel v splátke oproti pôvodnej hypotéke	-12.82	

Aké budú celkové náklady klienta keď hypotéku predčasne splatí a bude čerpať novú hypotéku ?	
Doteraz uhradené náklady	23,967.58 EUR
Poplatok za predčasné splatenie (zmluvná pokuta)	875.40 EUR
Poplatok za poskytnutie nového úveru	0.00 EUR
Náklady za znalecký posudok	150.00 EUR
Náklady za kataster	66.00 EUR
Ostatné poplatky	0.00 EUR
Suma splátok nového úveru	109,911.65 EUR
Celkové náklady novej hypotéky spolu	134,970.63 EUR
Rozdiel v nákladoch (pôvodná - nová hypo)	-2,754.84

4. Diskusia

Z výsledkov aplikácie uvedených vzorcov funkcií pre refinancovanie úveru alebo hypotéky môžeme usúdiť, že v oboch prípadoch pri prenose počas doby fixácie je udelená zmluvná pokuta vo výške 1%. Je to spôsobené prenosom úverového zaťaženia do inej inštitúcie počas doby fixácie. Každá z inštitúcií si účtuje poplatky ako je ocenenie nehnuteľnosti alebo zápis na kataster. Pri oboch prípadoch porovnania závisí od výšky úroku, ktorý ponúkne konkurenčná banka pri refinancovaní akú bude mať podobu výsledok refinancovania. Pri prepočtoch úročenia na mesačné splátky a celkové náklady s nižším úrokom sme zistili že výsledné hodnoty boli efektívne. Na druhej strane z vyšším úrokom boli neefektívne. Zmena úrokovej miery je dôležitým faktorom pri výpočtoch splátok. V skúmaných prípadoch vidíme, že daná úroková miera a jej fixná percentuálna hodnota závisí od dĺžky doby fixácie. S rastúcou dobou fixácie nám rastie aj úroková miera. No aj pri fixácii na 10 rokov s vyšším úrokom sme zistili, že ponuky konkurenčných inštitúcií sú výhodnejšie.

Výsledky, ktoré sme dosiahli treba označiť ako orientačné. Pri skutočnom uzatváraní zmlúv môžu byť viaceré vstupné parametre odlišné. Existujú rôzne výhody ktoré banky poskytujú pre dlhoročných klientov alebo klientov ktorý využívajú aj iné produkty banky. Aj od týchto faktorov závisí individuálna úroková sadzba ktorú banky oficiálne zverejnenú nemajú. Výslednú sumu ovplyvňuje aj poistenie úveru, ktoré je pre každú zmluvu špecifické. Toto sú faktory, ktoré dokážu výsledné sumy úrokov mierne ovplyvniť.

5. Riziká spojené so zadlžovaním domácností

V tejto kapitole si rozoberieme riziká spojené s úvermi a hypotékami. Najväčšie riziko tejto kategórii nám predstavuje že domácnosť alebo dlžník ktorý spláca úver prídu o tzv. „strechu nad hlavou“. Preto je veľmi dôležité prejsť si podmienky splácania ešte pred samotnou žiadosťou o hypotéku alebo úver. Pri rozhodovaní je potrebné si uvedomiť výšku splátky akou chceme daný úver splácať. Treba zvážiť aj ponuky poistenia, ktoré banky ponúkajú. Jedná sa väčšinou o viaceré možnosti poistenia, no dôležité je že obsahujú podmienky krytia aj pri strate zamestnania a neschopnosti splácania zo strany klienta. Odrazí sa to potom ale na mesačnej splátke a jej výške. Odporúča sa aj samým klientom mať pripravenú rezervu vo výške minimálne šiestich mesiacov mesačnej splátky z dôvodu neočakávaných udalostí.

Ďalším fenoménom a častým rizikom s ktorým sa môže klient stretnúť je nárast úrokov. Preto sa odporúča aj zváženie fixačnej doby s prijateľným úrokom. Ak už klient má vyššie spomínanú rezervu vytvorenú vedel by v rámci rozpočtu dané navýšenie splátok zvládnuť. Existuje aj možnosť mimoriadnej splátky, ktorá má potom za následok zníženia mesačných splátok.

