

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
Národohospodárska fakulta

Evidenčné číslo: 101007/B/2023/36138067871238916

**Porovnanie úverov na bývanie na príklade vybraných
komerčných bánk na Slovensku**

Comparison of housing loans on the example of selected commercial
banks in Slovakia

Bakalárska práca

Bratislava

Denis Vallo

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
Národohospodárska fakulta

**Porovnanie úverov na bývanie na príklade vybraných
komerčných bánk na Slovensku**

Comparison of Housing loans on the example of selected
commercial banks in Slovakia

Bakalárska práca

Študijný program: Financie, bankovníctvo a poisťovníctvo

Študijný odbor: Ekonómia a manažment

Školiace pracovisko: Katedra bankovníctva a medzinárodných financií

Vedúci záverečnej práce: Ing. Boris Štunc, CSc.

Bratislava 2023

Denis Vallo



Ekonomická univerzita v Bratislave
Národohospodárska fakulta

ZADANIE ZÁVEREČNEJ PRÁCE

Meno a priezvisko študenta: Denis Vallo
Študijný program: financie, bankovníctvo a poisťovníctvo (Jednoodborové štúdium, bakalársky I. st., denná forma)
Študijný odbor: 8. - ekonómia a manažment
Typ záverečnej práce: Bakalárska záverečná práca
Jazyk záverečnej práce: slovenský
Sekundárny jazyk: anglický
Názov: Porovnanie úverov na bývanie na príklade vybraných komerčných bánk na Slovensku

Anotácia: Práca je zameraná na porovnanie úverov na bývanie na príklade vybraných komerčných bánk na Slovensku.

Vedúci: Ing. Boris Šturc, CSc.
Oponent: Ing. Natália Zelenková, PhD.
Katedra: KBaMF NHF - Katedra bankovníctva a medzinárodných financií
Vedúci katedry: doc. Ing. Jana Kotlebová, PhD.
Dátum zadania: 09.01.2022
Dátum schválenia: 23.01.2022 doc. Ing. Jana Kotlebová, PhD.
vedúci katedry

ABSTRAKT

VALLO Denis: *Porovnanie úverov na bývanie na príklade vybraných komerčných bánk na Slovensku* Bakalárska práca, Ekonomická univerzita Bratislava – Vedúci bakalárskej práce: Ing. Boris Šturc, CSc., Bratislava: NHF EU, 2023, počet strán: 37

Cieľom mojej bakalárskej práce je poskytnúť všeobecný prehľad v oblasti hypotekárneho bankovníctva, špecifikovať a analyzovať jednotlivé úvery pre financovanie potrieb bývania v komerčných bankách na Slovensku. Prvá kapitola je venovaná vývoju hypotekárneho bankovníctva na Slovensku. Druhá kapitola je zameraná na makroprudenciálnu politiku a ako ovplyvňuje hypotekárny trh na Slovensku a vývoj hypotekárnych úverov v posledných rokoch. Tretia a zároveň posledná kapitola je zameraná na analýzu úverov v porovnaní s ostatnými komerčnými bankami .

Základné pojmy: hypotekárny úver, hypotekárne bankovníctvo, úverová sadzba, veriteľ, dlžník

ABSTRACT

VALLO Denis: *Comparison of housing loans on the example of selected commercial banks in Slovakia* Bachelor thesis, University of Economics Bratislava - Bachelor thesis supervisor: Ing. Boris Šturc, CSc. Bratislava: NHF EU, 2023, number of pages: 37

The aim of my bachelor thesis is to provide an overview in the field of mortgage banking, to specify and analyze individual loans for financing housing needs in commercial banks in Slovakia. The first chapter is devoted to the development of mortgage banking in Slovakia. The second chapter is focused on macroprudential policy and affects the mortgage market in Slovakia and the development of mortgage loans in recent years. The third and last chapter is focused on the analysis compared to other commercial banks.

Basic terms: mortgage loan, mortgage banking, loan rate, lender, borrower

Obsah

Úvod	5
1. Teoretické východisko riešenej problematiky	6
1.1. Vývoj hypotekárneho trhu na Slovensku.....	6
1.2. Podmienky pre zavedenie hypotekárneho bankovníctva.....	7
1.3. Modely hypotekárneho bankovníctva.....	8
1.4. Subjekty hypotekárneho bankovníctva	9
1.5. Hypotekárne záložné listy.....	9
1.6. Riziká pri hypotekárnom bankovníctve.....	10
2. Súčasný stav hypotekárneho bankovníctva na Slovensku.....	12
2.1. Finančná stabilita	12
2.2. Makroprudenciálna politika.....	12
2.3. Nástroje finančnej stability	13
2.4. Vývoj objemov hypotekárnych úverov a úverov stavebného sporenia v priebehu času.....	19
2.5. Úroková miera a jej momentálny stav	21
2.6. Spôsoby ako v momentálnej situácii dofinancovať hypotekárny úver na získanie vlastnej nehnuteľnosti	24
2.7. Stavebné sporenia	26
3. Porovnanie úverov na bývanie medzi vybranými komerčnými bankami.....	27
3.1. Porovnanie úverov vo vybraných komerčných bankách	28
3.2. Výsledky práce	31
Záver	33
Zoznam použitej literatúry	35

Úvod

Jednou zo základných a prirodzených potrieb ľudí od samého počiatku sveta je potreba kvalitného bývania. Pri momentálnom vývoji trhu s bývaním máme viaceré alternatívy zaobstarania bytu alebo domu, vo väčšine prípadov sa stretávame s tým, že ľudia buď bývajú v podnájmoch alebo si kupujú vlastné nehnuteľnosti. No všetci dobre vieme, po čom všetci túžia, je to bývanie vo vlastnom dome či byte kde sa nemusíme obávať, že po desiatkach rokoch nám prenajímateľ nepredĺži zmluvu a my tak ostaneme bez strechy nad hlavou. Dôvody, prečo si zaobstarávame svoju vlastnú nehnuteľnosť sú samozrejmé. Máme pocit bezpečia, zázemia a istoty, to sú dôvody, ktoré sú pre ľudskú každodennú existenciu nevyhnutné či už s pohľadu sociálnych vzťahov alebo ekonomického rozvoja. Nedôstojné a neprimerané bývanie v mnohých prípadoch vedie k sociálnej a politickej nestabilite, ktorá môže mať za následky spomalenie ekonomického rozvoja krajiny. Priestory na bývanie by mali spĺňať požiadavky užívateľa a preto sa väčšina snaží o čo najpohodlnejšie a najkrajšie bývanie v rámci ich finančných možností. Na Slovensku je veľký záujem zaobstarat' si vlastnú nehnuteľnosť, no tu sa stretávame aj s veľkou finančne náročnou investíciou. Problém na Slovensku nie je v nedostatku nehnuteľností, ale v nedostatku finančných prostriedkov na spomínanú kúpu nehnuteľnosti. Najdostupnejšou možnosťou ako vyriešiť tento problém s nedostatkom financií pri nákupe nehnuteľností sú hypotekárne úvery. Preto som si vybral túto tému, lebo si myslím, že zasahuje každého z nás a moc informácií z tohto smeru bankovníctva nemáme. Rozhodol som sa, že vypracujem bakalársku prácu na túto tému, kde budem pracovať na celom fungovaní hypotekárneho trhu a vypracujem porovnanie bánk na Slovensku z pohľadu výhodnosti čerpania tohto produktu v banke.