Existujú aj ďalšie možnosti ako lepšie zvládnuť zvýšenie úrokových sadzieb. Znížiť si úroky na existujúcej hypotéke poprípade existuje možnosť spojenia (konsolidácia) viacerých úverov do jedného úveru. Niektoré banky túto možnosť poskytujú ako bolo zhrnuté v samotných kapitolách bánk. Ponúka sa potom fixačná doba s lepším úrokom na splácanie úveru. Je možnosť refinancovania v súčasnej banke klienta alebo v konkurenčnej banke klienta. Voľba je na klientovi pri zvažovaní prenosu úveru do inej banky. (<https://www.podnikajte.sk/osobne-financie/zvysovanie-urokov-na-hypotekach>)

5.1 Úverové riziká

„Úverové riziko pri mobilizačnej sekuritizácii zahŕňa skutočnosti, ktoré ovplyvňujú bezpečnosť investície z hľadiska toho, či investor dostane späť vložené prostriedky po dohodnutom čase, zhodnotené o úrokový vynos. Úverové riziko je predmetom hodnotenia ratingovými agentúrami, ktoré sa vyjadrujú najmä k údajom o podkladovom aktíve, k miere súladu emisie s charakteristikou podkladového aktíva, k súladu emisie s legislatívnymi podmienkami, k charakteristike a spoľahlivosti emitenta.“ (Horvátová 2010, s. 184)

Medzi autorkine odporúčania ako predísť týmto rizikám okrem prirodzených spôsobov patrí:

- Zaistenie treťou stranou – preberá krytie.
- Subordinácia – niektorí veritelia prijímú menej výhodné poradie.
- Nadštandardné krytie – hodnota podkladových aktív je vyššia.
- Hotovostný kolaterál – napr. účet ktorý slúži na pokrytie strát.

6. Empirická časť – Dotazníkový prieskum

V empirickej časti sme formou dotazníku získavali odpovede od respondentov na našu tému. Dotazník bol vytvorený pomocou Google formulárov a následne zdieľaný cez sociálne siete. Vybrali sme uzavretý typ dotazníku, kde sme respondentom vopred ponúkli pripravené možnosti. Do dotazníku sa zapojilo 71 respondentov.

Zber údajov:

Údaje dotazníku boli zozbierané ku 12.05.2022. Dotazník obsahoval osem jasných otázok. Grafické spracovanie dotazníku a jeho výsledky budú zobrazené v kapitole 5.1.

Hypotézy:

H1: Predpokladáme, že všetci respondenti budú oboznámení s pojmom úroková sadzba.

H2: Myslíme si, že väčšina respondentov uvažuje do budúcnosti nad úverom alebo hypotékou.

H3: Predpokladáme, že viac respondentov nebude oboznámených s pojmom refinancovanie úveru alebo hypotéky.

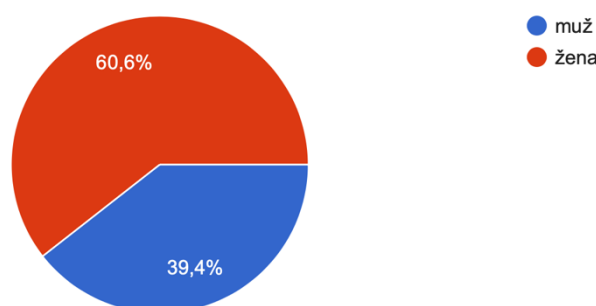
6.1 Vyhodnotenie dotazníkového prieskumu

1. OTÁZKA: Pohlavie

Pri prvej otázke sme sa zamerali na pohlavie respondentov. Väčšie zastúpenie mali v tomto prípade ženy. Zo 71 respondentov bolo žien 43 (60,6%) a mužov 28 (39,4%).

Graf 1 Pohlavie

Pohlavie
71 odpovedí



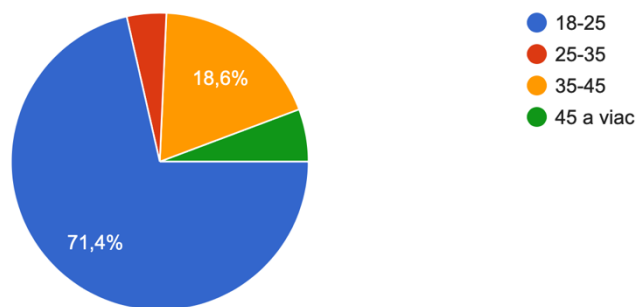
2. OTÁZKA: Vek

V druhej otázke sme sa respondentov pýtali na vek. Mali na výber zo štyroch možností. Avšak tu zodpovedalo otázku 70 respondentov. Najviac respondentov bolo vo vekovej hranici 18-25

rokov, odpovedalo nám 50 respondentov (71,4%). Po nich nasledovala kategória 35-45 rokov, kde bolo 13 respondentov (18,6%). Tretia veková kategória vo veku 45 a viac, mala 4 respondentov (5,7%). Veková kategória s najmenším počtom respondentov bola vo veku 25-35, odpovedali 3 respondenti (4,3%).

Graf 2 Vek

Tvoj vek
70 odpovedí

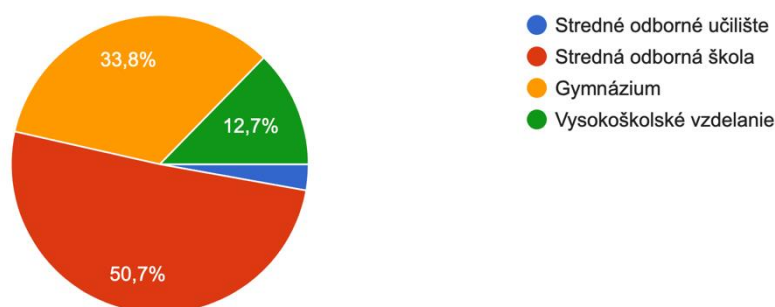


3. OTÁZKA: Tvoje najvyššie dosiahnuté vzdelanie

Treťou otázkou sme zisťovali najvyššie dosiahnuté vzdelanie našich respondentov a ich gramotnosť. Mali na výber zo štyroch možností. Najviac respondentov označilo možnosť Stredná odborná škola, 36 respondentov (50,7%). Druhú možnosť Gymnázium označilo 24 respondentov (33,8%). Možnosť Vysokoškolského vzdelanie zvolilo 9 respondentov (12,7%). Štvrtú možnosť Stredné odborné učilište zvolili 2 respondenti (2,8%) a tvorili najmenšiu skupinu.

Graf 3 Vzdelanie

Tvoje najvyššie dosiahnuté vzdelanie
71 odpovedí



4. OTÁZKA: V akej banke máte založený účet.

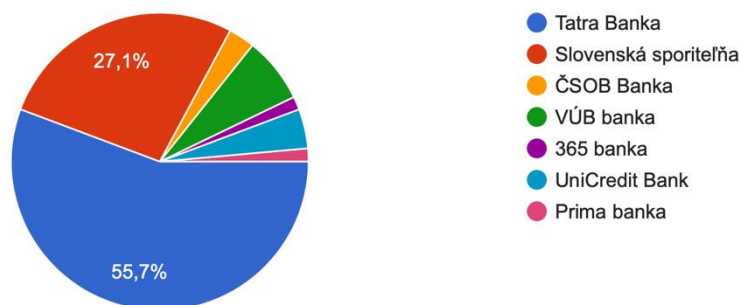
V tejto otázke sme sa zamerali na Slovenské banky a ich zastúpenie. Od respondentov sme chceli zistiť, v ktorej z daných bánk majú založený účet. Ponúkli sme im sedem bánk, ktoré sme rozobrali aj v našej práci. Na otázku nám odpovedalo 70 respondentov. Najzastúpenejšia odpoveď bola Tatra Banka, až 39 respondentov (55,7%). Druhá možnosť bola Slovenská

Sporiteľňa a tú zvolilo 19 respondentov (27,1%). VÚB banku zvolilo 5 respondentov (7,1%). Štvrtú možnosť UniCredit Bank označili 3 respondenti (4,3%). ČSOB banku zvolili 2 respondenti (2,9%). 365. Banku a Prima banku zvolil istý počet respondentov, čiže 1 respondent pre každú z bánk (1,4%).