1. Teoretické východisko riešenej problematiky

1.1. Vývoj hypotekárneho trhu na Slovensku

Medzi najstaršie dokumenty, ktoré sa v archíve NBS nachádzajú, súvisia s činnosťou a fungovaním bánk a sporiteľní, ktorých vznik bol v prvej polovici 19. storočia. S iniciatívou založenia prvého peňažného ústavu prišlo na Slovensku mesto Bratislava, ktorá v roku 1842 založila Bratislavskú sporiteľňu, ktorá mala aj alternatívny názov “Pressburger Sparkasse“. V neskoršom období sa začínali objavovať banky, ktoré začínali poskytovať aj hypotekárne úvery, medzi takéto banky patrila aj Zemská banka, ktorá v roku 1922 zriadila svoju filiálku v Bratislave a o niekoľko rokov neskôr aj expozitúru pre Podkarpatskú Rus v Užhorode (1936). Jej činnosť bola predovšetkým zameraná na poskytovanie železničných, komunálnych ale aj hypotekárnych úverov. Medzi najvýznamnejších predstaviteľov na Slovensku bol právnik Jozef Kállay, ktorý bol medzi rokmi 1922 – 1927 na funkcii ministra pre správu Slovenska a medzi rokmi 1927 – 1931 bol predsedom Zväzu slovenských bánk. V roku 1939 sa filiálka Zemskej banky včlenila do Slovenskej hypotečnej a komunálnej banky. Hypotečná banka česká zriadila na Slovensku prvú filiálku v roku 1924 v Bratislave a následne v roku 1926 zriadila expozitúru v Košiciach. Banka bola zameraná najmä na poskytovanie dlhodobých hypotekárnych úverov na pôdu a domy. Filiálku riadilo osemčlenné predstavenstvo, spomedzi ktorých sme mohli nájsť spisovateľov ako boli Jozef Gregor Tajovský alebo Elo Šándor. Spolu s úverovými spismi patrili medzi najhodnotnejšie zachovalé písomnosti aj zápisnice zo schôdzí osemčlenného predstavenstva, ale aj záložné listy. Slovenská Hypotečná a komunálna banka vznikla na jar v roku 1939, v tú dobu prevzala na seba všetky záväzky slovenských filiállok Hypotečnej banky českej a Zemskej banky. V apríli 1945 sa v banke zaviedla dočasná správa, ktorej trvanie bolo až do roku 1946. Elo Šándor sa v roku 1948 stal generálnym riaditeľom Hypotečnej banky, no na svojom poste bol veľmi krátku dobu lebo 1. októbra 1948 bola banka zrušená a jej obchody a agendu prevzala Investičná banka. Pre významný rozvoj hypotekárneho bankovníctva sa podpísal hlavne rok 1999 a to z dôvodu zavedenia priamej a nepriamej podpory hypotekárneho bankovníctva. Nepriama podpora bola zavedená 1. apríla 1999 novelou zákona č. 286/1992 Zb. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov). Táto novela napomohla hypotekárnemu bankovníctvu tak že oslobodila platenie daní z úrokov ktoré získali ručiteľia za hypotekárne záložné listy. Z pohľadu na bankový trh a ponúkanie hypotekárnych úverov mali banky dve činnosti. (Prvou z činností bolo emitovanie

hypotekárnych záložných listov, ktoré v druhej činnosti pretvárali na financie vhodné na a určené na poskytnutie hypotekárneho úveru. V roku 1999 tieto hypotekárne záložné listy emitovala len Všeobecná úverová banka a. s. ktorá v roku 1999 vydala svoje prvé dve emisie hypotekárnych záložných listov v celkovom objeme 200 miliónov Slovenských korún). Táto zmena, ako môžeme vidieť, mala za následok prílev a zvýšenie záujmu pre potencionálnych záujemcov o investovanie do hypotekárnych záložných listov, pretože v zákone o bankách slovenské hypotekárne banky mohli získavať finančné zdroje na hypotekárne úvery najmä prostredníctvom hypotekárnych záložných listov na svoju činnosť v oblasti hypotekárnych úverov. V tomto období tak isto klesla aj úroková sadzba, ktorá sa dostala na úroveň 7,25 až 7,5% p. a., čo malo za dôsledok priblíženie sa k miere úrokových sadzieb stavebného úveru ktoré ponúkali stavebné sporiteľne.

1.2.Podmienky pre zavedenie hypotekárneho bankovníctva

Základnou a nesmierne dôležitou podmienkou pre zavedenie hypotekárneho bankovníctva v krajine je predovšetkým zo strany vlády vytvorenie priaznivých legislatívnych noriem, ktoré prihliadajú na záujmy všetkých strán zúčastnených pri poskytovaní hypotekárnych vzťahov. Rovnako je potrebné aj zabezpečiť priaznivé makroekonomické podmienky a postupovať v makroekonomickom raste. Prijatím novely zákona č. 21/92 Z. z. o bankách nastal okamžik, kedy sa zmenili podmienky na Slovenskom hypotekárnom trhu. Počiatočné podmienky pre hypotekárne bankovníctvo na Slovensku neboli priaznivé, pretože v tomto období sa prejavovali činitele ako nízka likvidita na kapitálovom trhu alebo vysoká cena zdrojov, ktoré mali za dôsledok vysokú výnosnosť štátnych dlhopisov. Z tohto dôvodu bolo zavedenie hypotekárneho bankovníctva na Slovensku veľmi problematické a vyžadovalo si hlavne veľkú dôveru a ochotu spolupráce zo strany bánk a verejných činiteľov, kde museli spoločne hľadať kompromisy. Výrazným špecifickým javom a črtou hypotekárneho bankovníctva na Slovensku bola skutočnosť, že nevznikla žiadna samostatná hypotekárna banka. Všetky hypotekárne banky, ktoré vtedy existovali, boli ako univerzálne komerčné banky, ktoré získali licenciu na poskytovanie hypotekárnych obchodov. Takáto existencia univerzálnej komerčnej banky bola výhodou, najmä toho, že komerčné banky nepotrebovali dodatočný kapitál na založenie banky výhradne určenej na ponúkanie hypotekárnych úverov, čo sa deje až do súčasnosti. Podľa zákona o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov 90/2016 Z. z. zistíme, že hypotekárne úvery môže poskytovať banka, zahraničná banka alebo pobočka zahraničnej banky, pokiaľ má táto banka povolenie od Národnej banky Slovenska a to podľa

osobitných predpisov a táto banka má v rámci podnikateľskej činnosti záujem poskytovať úvery na bývanie na Slovensku. Ďalej to môžu byť aj fyzické osoby, ktoré preukázateľne a hodnoverne preukážu vlastné peňažné prostriedky, ktorými by chceli poskytovať hypotekárne úvery na bývanie, pričom najnižšia výška týchto prostriedkov musí presiahnuť hranicu 16 600 000 eur a ďalšie peňažné prostriedky stanovené na poskytovanie hypotekárnych úverov. Tretím subjektom sú právnické firmy, ktoré majú splatené peňažné prostriedky základného imania a to opäť v minimálnej výške 16 600 000 eur a majú povolenie Národnej banky Slovenska a v rámci svojej podnikateľskej činnosti sľubujú poskytovanie hypotekárnych úverov. Takáto právnická firma musí taktiež preukázať a predložiť doklad o pôvode peňažných prostriedkov.

1.3. Modely hypotekárneho bankovníctva

Forma a špecifikácia hypotekárneho bankovníctva spočíva v spojení medzi peňažným, bankovým a kapitálovým trhom s trhom nehnuteľností. Od počiatkov hypotekárneho bankovníctva nám vznikli tri primárne modely spojené s hypotekárnym bankovníctvom.

- a) **Depozitný model:** tento model sa vyznačuje špecifikom v poskytovaní úverov z primárnych vkladov vkladateľov v banke. Alternatívou takéhoto modelu môže byť model hypotekárnych záložných listov.
- b) **Model hypotekárnych záložných listov:** Podstatou tohto modelu je v tom, že hypotekárne banky alebo inštitúcie zamerané na poskytovanie hypotekárnych úverov financujú hypotekárne úvery hypotekárnymi záložnými listami. Preto tento model je podobný ako depozitný model, ale jeho hlavným rozdielom od depozitného modelu je v to, že miesto priamych vkladov na účet sa peniaze získavajú na kapitálovom trhu, kde hypotekárne záložné listy predovšetkým nakupujú podniky s dlhodobými finančnými zdrojmi.
- c) **Model založený na sekuritizácii aktív na sekundárnom trhu hypoték:** Podstatou a hlavnou charakteristikou, ktoré sú typické pre tento model, je združovanie hypotekárnych úverov do skupín (poolov). Tieto skupiny sa ďalej predávajú ďalším subjektom, ktoré môžu emitovať ďalšie hypotekárne cenne papiere, ktoré nám na trh prinesú ďalšie financie na poskytovanie hypotekárnych úverov. S týmto modelom sa vieme stretnúť najmä v USA,

pretože tento model potrebuje a je výsledkom v stabilne ekonomicky rastúcej krajine.

1.4.Subjekty hypotekárneho bankovníctva

Vzťahy na hypotekárnom trhu sú medzi jeho účastníkmi veľmi špecifické. Jedinečnosť pri takýchto úveroch je spôsobená tým, že pri klasických úveroch (komerčných) sú ochranné prvky zamerané na ochranu záujmu komerčnej banky, ktoré sú podriadené záujmu investora. V prípade poklesu alebo krachu banky sú záujmy investorov uprednostnené a musia sa uspokojiť aj pred záujmom štátu. Takáto zásada v hypotekárnom bankovníctve má za dôsledok zvýšenie dôvery investorov v hypotekárnych trhoch a v hypotekárne banky, pretože takéto podriadené správanie hypotekárnej banky má za dôsledok to, že hypotekárna banka na seba akumuluje hlavné riziká, ktoré sú spojené s hypotekárnymi úvermi.

- a) Finančné a správcovské spoločnosti, medzi ktoré patria hypotekárne banky s činnosťou výhradne na poskytovanie hypotekárnych úverov, sporiteľne, ktoré poskytujú hypotekárne sporenia a v poslednom a najviac využívanom zastúpení to môžu byť univerzálne komerčné banky alebo finančné inštitúcie, ktoré majú licenciu od Národnej banky Slovenska na vykonávanie hypotekárnych obchodov.
- b) Investori, ktorí majú dočasne voľné finančné prostriedky a sú ochotní v dlhodobom horizonte poskytnúť tieto finančné prostriedky prostredníctvom investovania do hypotekárnych záložných listov respektíve do ich ekvivalentu (komunálnych obligácií), z pohľadu vzťahu peňažného ústavu k takémuto subjektu vystupuje investor ako veriteľ k finančnej spoločnosti.
- c) Príjemca je subjekt, ktorý poberá hypotekárny úver, z ekonomického hľadiska vystupuje k finančnej spoločnosti sprostredkujúcej hypotekárny úver ako dlžník. Medzi veriteľom a dlžníkom (príjemcom a investorom) nenastáva žiaden vzťah.

1.5.Hypotekárne záložné listy

Hypotekárne záložné listy patria do skupiny prevoditeľných cenných papierov, znejúcich na majiteľa alebo doručiteľa cenného papieru. Sú emitované predovšetkým bankami, ktoré splnili podmienky pre vstup na hypotekárny trh a vlastní osobitnú hypotekárnu licenciu. Hypotekárny záložný list musí obsahovať náležitosti, ktoré sú

zákonom ustanovené ako napr. označenie hypotekárneho záložného listu, názov inštitúcie emitujúci hypotekárny záložný list spoločne s podpismi zodpovedných osôb, typ hypotekárneho záložného listu, v prípade, že sa jedná o hypotekárny záložný list, ktorý je registrovaný, tak v tom prípade aj meno držiteľa, označenie série, výnosnosť daného hypotekárneho záložného listu, nominálnu hodnotu hypotekárneho záložného listu, princíp výpočtu výnosu z hypotekárneho záložného listu, doba splatnosti, ISIN, dátum splatenia HZL. Krytie hypotekárnych záložných listov stanovené prostredníctvom limitov, ktoré sú presne stanovené zákonom. Z pohľadu krytia Hypotekárnych záložných listov poznáme 2 krytia.

- a) **Riadne krytie** – riadne krytie môže byť v maximálne stanovenej výške 60% z hodnoty pohľadávok z hypotekárnych úverov, z toho časť riadneho krytia na celom krytí nesmie byť nižší než 80%. No tento limit je pri prvých dvoch rokoch nižší. V prvom roku je výška limitu stanovená na 60% pre celkový objem hodnoty krytia a v druhom roku to je 70% pre celkový objem krytia.
- b) **Náhradné krytie** – Hypotekárne záložné listy sú taktiež kryté okrem riadneho krytia aj náhradným krytím. Toto krytie je v menšom množstve oproti riadnemu krytiu a je zložené ako dodatočné krytie, ktoré sa skladá z aktív ako napr. hotovosť, úvery poskytnuté inej úverovej inštitúcii.

Hypotekárny záložný list je chránený záložným právom k nehnuteľnosti, to znamená, že pokiaľ by dlžník nesplácal hypotekárny úver, banka má právo na predaj nehnuteľnosti a následne vyplatí nárok ktorý má klient voči banke.

1.6. Riziká pri hypotekárnom bankovníctve

Riziká spojené s poskytovaním hypotekárnych úverov sa banky snažia svojimi aktivitami a opatreniami čo najviac eliminovať. Banky konajú v prospech svojich veriteľov a snažia sa zrealizovať čo najviac opatrení aby minimalizovali možné riziko. Riziká v hypotekárnom bankovníctve delíme do 3 skupín.

- a) **Riziko banky ako veriteľa** – Hlavným rizikom hypotekárnej banky pri poskytovaní úverov je úverové riziko. Môžeme ho opísať ako neochotu alebo neschopnosť dlžníka splatiť hypotekárny úver, na ochranu pred spomínaným

rizikom sa banka snaží ochrániť prostredníctvom poskytovania hypoték len do stanoveného veku (koniec splátok musí byť pred dôchodkovým vekom dlžníka). Ako ďalšie hlavné riziko by sme spomenuli riziko spojené s nehnuteľnosťou. Toto riziko je v hlavnej miere zamerané na možnosť znehodnotenia danej nehnuteľnosti, taktiež sa banka snaží ochrániť majetok, ktorý spadá pod záložné právo prostredníctvom povinného poistenia. Toto poistenie neslúži na ochranu majiteľa nehnuteľnosti, ale slúži v prospech a ochranu banky. Pri poistení nehnuteľnosti je v tomto prípade podstatné, aby suma, na ktorú sa nehnuteľnosť poisťuje bola odhadnutá bankou a poisťovňou v rovnakej stanovenej výške. V prípade, že by nastala nečakaná udalosť a v nehnuteľnosti by nastala poistná udalosť a nehnuteľnosť by stratila svoju trhovú hodnotu, poisťovňa vyplatí poistnú sumu hypotekárnej banke a následne sa banka rozhodne, či vyplatená suma bude určená na splatenie hypotekárneho úveru, alebo na opravu nehnuteľnosti do stavu pred poistnou udalosťou.

- b) **Riziko banky ako dlžníka** – najväčšie riziko z pohľadu banky ako dlžníka je úrokové riziko. Hypotekárne úvery sú veľmi náchylné na výkyvy makroekonomických ukazovateľov a vyhovuje im stabilné ekonomické prostredie. Úroky pri hypotekárnych úveroch sú úzko prepojené s podmienkami na kapitálovom trhu. Preto ak sa pozrieme a porovnáme kapitálové trhy s hypotekárnymi úvermi, zistíme, že čím sú vyššie úroky na kapitálovom trhu tak tým drahší bude hypotekárny úver. Banka má pri tomto riziku na výber dve možnosti pri poskytovaní úveru. Prvým z nich je fixná výška úrokovania úveru, čo je výhodné pre banku v prípade, že by banka očakávala zníženie úrokových sadzieb. Pri zvýšení úrokových sadzieb banka prichádza k strate z daného úveru. Variabilné úročenie je výhodné pre banku, pokiaľ sa očakáva zvýšenie úrokovej sadzby na trhu, čo bude pre banku predstavovať väčšie množstvo peňazí získaných z poskytnutého hypotekárneho úveru. Pri variabilnom úročení sa môže banka dostať do straty v prípade, že úroková sadzba poklesne a banka z úrokov dostane menej finančných prostriedkov. Ako ďalší z problémov je možnosť, že banka bude mať problém pri získavaní zdrojov na hypotekárne úvery prostredníctvom emisie hypotekárnych záložných listov.

- c) **Riziko banky ako celku** – medzi riziká spojené s bankou ako celkom, by sme spomenuli likvidné riziko. Likvidné riziko môže vzniknúť vtedy, keď banka stratí schopnosť plniť svoje záväzky voči svojim veriteľom. Do takéhoto štádia sa banka môže dostať pokiaľ banka bude financovať hypotéky drahšie ako bolo pôvodne naplánované z dôvodu nedostatku financií na kapitálovom trhu. Medzi ďalšími rizikami patrí napríklad strategické riziko, ktoré je spôsobené nesprávne zvolenou stratégiou v rozhodovaní banky. Taktiež môže banka stratiť aj svoju reputáciu a tým pádom banka stratí z pohľadu investorov atraktivitu a z pohľadu budúcich odoberateľov hypotekárnych úverov stratí atraktivitu.