Graf 4 V ktorej inštitúcii má klient založený účet

V ktorej banke máte založený účet

70 odpovedí

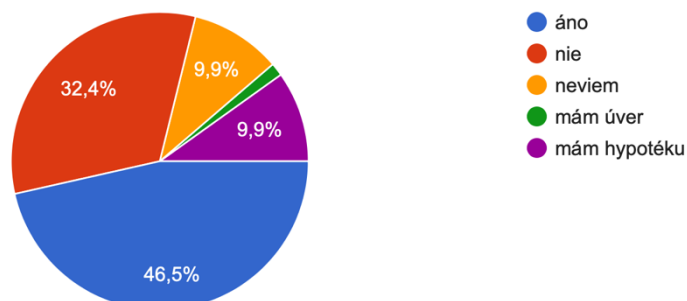


5. OTÁZKA: *Rozmýšľate do budúcnosti nad úverom alebo hypotékou (na auto, bývanie...)*
V piatej otázke sme od respondentov zisťovali, či rozmýšľajú do budúcnosti nad úverom alebo hypotékou, prípadne či úver alebo hypotéku už zriadenú majú. Na odpoveď Áno, nám odpovedal najväčší počet respondentov, 33 respondentov (46,5%). Druhý výber bol odpoveď Nie a tú zvolilo 23 respondentov (32,4%). Rovnaký počet odpovedí získali možnosti Nevieť a Mám hypotéku. Každú z odpovedí zvolilo 7 respondentov (9,9%). Možnosť Mám hypotéku si vybral 1 respondent (1,4%).

Graf 5 Prieskum o úverovom zaťažení

Rozmýšľate do budúcnosti nad úverom alebo hypotékou (na auto, bývanie...)

71 odpovedí



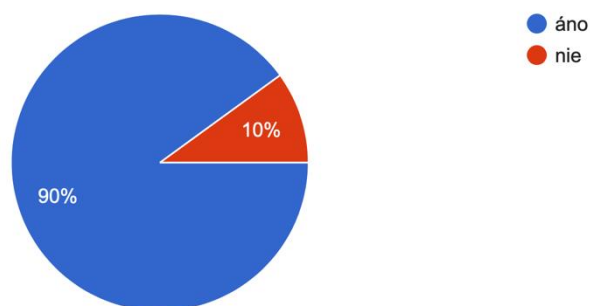
6. OTÁZKA: *Ste oboznámený s pojmom úroková sadza?*

Šiesta otázka bola zameraná na pojem úroková sadza. A chceli sme zistiť, koľko respondentov je oboznámených s týmto pojmom. Odpovedalo nám 70 respondentov. Možnosť Áno vybrala väčšina respondentov, 63 respondentov (90%). Odpoveď Nie si zvolili 7 respondenti (10%).

Graf 6 Pojem úroková sadzba

Ste oboznámený s pojmon úroková sadzba?

70 odpovedí



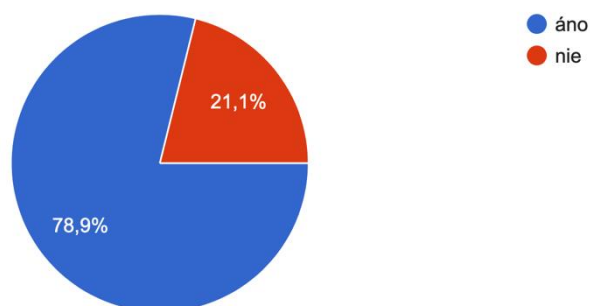
7. OTÁZKA: *Viete čo znamená refinancovanie hypotéky/úveru.*

V siedmej otázke sme od respondentov chceli zistiť či sú oboznámený s pojmom refinancovanie hypotéky a úveru. Za odpoveď Áno hlasovalo 56 respondentov (78,9%). A za možnosť Nie, 15 respondentov (21,1%).

Graf 7 Pojem refinancovanie

Viete čo znamená refinancovanie hypotéky/úveru?

71 odpovedí

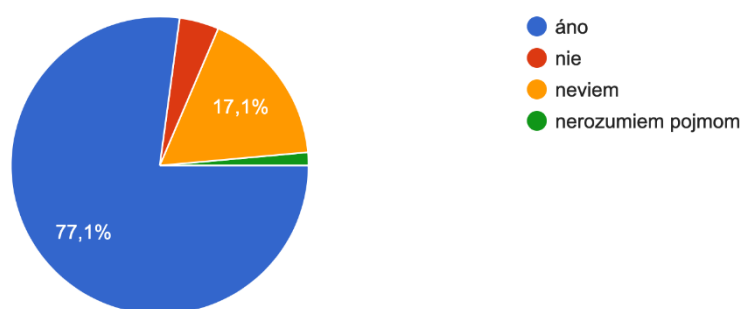


8. OTÁZKA: *Príklad: Ste klientom nejakej banky a splácate hypotéku/úver. Konkurenčná banka by Vám ponúkla lepšiu úrokovú sadzbu a nižšie mesačné splátky. Zvážili by ste refinancovanie hypotéky/úveru v konkurenčnej bankovej inštitúcii?*