2. Súčasný stav hypotekárneho bankovníctva na Slovensku

2.1.Finančná stabilita

Ak sa pozrieme do minulosti na vývoj finančných trhov, môžeme zistiť, že dohľad nad stabilitou finančného trhu a na stabilitu finančných inštitúcií neboli v dostatočnom dohľade na zabezpečenie stabilného finančného systému. Podstatou bolo skúmanie správania finančných inštitúcií, ktoré boli vystavené rizikám a boli vzájomne prepojené medzi sebou a neboli vytvorené komplexné opatrenia pre dohľad nad finančným trhom. Napriek tomu, že niektoré riziká v systéme boli identifikované, nebol jasne definovaný orgán na výkon dohľadu nad týmito finančnými inštitúciami. Na základe skúmania rizík a fungovania finančného trhu bol zriadený orgán, ktorý mal na starosti analýzu rizík a hľadanie finančnej stability a mal zodpovednosť pri prijímaní opatrní na zmierňovanie týchto rizík. Tento koncept vedúcej organizácie, ktorá skúma a usmerňuje trh voláme makroprudenciálna politika. Táto politika mala na starosti neustále identifikovanie, sledovanie, posudzovanie a zmierňovanie rizika, ktoré by mohli ohroziť finančnú stabilitu. Vďaka zabraňovaniu rizikám alebo aspoň ich zmierňovaniu makroprudenciálna politika prispieva k zvyšovaniu finančnej stability finančného systému a zabraňuje nárastu rizík, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť celý finančný sektor.

2.2.Makroprudenciálna politika

Na Slovensku bola novelou zákona Zákon č. 747/2004 Z. z. o dohľade nad finančným trhom a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov stanovená ako organizácia zodpovedná za vykonávanie funkcie dohľadu nad finančnými trhmi a výkonom

makroprudenciálnej politiky zvolená Národná banka Slovenska v roku 2013. Národná banka Slovenska nemala len na starosti banky, ale mala za úlohu dohliadať aj na oblasti prepojené s finančnými trhmi ako napr. dohľad nad individuálnymi inštitúciami finančného trhu, regulačnú oblasť, menovú oblasť, oblasť operácií na finančných trhoch a pod.

Orgánom ktorý ma na starosti rozhodovací proces z hľadiska finančnej stability je Banková rada. Z pohľadu na mechanizmus o dohľade Európskej únie môže v prípade potreby zasiahnuť aj Európska centrálna banka, ktorá môže sprísniť už nastavené nástroje nad rámec Národnej banky Slovenska. Medzi hlavné ciele makroprudenciálnej politiky patrí :

- Zmierňovanie a prevencia nadmerného úverového rastu
- Limitovanie rizika priamej a nepriamej koncentrácie
- Zmierňovanie a prevencia nadmerného nesúladu splatnosti v bilancii bánk a nízkej trhovej likvidity
- Limitovanie systémového vplyvu nevhodne nastavených zámerov s cieľom znížiť morálny hazard
- Posilnenie odolnosti infraštruktúry finančného trhu

2.3.Nástroje finančnej stability

Debt Service to Income

Tento nástroj nám slúži na výpočet dlžníkovej schopnosti splácať úver. Je to nástroj na zníženie rizika pri zlyhaní úverového vzťahu. Jeho úlohou je ochrániť či už veriteľa ale aj dlžníka. Splátky všetkých dlhov domácnosti môžu tvoriť maximálne 60% z príjmu domácnosti. Do výpočtu sa započítava aj finančná rezerva ale aj nárast úrokových sadzieb. Príjem domácnosti musí byť znížený o životné minimum.

Výnimky: 5% úverom môže mať splátky medzi 60% až 70% príjmu domácnosti

5% spotrebiteľských úverov do 5 rokov môže mať splátky medzi 60% až 70%

Spotrebiteľské úvery na financovanie obnovy rodinného domu v rámci Plánu obnovy a odolnosti SR môžu pri výpočte použiť splátku zníženú o 50 €.

$$DTSI = \frac{\text{splátky}}{\text{čistý príjem} - \text{životné minimum}}$$

Splátka = Splátka nového úveru + splátky už existujúcich úverov

Čistý príjem = Hrubá mzda – Odvody – Daň

Životné minimum – Výška stanovená zákonom (podľa zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime)

Vzorový príklad:

Novomanželský pár bez detí si požiadal o úver na bývanie s dobou splatnosti 20 rokov. Ich spoločný čistý príjem domácnosti je vo výške 1500 €. Úroková sadzba pri úvere je 1,0 %. Rezerva pri zvýšení úrokovej sadzby sa bude 2 p. b. Vypočítame maximálnu výšku splátky a maximálnu výšku poskytnutého úveru.

Výpočet:

Celkový čistý príjem domácnosti	1500 €
Životné minimum pre rok 2023	397,95 €
Rozdiel medzi príjmom domácnosti a životným minimom	1102,05 €
Výška maximálnej splátky (60% z rozdielu)	661,23 €
Maximálna možná výška mesačnej splátky je vo výške 661,23 € a to aj v tom prípade, pokiaľ by sa úroková sadzba pri úvere zvýšila o 2 p. b.	

Pre výpočet maximálnej možnej výšky úveru využijeme funkciu PV (Present value) prostredníctvom MS Excel.

$PV = (\text{Sadzba/počet období úrokovania v roku; Celkový počet splátok; Výška mesačnej splátky})$

$PV = (3\%/12; 240; 661,23)$

$PV = 119\,226,98 \text{ €}$

Maximálna výška poskytnutého úveru je 119 226,98 €.

Pokiaľ si vypočítam maximálnu výšku poskytnutého úveru za pomoci funkcie PV, následne si vieme dopočítať skutočnú výšku mesačnej splátky. Na výpočet tejto splátky vieme použiť funkciu PMT (Payment) ktorá slúži na výpočet platby, v našom prípade: skutočnej mesačnej splátky úveru.

$PMT = (\text{Výška úrokovej sadzby/počet období úročenia v priebehu roka; Celkový počet splátok; Výška úveru [Výsledok funkcie PV]})$

$PMT = (1\%/12; 240; 119\,226,98)$

$PMT = 548,31 \text{ €}$

Ako si môžeme všimnúť pri 119 226, 98 € hypotekárnom úvery budeme mesačne splácať 548, 31 €. Je to menej ako nám vyšla maximálna splátka pri koeficiente DTSI a je to zapríčinené Stress testom, ktorý pridal k aktuálnej výške úrokovej sadzby ďalšie 2 p. b., čo znamenalo vyššie úroky. Tento test sa vypracoval či už na ochranu spotrebiteľa tak aj pre ochranu banky, aby sa zaručilo to, že aj pri možnom náraste úrokovej sadzby bude spotrebiteľ schopný aj naďalej splácať hypotekárny úver.

Debt to income ratio

Tento nástroj nám slúži ako ukazovateľ a limit celkovej zadlženosti domácnosti. Jeho úlohou je predovšetkým zabrániť príliš rýchlemu a veľkému zadlženiu domácnosti. Pokiaľ by sa domácnosť zadlžila vo veľkej miere, je možné že môžu neskôr nastať závažné problémy pri splácaní. Pokiaľ by sa nadmerne zadlžovala väčšina domácnosti, môže to viesť k celkovému problému pre finančný sektor, čo môže viesť k problémom v ekonomike. Tento nástroj sa vypočíta na základe veku a ročného príjmu žiadateľa o úver pri pohľade na koniec splácania úveru.

Podľa výpočtu výšky úveru rozdeľujeme spotrebiteľov do 3 skupín:

- Spotrebiteľia do 40 rokov (vrátane) majú limit stanovený v maximálnej možnej výške 8-násobku ročného príjmu.
- Pri spotrebiteľoch ktorí majú nad 41 rokov, ale úver sú schopný splatiť do dovŕšenia 65. roku života, je stanovený limit taktiež vo výške 8-násobku ročného príjmu.
- Pri spotrebiteľoch ktorí majú nad 41 rokov, a úver sú schopný splatiť až po prekročení 65. roku života, sa limit znižuje každým rokom života o 0,25 násobku ako je uvedené v tabuľke nižšie:

Tabuľka 1, Limit DTI

Vek	0-40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
Limit	8	7,75	7,5	7,25	7	6,75	6,5	6,25	6	5,75

50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	Od 60
5,5	5,25	5	4,75	4,5	4,25	4	3,75	3,5	3,25	3

Zdroj: Národná banka Slovenska, <https://nbs.sk/financna-stabilita/nastroje-fs/dti/>

Pri výpočte maximálnej výšky zadlženia viacerých dlžníkov sa vypočíta najvyšší dlh pre jednotlivca samostatne.