V ôsmej otázke sme aplikovali pojmy na modelovom príklade refinancovania. Odpovedalo nám 70 respondentov. Možnosť Áno vybralo 54 respondentov (77,1%). Ku možnosti Nevie sa priklonilo 12 respondentov (17,1%). Odpoveď Nie zvolili 3 respondenti (4,3%). 1 respondent (1,4%) si vybral možnosť Nerozumím pojmu.

Graf 8 Príklad

Príklad: Ste klientom nejakej banky a splácate hypotéku/úver. Konkurenčná banka by Vám ponúkla lepšiu úrokovú sadzbu a nižšie mesačné splátky. Z...ypotéky/úveru v konkurenčnej bankovej inštitúcii?
70 odpovedí



Vyhodnotenie hypotéz:

H1: Prvá hypotéza sa potvrdila na 90%, keďže 63 respondentov poznali pojem úroková sadzba.

H2: Sa potvrdila, nakoľko 46,5%, 33 respondentov uvažuje do budúcnosti nad hypotékou alebo úverom. Avšak prekvapivých 32,4%, 23 respondentov, týmto smerom neuvažuje.

H3: Hypotéza tri sa nám nepotvrdila, keďže možnosť áno bola zvolená 78,9%, 56 respondentov, čo je väčšia väčšina. Avšak tento pojem nepoznalo len 21,1%, 15 respondentov.

Záver

V dnešnej dobe je zabezpečenie bývania prioritou väčšiny mladých ľudí. Ceny nehnuteľností sa ale vyšplhali a ľudia sú nútení financovať si bývanie úvermi a hypotékami. Každá finančná inštitúcia sa snaží klientov prilákať, aby uzatvorili úverové čerpanie v danej inštitúcii. Je potrebné vedieť princíp ako úverové čerpanie funguje. Mojim cieľom bolo porovnanie benefitov, poplatkov a výhod prenosu už úverového zaťaženia, ktoré čerpáme v nejakej inštitúcii do inej. V prvej kapitole sme si rozobrali systém finančných inštitúcií na Slovensku. V druhej kapitole sme analyzovali banky a ich ponuky pri refinancovaní úverov a vypočítali modelové príklady dostupnými prostriedkami na oficiálnych stránkach bánk. Pre však presnejšie výpočty sme v tretej kapitole vytvorili Excel tabuľky pomocou finančných funkcií. Prepočítali sme prenosy úrokového zaťaženia z inštitúcie do inštitúcie podľa poskytnutých úrokov. Pripočítali sme aj poplatky, zmluvné pokuty, kataster a ostatné poplatky. Dospeli sme k záverom, že v niektorých prípadoch sa nám refinancovanie prejavilo ako efektívne a návratnosť bola vysoká. Pri niektorých prípadoch však banka neponúkla efektívny úrok na refinancovanie a spolu s poplatkami by nás refinancovanie do tejto inštitúcie vyšlo ako neefektívne. V diskusii sme zhrnuli zistené poznatky z finančných operácií. Bolo ťažšie zistiť podmienky banky pri refinancovaní úverov. Nedalo sa presne určiť a stanoviť podmienky pre každého užívateľa. V piatej kapitole sme si prešli možné riziká, ktoré môžu nastať pri refinancovaní úverov. V poslednej kapitole sme sa zamerali na prieskum blízkeho okolia, kde sme určili možnosti veku, pohlavia, vzdelania. Následne sme zisťovali znalosť pojmov a uviedli sme aj modelový príklad na ktorý vedeli respondenti odpovedať. Stanovili sme si tri hypotézy z ktorých dve sa nám potvrdili a tretia ukázala, že viacero respondentov je s danou tematikou oboznámená.

Na záver, každý klient banky by mal mať aktívny záujem o svoju hypotéku nielen v dobe jej vybavovania, ale aj v dobe ukončenia fixačnej lehoty. Je dôležité urobiť si prieskum trhu, vedieť aké sú podmienky konkurenčných bánk a porovnať ponuky s bankou klienta. Pre získanie aktuálneho prehľadu treba kontaktovať pracovníkov banky alebo navštíviť oficiálne stránky banky.

ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY

Knižné zdroje:

HORVÁTHOVÁ, E. et al., 2010. *Operácie komerčných bánk*. Bratislava: Vydavateľstvo EKONÓM. ISBN 978-225-2928-0.

MEDVEĎ, J., M. TKÁČ a kol., 2013. *Banky história teória a prax*. Bratislava: Sprint 2 s.r.o. ISBN 978-80-89393-73-2.

BAČOVÁ, M. 2013. *Základy bankovníctva*. Bratislava: Vydavateľstvo EKONÓM, 2013. ISBN 978-80-225-3586-1.

BOUŠKOVÁ, D. 2009. *Bankové operácie*. Bratislava: Vydavateľstvo EKONÓM, 2009. ISBN- 978-80-225-2859-7.

POLOUČEK, S. et al., 2013. *Bankovníctví*. 2 vyd. Praha: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-491-9.

HUŤKA, V., F. Peller 2010. *Finančná matematika v Exceli*. Bratislava: Iura Edition, 2010. ISBN 978-80-8078-320-4.

Internetové zdroje:

Finanza, 2016. [on-line]. Dostupné na [Čo je to LTV \(Loan to Value\)? \(finanza.sk\)](http://finanza.sk)

Časový rad sadzieb ECB, 2019. [on-line]. Dostupné na [UrokovSadzbyECB.xls \(nbs.sk\)](http://nbs.sk)

Vývoj cien nehnuteľností , 2022. [on-line]. Dostupné na [Vývoj cien nehnuteľností na bývanie v SR - www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)

Úvery , [on-line]. Dostupné na <https://www.nbs.sk/sk/ofs/financne-produkty/uvery>

VÚB banka, [on-line]. Dostupné na [Refinancovanie hypotéky s možnosťou navýšenia | VÚB banka \(vub.sk\)](http://vub.sk)

VÚB banka, [on-line]. Dostupné na [Refinancovanie pôžičky vám uľahčí splácanie | VÚB banka \(vub.sk\)](http://vub.sk)

Prima banka, [on-line]. Dostupné na [Výhodné prenesenie hypotéky bez zbytočného čakania \(primabanka.sk\)](http://primabanka.sk)

Tatra banka, [on-line]. Dostupné na [Hypotéka s úrokom od 1,09 % p. a. | Tatra banka](http://tatra banka)

ČSOB, [on-line]. Dostupné na [Úvery na bývanie - exOTP | ČSOB \(csob.sk\)](http://csob.sk)

VÚB banka, [on-line]. Dostupné na [Spotrebný úver - Kalkulačka | ČSOB \(csob.sk\)](http://csob.sk)

UniCredit Banka, [on-line]. Dostupné na [Prevedenie úverov. \(unicreditbank.sk\)](http://unicreditbank.sk)

Slovenská Sporiteľňa, [on-line]. Dostupné na [Moderná pôžička | Slovenská sporiteľňa \(slsp.sk\)](http://slsp.sk)

365. Banka, [on-line]. Dostupné na [V 365-ke refinancuješ hypotéku so super úrokom](http://365banka.sk)

365. Banka, 2022. [on-line]. Dostupné na [štatút_unb_hypo_eko_2022_final.pdf \(365.bank\)](#)

365. Banka, 2022. [on-line]. Dostupné na [statut_unb_poplatok_za_ps_v2022.pdf \(365.bank\)](#)

NBS, 2021. Horváth: Pôjdu úrokové sadzby hore aj u nás? [on-line]. Dostupné na [Pôjdu úrokové sadzby hore aj u nás? - www.nbs.sk](#)

NBS úrokové sadzby, 2022. [on-line]. Dostupné na <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-trhy/urokove-sadzby/urokove-sadzby-ecb>

UniCredit Banka, [on-line]. Dostupné na www.unicreditbank.sk

UniCredit Banka, 2022. [on-line]. Dostupné na [Úrokové sadzby úvery.pdf \(unicreditbank.sk\)](#)

Teraz, 2022. TASR: Úrokové sadzby mení aj Tatra banka a Unicredit bank [on-line]. Dostupné na [Úrokové sadzby mení aj Tatra banka a UniCredit bank \(teraz.sk\)](#)

Prima banka, 2022. [on-line]. Dostupné na [urokove-sadzby-produktov-i-cast-obciana-k-23-4-2022-4665.pdf \(primabanka.sk\)](#)