Výnimky: 5% úverov môže prekročiť limit uvedený v tabuľke.
5% hypotekárnych úverov pre mladých môže dosiahnuť až 9-násobok ročného príjmu.

$$DTI = \frac{dlh}{\text{ročný čistý príjem}}$$

Dlh = Nové úvery + Existujúce úvery

Ročný čistý príjem = Hrubá mzda – Odvody – Daň

Vzorový príklad:

Dvaja dlžníci vo veku 42 a 52 rokov chcú požiadať o úver na 15 rokov. Obaja majú mesačný čistý príjem vo výške 1000 €.

Výpočet:

Ročný čistý príjem = Čistý mesačný príjem * Počet mesiacov v roku

Maximálna výška úveru = Ročný čistý príjem * Limit DTI

42 ročný dlžník: dlžník pri splatení úveru nepresiahne vek 65 rokov preto limit DTI bude 8

Ročný čistý príjem = 1000 * 12

Ročný čistý príjem = 12 000 €

Maximálna výška úveru = 12 000 * 8

Maximálna výška úveru = 96 000 €

52 ročný dlžník: dlžník po splatení úveru presiahne vek 65 rokov preto limit DTI bude 5

Ročný čistý príjem = 1000 * 12

Ročný čistý príjem = 12 000 €

Maximálna výška úveru = 12 000 * 5

Maximálna výška úveru = 60 000 €

Spolu:

60 000 + 96 000 = 156 000 €

Dvaja dlžníci vo veku 42 a 52 rokov si môžu zobrať maximálne úver vo výške 156 000 €

Loan to value ratio

Tento nástroj nám slúži pri zlyhaní úveru ako jeho zabezpečenie. Jeho úlohou je, aby hodnota nehnuteľnosti bola dostatočne vysoká, aby pri zlyhaní a nevyplatení úveru dlžníkom mohla banka vyplatiť dlh založenou nehnuteľnosťou. Tento nástroj taktiež napomáha k zdravému vývoju trhu nehnuteľností, pretože rozhodovanie ohľadom kúpy nehnuteľnosti je zodpovednejšie, pokiaľ si budúci majiteľ bude nehnuteľnosť sčasti spolufinancovať z vlastných úspor. Jediný limit, ktorý nás pri výške úveru ohraňuje z pohľadu LTV je maximálna miera spolufinancovania nehnuteľnosti 80% hodnoty nehnuteľnosti.

Výnimka: 20% úverov môže mať vyšší úver na nehnuteľnosť a to až do výšky 90% hodnoty nehnuteľnosti

$$LTV = \frac{dlh}{hodnota zabezpečenia}$$

Dlh = Nový úver zabezpečený nehnuteľnosťou + Existujúce úvery zabezpečené tou istou nehnuteľnosťou

Hodnota zabezpečenia = Hodnota založenej nehnuteľnosti (Najnižšia možná kúpna cena, stanovená súdnym znalcom)

Príklad:

Manželia požiadali o maximálny úver na kúpu nového domu s poskytnutím záložného práva na nehnuteľnosť. Ich nehnuteľnosť ohodnotil súdny znalec na 100 000 €.

Výpočet:

Vlastné financovanie = 100 000 - 80%

Vlastné financovanie = 20 000 €

Manželia môžu dostať na nehnuteľnosť maximálnu výšku úveru v hodnote 80 000 €.

A vlastné náklady na financovanie budú vo výške 20 000 €

Kapitálové vankúše

Banky musia v priaznivých podmienkach myslieť a plánovať nad ich budúcimi činnosťami a robiť opatrenia proti nečakaným nepriaznivým vývojom v ekonomike. Z tohto hľadiska sa banky snažia vytvárať kapitálové vankúše, ktoré slúžia na vykrytie nečakanej straty alebo rizika, ktoré súvisí s ich činnosťou. Kapitálové vankúše sú tvorené z najlikvidnejších aktív banky taktiež známych ako Tier 1. Výška kapitálových vankúšov musí byť vždy prehodnocovaná v závislosti od aktuálneho vývoja.

Countercyclical capital buffer

Proticyklický kapitálový vankúš je tvorený bankami a jeho úlohou je zmierniť nečakanú stratu spôsobenú negatívnym cyklom ekonomiky. Výšku proticyklického kapitálového vankúša stanovuje Národná banka Slovenska a určuje jeho výšku podľa zvyšujúceho alebo znižujúceho sa cyklického rizika. Od 1. augusta 2020 je tento vankúš vo výške 1%.

Other systemically important institutions

Tento vankúš je určený pre systém. Vankúš pre systémovo významné banky má za úlohu ochraňovať viac významné banky na trhu pred rizikami aby, neprišli do nečakaných ťažkostí, pretože to môže byť prepojené s nasledovnými ťažkosťami v celom sektore. Banky ho vytvárajú v stanovenej výške podľa ich významnosti na trhu, ktoré sa vypočítajú podľa piatich kritérií.

- Veľkosť banky – počíta sa celková hodnota aktív banky
- Významnosť – hodnota domácich platobných operácií, vklady vkladateľov súkromného sektora v rámci EÚ, úvery ktoré poskytuje banka v rámci súkromného sektora v rámci EÚ.
- Komplexnosť – Nominálna výška OTC derivátov (Over the Counter), zahraničné pasíva a zahraničné aktíva.
- Prepojenie – Sledujú sa aktíva a pasíva v rámci finančného trhu a sleduje sa zostatková hodnota emitovaných cenných papierov
- Dodatočné národné indikátory – celkové rizikové expozície, úvery poskytnuté retailu, vklady prijaté od retailu.

Rovnako ako aj pri proticyklickom kapitálovom vankúši musí banka tvoriť tieto rezervy z najlikvidnejších aktív (Tier 1).

Tabuľka 2, Výška vankúšu pre systémovo významné komerčné banky

Názov komerčnej banky	Výška vankúša v %
365.bank, a. s.	0,25
Československá obchodná banka, a. s.	1,25
Prima banka Slovensko, a. s.	0,25
Slovenská sporiteľňa, a. s.	2
Tatra banka, a. s.	1,5
Všeobecná úverová banka, a. s.	1,75

Zdroj: vlastné spracovanie podľa údajov <https://nbs.sk/>

Systemic risk buffer

Tento vankúš má za úlohu pokryť systémové riziko a tým zvýšiť odolnosť banky voči systémovému riziku. Vankúš nie je stanovený celkovo pre všetky banky, na Slovensku má predovšetkým úlohu doplnku vankúša pre systémovo významné banky. Tým pádom vankúš a jeho dopad je stanovený len pre niektoré banky a v rôznej výške. Na Slovensku majú povinnosť naplňať tento vankúš iba 3 banky a to v hodnote 1%.

Banky, pre ktoré vankúš platí:

- Slovenska sporiteľňa, a. s.
- Tatra banka, a. s.
- Všeobecná úverová banka, a. s.

Capital conservation buffee

S týmto vankúšom sa stretáva každá banka, je to vankúš, ktorý platí pre všetky banky a musia ho povinne naplňať až do výšky 2,5 %. Táto výška je upravená právnym rámcom pre kapitálové vankúše, ktoré konkrétne upravuje § 33a až § 33j zákona o bankách.

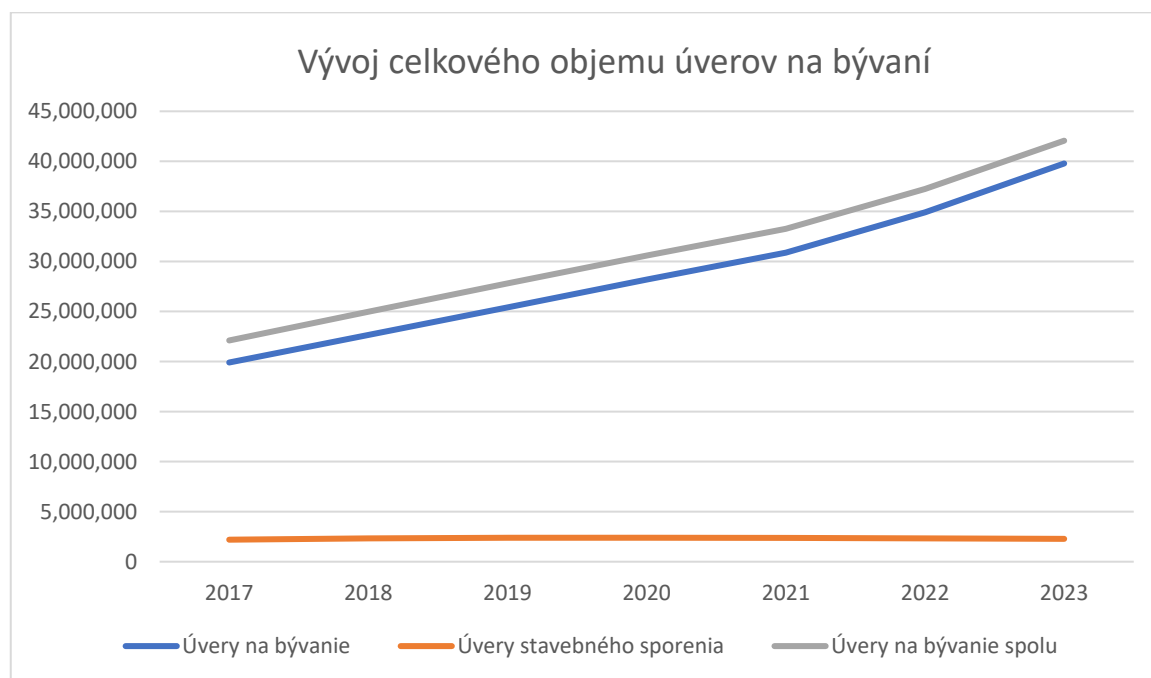
2.4.Vývoj objemov hypotekárnych úverov a úverov stavebného sporenia v priebehu času

Tabuľka 3, Vývoj celkového objemu úverov na bývaní

Dátum	Úvery na bývanie	Úvery stavebného sporenia	Úvery na bývanie spolu
31.01.2017	19 903 475	2 201 201	22 104 676
31.01.2018	22 652 254	2 323 579	24 975 833
31.01.2019	25 408 499	2 391 124	27 799 623
31.01.2020	28 194 501	2 388 965	30 583 466
31.01.2021	30 878 656	2 378 404	33 257 060
31.01.2022	34 899 942	2 334 484	37 234 426
31.01.2023	39 785 161	2 276 831	42 061 992

Zdroj: vlastné spracovanie podľa údajov <https://nbs.sk/>

Graf 1, Vývoj celkového objemu úverov na bývaní



Zdroj: vlastné spracovanie podľa údajov z tabuľky 3

Ako si môžeme všimnúť hypotekárne úvery sa stali veľmi obľúbené. Od roku 2017 do roku 2023 bol nárast hypotekárnych úverov skoro dvojnásobný. Bolo to zapríčinené nízkymi úrokovými sadzbami, veľkou dostupnosťou voľných nehnuteľností. Ďalej spočiatku prispela ešte nie tak veľká participácia či už Európskej centrálnej banky tak aj Národnej banky Slovenska do finančnej stability finančného sektora prostredníctvom stabilizátorov ako napríklad ukazovateľ LTV, ktorý nám limitoval výšku úveru k založenej nehnuteľnosti. V roku 2017 bol tento ukazovateľ na hranici 80% - 100% to vo výsledku znamenalo že 4 žiadatelia o hypotekárny úver dostali úver v pomere s cenou k nehnuteľnosti vyšší ako 80%. To malo za následok, že ľudia potrebovali menšie množstvo vlastných úspor ku kúpe nehnuteľnosti. Pri pohľade na rozdiel v hypotekárnych úveroch na bývanie medzi rokom 2021 a rokom 2022 môžeme vidieť, aj napriek korona vírusu a pandémie spojené s korona vírusom, že Slováci dosiahli medziročný nárast úverov o necelé 4 miliardy a to aj napriek opatreniam, ktoré kládli dôraz na sprísnenie limitu DTSL, ktorý sa pomaly v polovici roka 2021 začal približovať k hodnote pred pandémiou. Čo sa odzrkadlilo aj na medziročnom náraste cien nehnuteľností o 16,0% čo bol najväčší nárast cien na realitnom trhu od roku 2008. Ako ďalšie dopomohlo hypotekárnym úverom rásť bola možnosť odkladu splátok až na 9 mesiacov. V neposlednom rade mohli za to aj konkurenčné boje medzi bankami, ktoré videli v žiadateľoch o úver aj ich budúcich klientov, ktorým mohli ponúknuť aj ďalšie

bankové produkty a tým pádom tam bola konkurenčná snaha o získanie nových dlhodobých klientov.

Tabuľka 4, Percentuálne rozdelenie úverov medzi bankami k 31. 01. 2023

Názov banky	Percentuálny podiel
365. bank	2,96%
Československá obchodná banka	14,23%
ČSOB stavebná sporiteľňa	0,16%
Prima banka Slovensko	11,12%
Privatbanka	0%
Prvá stavebná sporiteľňa	4,94%
Slovenská sporiteľňa	24,48%
Tatra banka	15,37%
Všeobecná úverová banka	19,40%
Wüstenrot stavebná sporiteľňa	0,44%
BKS Bank	0,10%
BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE	0,004%
Fio banka	0,26%
J & T BANKA	0%
mBank	1,25%
Oberbank	0,21%
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia	5,10%

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

2.5. Úroková miera a jej momentálny stav

Vplyv zvyšujúcej sa úrokovej sadzby pre hypotekárny úver

Narastajúce úroky na hypotekárnom trhu pociťuje každý dlžník. Z dôvodu vyššej úrokovej sadzby sa nám zvýšia naše mesačné splátky a spoločne nám zvyšujú aj celkové preplatenie úveru. Ochrana, ktorá by nás pred nečakaným zvyšovaním úrokovej sadzby mala chrániť, je na prvom mieste náš vlastný príjem. Výhodou momentálnej situácie je, že v takomto čase je očakávaný do istej miery silný a plošný nárast nominálnych príjmov domácností. Druhým faktorom chrániacim pred zvýšením úrokových sadzieb je testovanie, ktoré bolo zavedené ako ochrana dlžníkov a aby sa zaručilo, že každý kto prejde testom bude schopný splácať

hypotekárny úver aj napriek zvýšenej úrokovej sadzbe. V tomto prípade si ľudia s čerpajúcimi úvermi budú musieť zvyknúť, že simulovaný nárast pri teste sa prejavil v skutočnosti a budú sa dvíhať mesačné splátky, ale väčšina klientov by mala tento nápor zvládnuť.

Klienti budú narastajúce úrokové sadzby pociťovať postupne

Minulý rok bola približne štvrtina existujúcich hypotekárnych úverov presunutá do dlhších fixačných období, ktoré boli na päť a viac rokov. Tento rok by sa odhadom mala refixácia dotknúť ďalšej desatiny úverov. Na budúci rok je očakávaná refixácia úverov vo výške ďalších 20 %. Klientom sa priemerne splátka zvýšila o polovicu, z pohľadu čistého príjmu domácnosti to znamená, že z rodinného rozpočtu mesačne ubudne 8% príjmu. Ale ako sa vyššie spomínalo, je plánovaný do istej miery silný nárast miezd, preto sa predpokladá, že rodinám by zvýšené nároky na ich rodinné financie nemali spôsobiť ťažkosti.

Očakávaný návrat k lacným hypotekárnym úverom

Úrokové sadzby pri hypotekárnych úveroch sa vyvíjajú v cykloch. Pokiaľ sa stane, že v dnešnej dobe dosahujú vysoké hodnoty je možné a pravdepodobné, že v budúcnosti sa môže stať, že opäť klesnú na úroveň pod 1%. Na možnosť opätovného návratu nízkych úrokových sadzieb bude mať podstatný vplyv Európska centrálna banka a jej budúce rozhodnutia ohľadom znižovania základných úrokových sadzieb. Vývoj a výsledok, ktorý by naznačoval návrat k „nulovým“ hypotékam je nízko pravdepodobný a v tomto roku ho určite nedosiahneme.