Ceny nehnuteľností , 2021. [on-line]. Dostupné na [Vývoj cien nehnuteľnosti v roku 2021 | Hypo Consulting](#)

Ceny nehnuteľností , 2019. [on-line]. Dostupné na <https://www.mfsr.sk/files/archiv/15/Anilacneuveryniesuzadarmo.pdf>

Podnikajte , 2022. Removčíková: Zvyšovanie úrokov na hypotékach, dôsledky a riziká [on-line]. Dostupné na [Zvyšovanie úrokov na hypotékach: dôsledky a riziká | Podnikajte.sk](#)

NBS, 2022. [on-line]. Dostupné na [Vývoj cien nehnuteľností na bývanie v SR - www.nbs.sk](#)

Microsoft finančné funkcie, 2021. [on-line]. Dostupné na <https://support.microsoft.com/sk-sk/office/finan%C4%8Dn%C3%A9-funkcie-odkaz-5658d81e-6035-4f24-89c1-fbf124c2b1d8>

Finančné funkcie, 2019, [on-line]. Dostupné na <https://macerayarislari.com/sk/functions/347-financial-functions-in-excel.html>

ZOZNAM OBRÁZKOV A TABULIEK

- Tabuľka 1 systém členenia úverov
- Tabuľka 2 Prehľad úrokových sadzieb ECB
- Tabuľka 3 Úrokové sadzby s dobou fixácie
- Tabuľka 4 Poplatky Tatra banky
- Tabuľka 5 Tabuľka k modelovému príkladu Tatra banka
- Tabuľka 6 Navýšenie sadzieb Tatra banky
- Tabuľka 7 Poplatky banky ČSOB
- Tabuľka 8 Tabuľka k modelovému príkladu ČSOB
- Tabuľka 9 úrokové sadzby ČSOB
- Tabuľka 10 Navýšenie úrokových sadzieb ČSOB
- Tabuľka 11 Poplatky Slovenskej Sporiteľni
- Tabuľka 12 Úrokové sadzby Slovenskej Sporiteľni
- Tabuľka 13 Navýšenie úrokových sadzieb Slovenskej sporiteľni
- Tabuľka 14 poplatky banky VÚB
- Tabuľka 15 Úrokové sadzby VÚB
- Tabuľka 16 Navýšenie úrokových sadzieb VÚB
- Tabuľka 17 poplatky 365. Banky
- Tabuľka 18 Modelový príklad 365. Banky
- Tabuľka 19 navýšenie úrokových sadzieb 365. Banky
- Tabuľka 20 poplatky UniCredit Banky
- Tabuľka 21 Modelový príklad UniCredit banka
- Tabuľka 22 poplatky Prima banky
- Tabuľka 23 Modelový príklad Prima banky
- Tabuľka 24 Porovnanie bánk Splatnosti, výšky úveru a poplatkov
- Tabuľka 25 Porovnanie bánk Úrokové sadzby počas doby fixácie

Obrázok 1 LTV

Obrázok 2 Úrokové miery nových úverov

Obrázok 3 Úrokové miery nových úverov

Obrázok 4 Graf úverov

Obrázok 5 Graf vývoja cien nehnuteľností

Obrázok 6 Refinancovanie pomocou Excelu to Tatra banky , VÚB a 365. Banky

Obrázok 7 Refinancovanie do SLSP podľa Excelu

Obrázok 8 Refinancovanie do UniCredit Banky podľa Excelu

Obrázok 9 Refinancovanie do SLSP a ČSOB podľa Excelu

Obrázok 10 Refinancovanie do Tatra banky a UniCredit banky podľa Excelu

Graf 1 Pohlavie

Graf 2 Vek

Graf 3 Vzdelanie

Graf 4 V ktorej inštitúcii má klient založený účet

Graf 5 Prieskum o úverovom zaťažení

Graf 6 Pojem úroková sadzba

Graf 7 Pojem refinancovanie

Graf 8 Príklad

ZOZNAM POUŽITÝCH SKRATIEK

ECB – Európska Centrálna Banka

LTV – Loan to value ratio

SBCB – Bankový systém , Slovak Banking Credit Bureau, s.r.o.

NBCS – Nebankový systém , Non Banking Credit Bureau

SOLUS – Spotrebiteľský register