Ako pomáha Národná banka Slovenská svojou politikou

Napriek tomu že sme tu mali obdobie, ktoré poskytovalo hypotekárne úvery do výšky 100% zabezpečenia úveru, alebo sme tu mali rekordne nízke úrokové sadzby, pomocou ktorých nám na Slovensku vznikali takpovediac hypotekárne hody. Predovšetkým v takýchto časoch akým bol rozmach na trhu s hypotekárnymi úvermi je načas mysliť aj na budúcnosť a začať vytvárať také opatrenia, ktoré majú ochrániť všetkých účastníkov trhu počas horších časov. Ako môžeme na trhu vidieť dnes opatrenia ktoré Národná banka Slovenska počas posledných rokov stanovila a pripravovala sa na horšie časy, tak vidíme, že tieto opatrenia mali opodstatnenie a na Slovensku fungujú. S odstupom času môžeme povedať, že vďaka týmto opatreniam je značná časť domácností schopná splácať svoje záväzky aj napriek zvýšenej sadzbe. Stále však existujú domácnosti, ktoré majú problémy pri splácaní úverov, ale toto percento sa s opatreniami znížilo. Národná banka Slovenska ďalej apeluje a vyzýva ľudí k začatiu vytvárania finančného vankúša alebo k jeho zväčšenej tvorbe. Malo by to za následok väčšej ochrany domácnosti, pokiaľ by úrokové sadzby aj naďalej rástli. Tieto

finančné rezervy by predovšetkým mali vytvárať najviac rizikový klienti ktorými sú: klienti s nízkym príjmom, základným alebo stredoškolským vzdelaním bez maturity, klienti, ktorí majú vyššie zadlženie alebo ľudia, ktorí začali splácať nový úver len nedávno.

Zmeny pri hypotékach robia zmenu aj pri úsporách ľudí.

S narastajúcou úrokovou sadzbou poklesla kúpyschopnosť obyvateľstva z ich čistého rodinného príjmu, čo má za následok, že domácnosti začali čerpať a vyberať zo svojich úspor. Ďalšia časť domácností, ktorí zatiaľ nemajú problém so splácaním a životným štýlom, začala vyberať z účtov úspory a začali ich radšej investovať od kapitálového trhu, pretože tam majú väčšie očakávania pri budúcich výnosoch. Ako ďalšie, čo väčšinu domácností odrádza od držania peňazí v bankách je nepatrné zvyšovanie úrokových sadzieb na vkladoch, ako sme si mohli všimnúť, úrokové sadzby pri vkladoch ani zďaleka nedosahujú taký nárast ako pri úrokovej sadzbe za poskytnutý úver. Z dlhodobého hľadiska je očakávané a žiadané zvyšovanie úrokových sadzieb pri vkladoch a to hlavne pri vkladoch, ktoré majú dlhšiu dobu splatnosti. Niektoré banky už začínajú hovoriť o etickom bankovníctve a spomínajú potrebu preniesť úrokové sadzby na klientov. Aby aj obyčajní ľudia pocítili zvyšovanie úrokových sadzieb na vkladoch v bankách.

Tabuľka 5, Vývoj úrokovej sadzby úveru na bývanie od vstupu Slovenska do eurozóny v %

Úvery na bývanie pre domácnosti					
Rok/mesiac	Rozdelenie podľa doby fixácie				Ročná percentuálna miera nákladov
	Pohyblivá sadzba	od 1 roka do 5 rokov	Od 5 rokov Do 10 rokov	Nad 10 rokov	
2009/1	6,30	6,37	6,87	7,86	7,01
2010/1	5,09	5,58	7,85	7,65	5,86
2011/1	4,74	4,55	5,88	5,66	4,88
2012/1	5,13	5,12	6,19	6,50	5,47
2013/1	4,83	4,53	7,25	6,53	4,98
2014/1	4,24	3,79	6,42	3,55	4,15
2015/1	3,78	2,74	5,17	3,97	3,22
2016/1	3,16	2,36	4,86	1,97	2,84
2017/1	1,71	1,88	1,57	1,64	2,11
2018/1	2,31	1,61	1,46	1,68	1,89
2019/1	1,69	1,47	1,60	1,46	1,80

2020/1	1,51	1,07	1,25	1,40	1,31
2021/1	0,98	1,03	1,22	1,20	1,32
2022/1	1,23	0,99	1,03	1,31	1,59
2023/1	3,16	3,18	3,34	3,60	3,46
2023/3	3,74	3,65	3,63	3,89	3,79

Zdroj: Vlastné spracovanie údajov podľa bankovej úrokovej štatistiky na stránke Národnej banky Slovenska

2.6. Spôsoby ako v momentálnej situácii dofinancovať hypotekárny úver na získanie vlastnej nehnuteľnosti

V tejto kapitole by sme chceli rozobrať hlavné možnosti dofinancovania hypotekárneho úveru, aby bol poberateľ hypotekárneho úveru schopný kúpy vlastnej nehnuteľnosti. Máme na výber z viacerých možností, ktoré si v tejto kapitole bližšie rozoberieme. Pri pohľade na možnosti, ktoré opíšeme, vieme povedať, že pokiaľ sa osoba rozhodne dofinancovať svoj hypotekárny úver až na poslednú chvíľu a hľadá cesty a možnosti ako dofinancovať čo najefektívnejšie tak také riešenie nenájde. Riešenia na dofinancovanie na poslednú chvíľu sú drahé alebo s možnosťou veľkého rizika stratiť všetky doterajšie úspory.

Dofinancovanie vlastnými úsporami

Mať dostatočné množstvo na dofinancovanie nehnuteľnosti z vlastných zdrojov. Tento spôsob je prakticky veľmi zdĺhavý a treba nad ním už začať rozmýšľať dlhé roky pred začatím stavania vlastnej nehnuteľnosti alebo začatím hľadania nehnuteľnosti na trhu s nehnuteľnosťami. Toto riešenie je zdĺhavé z hľadiska toho, že finančné prostriedky, ktoré získavame našou prácou odkladáme či už na bankový účet alebo si ich nechávame takzvané pod matracom. Tieto financie majú malú až priam nulovú úročiteľnosť. Pri momentálnych cenách a výdavkoch na existenciu, aby človek mal zabezpečené všetky potreby pre svoj život, je nutné podotknúť, že mesačná mzda musí byť nadštandardná, aby si budúci majiteľ dokázal za roky odkladania úspor dofinancovať nehnuteľnosť týmto spôsobom.

Založenie ďalšej nehnuteľnosti

Banky v súčasnosti nemôžu poskytovať kvôli limitu LTV (Loan to Value) hypotéku vo výške 100% ceny založenej nehnuteľnosti. Z tohto dôvodu musíme dodatočne zabezpečiť hypotekárny úver druhou nehnuteľnosťou a bez dodatočného príjmu či už dlžníka alebo spoludlžníka to už nepôjde. V takomto prípade by nám vedela pomôcť rodina žiadateľa o hypotekárny úver, ktorá by bola ochotná založiť vlastnú nehnuteľnosť. Takéto

dofinancovanie je veľmi nebezpečné, lebo zadlženie zasahuje väčší okruh ľudí a nie len samotného žiadateľa o hypotekárny úver. Preto treba pozorne kontrolovať adekvátnosť a výšku príjmu žiadateľa.

Hypotekárny úver dofinancovaná spotrebným úverom

Ako tretiu možnosť máme dofinancovanie nehnuteľnosti spotrebným úverom. Z pohľadu limitu LTV (Loan to Value) nám dodatočný spotrebný úver nebude robiť prekážky, lebo pri spotrebnom úvere nie je potrebné založenie nehnuteľnosti. Môžeme si k hypotekárnemu úveru pribaliť ďalší z úverov, či už sa jedná o stavebný úver alebo medziúver cez stavebnú sporiteľňu alebo sa môže jednáť o klasický spotrebný úver. Pri takomto dofinancovaní netreba zabúdať na limit DTI (Debt to income ratio), ktorý nesmie prekročiť 8- násobok nášho ročného čistého príjmu. Aby sme sa tomuto limitu vyhli, môžeme zvoliť pôžičku P2P (peer to peer lending), ktorá funguje na princípe (ľudia – ľuďom), ľudia sa týmto spôsobom poskladajú na úver žiadateľovi o takýto úver a následne im dlžník v mesačných splátkach vráti naspäť ich vložené prostriedky aj s úrokom. Netreba zabúdať, že takéto dofinancovanie je z pohľadu času veľmi efektívne, ale nevýhodou je výška úrokov pri doplnkovom spotrebnom úvere, ktoré sa pohybujú s vyššou úrokovou sadzbou ako hypotekárne úvery. Tým pádom nehnuteľnosť preplatíme oveľa viac ako pri uvedených prvých dvoch možnostiach uvedených vyššie.

Hypotekárny úver spolu s dofinancovaním financií z investovania

Rovnako ako v prvej možnosti je potrebné začať riešenie dofinancovania nehnuteľnosti s dostatočným časovým odstupom. Pokiaľ plánujeme kúpu nehnuteľnosti až v budúcnosti, tak investovanie je správne a cesta ako sa dostať k výhodnému zhodnocovaniu našich úspor počas rokov sporenia. Pre správne doinvestovanie hypotekárneho úveru financiami z investovania budeme potrebovať prinajmenšom päť rokov sporenia, pretože pri krátkodobom investičnom horizonte nám hrozí vysoká šanca straty našich finančných prostriedkov. Pri dlhodobom horizonte a s výberom vhodného investičného portfólia si vieme znížiť riziko na minimum s väčším možným úročením akoby to bolo v prípade odkladania úspor do banky.

2.7.Stavebné sporenia

V minulosti boli známe a bežne využívané stavebné sporenia, ktoré sa radili medzi najefektívnejšie obstaranie finančných prostriedkov, za ktoré si ľudia s odstupom času dokázali nakúpiť nehnuteľnosti. Stavebné sporenie spočívalo z vkladu vkladateľa, ktorý musel plniť ročný limit pre vklad na účet stavebného sporenia, ktorého najvyššia možná hranica nebola spočiatku veľká a taktiež pri vložení peňažných prostriedkov na tento účet sa na základe vkladu vypočítala štátna prémie, ktorá v začínajúcej ére stavebných sporení bola nesmierne vysoká, pretože dosahovala 40% z maximálneho vkladu pre získanie štátnej prémie. Účelovo malo byť toto sporenie využívané na riešenie otázky či už ohľadom kúpy novej nehnuteľnosti alebo rekonštrukcie/zmodernizovania už existujúcej nehnuteľnosti. V momentálnej situácii tieto sporenia skoro nikto nevyužíva a radšej sa ľudia spoliehajú na hypotekárny úver. Je to spôsobené viacerými faktormi, ktoré ovplyvňovali či už záujem bežných spotrebiteľov o takýto typ financovania nehnuteľnosti. V prvom rade je tu faktor, ktorý sa podpísal k zániku z pohľadu spotrebiteľa vo veľkej miere a tým je štátny bonus, ktorý bol vyplácaný za vklad na toto sporenie v priebehu roka. Spočiatku, čiže v roku 1993, keď sa stavebné sporenie objavilo na našom trhu bola ročná výška stavebnej prémie vo výške 40% z maximálneho vkladu, ktorý bol potrebný pre získanie prémie. S odstupom času až do dnešných čias môžeme vidieť ako táto prémie klesala až na dnešnú úroveň, kedy v roku 2023 je výška štátnej prémie z ročného vkladu vo výške 2,50%. Ako druhý nepriaznivý faktor ktorý mal za zásluhu zníženie celkovej výhodnosti stavebného sporenia bola výška ročného vkladu ktorý bol potrebný pre dosiahnutie maximálnej výšky štátnej prémie. Táto výška ročného vkladu začínala v roku 1993 na hodnote 497,91 €, čo na vtedajšie pomery nebola hodnota, ktorú by ľudia nedokázali za rok vložiť do stavebného sporenia. Po zmenách a úpravách tejto výšky sa každým rokom toto sporenie znevýhodňovalo, až sme sa dostali na ročnú sumu 2 800 € ktorú musí spotrebiteľ vložiť aby dostal maximálnu výšku štátnej prémie. Stavebné sporenie sa oplatilo hlavne ľuďom, ktorí:

- Dokážu bez problémov splniť ročný vklad pre maximálnu výšku štátnej prémie.
- Pokiaľ majú ľudia takú finančnú rezervu, že si môžu dovoliť vkladať svoje finančné prostriedky na sporenie po dobu 6 rokov.
- Spotrebitelia sa snažia nájsť čo najmenšiu mieru rizika svojich investovaných financií, ale to má za následok nízku výnosnosť ich vkladu
- Možnosť daru pre svoje dieťa

Porovnanie 1993 vs 2023

Zakladáme si 2 stavebné sporenia na 6 rokov. Prvé stavebné sporenie je v roku 1993 a druhé stavebné sporenie je v roku 2023. Budeme predpokladať, že výška maximálneho vkladu a výška maximálneho štátneho príspevku sa nemení počas celej doby sporenia.

Tabuľka 6, Porovnanie stavebného sporenia v roku 1993 oproti roku 2023

Rok	1993	2023
Maximálny vklad pre výpočet štátnej prémie	497, 91 €	2 800,00 €
Maximálna % výška štátnej prémie	40,00 %	2,50%
Maximálna výška štátnej prémie v €	199,16 €	70,00 €
Celková suma vkladov	2 987,46 €	16 800 €
Celková suma štátnej prémie v €	1 194,96 €	420,00 €
Suma spolu	4 182,42 €	17 220 €

Ako sme si všimli, tak po vkladaní finančných prostriedkov 6 rokov celková vložená suma finančných prostriedkov v roku 1993 sa rovná hodnote 2 987,46 €, čo je v porovnaní s rokom 2023 len o 187,46 € väčšie ako jeden ročný vklad na účet pri roku 2023. Po preskúmaní výšky celkovej štátnej prémie sme dospeli k záveru, že za 6 rokov sporenia cez stavebné sporenie založené v roku 1993 sme získali na štátnej premii 2,84-násobne viac financií ako pri novom stavebnom sporení v roku 2023.

3. Porovnanie úverov na bývanie medzi vybranými komerčnými bankami

V tretej kapitole sa venujeme porovnávaniu hypotekárnych úverov medzi vybranými komerčnými bankami na základe modelového príkladu, kde sa zaoberáme výškou úrokovej sadzby, výškou maximálneho založenia nehnuteľnosti, maximálnou výškou splátky, poplatkami za poskytnutie úveru, poplatkami za poistenie nehnuteľnosti a ďalšími poplatkami, ktoré si banka stanoví. Výšky uvedených hypotekárnych úverov sme zisťovali návštevou konkrétnych bánk, ktoré ochotne s nami prebrali všetky náležitosti a pomohli nám zostaviť konkrétny úver pre našu modelovú situáciu.

3.1.Porovnanie úverov vo vybraných komerčných bankách

Modelová situácia:

V tomto modelovom príklade sme sa zaoberali pánom Denisom, ktorý by si chcel zobrať hypotekárny úver v maximálne dostupnej výške s maximálnou výškou dostupnej splátky. Pán Denis má 22 rokov a výškou mesačného príjmu 1 500 € s cenou nehnuteľnosti vo výške 100 000€. Pán Denis dodnes nemal žiadny iný úver a nevykonáva žiadne iné činnosti, ktoré by znížovali bonitu klienta.

365. bank

Tabuľka 7, Hypotekárne úvery 365.banky

Hypotekárny úver	Bez uplatnenia zľavy	S uplatnením zľavy
Výška hypotéky	80 000 €	80 000 €
Výška úrokovej sadzby	4,75 %	4,15 %
Fixácia úrokovej miery	5 rokov	5 rokov
Výška mesačnej splátky	418,15 €	389,72 €
Výška poslednej splátky	249,91 €	248,62 €
Poplatok za poskytnutie hypotekárneho úveru	300,00 €	300,00 €
Poplatok za znalecký posudok	250,00 €	250,00 €
Poplatok do katastra nehnuteľností	66,00 €	66,00 €
Ročný poplatok na poistenie nehnuteľnosti	100,00 €	100,00 €
Poistenie pri neschopnosti splácania úveru	x	40,00 €
Poplatok za vedenie účtu zarátaný v mesačnej splátke	x	5,90 €
Celkový suma úveru	170 447,96 €	160 242,43 €

Príklad bez možnej zľavy:

Po návšteve a prediskutovaní našich požiadaviek sme odišli s ponukou na hypotekárny úver vo výške 80 000 €, pri úrokovej sadzbe 4,75 % ročne, pri 5- ročnej fixácii úrokovej sadzby. Pričom mesačná splátka bude vo výške 418, 15 € a posledná splátka bude vo výške 249,91€. Jednorazový poplatok za poskytnutie hypotéky bol vo výške 300,00 €, poplatok za znalecký posudok je vo výške 250,00 €, poplatok pre vklad do katastra nehnuteľností si banka účtuje vo výške 66,00 €. Náklady na postenie nehnuteľnosti banka ponúka vo výške 100,00 € ročne. Celková suma, ktorú pán Denis preplatí je vo výške 170 447,96 €.

Príklad po odpočítaní zľavy:

Po uplatnení všetkých zliav nám 365. bank dokáže ponúknuť úver, pri ktorom sa nám znížila úroková sadzba až na 4,15%. V tomto prípade budú splátky vo výške 389,72 € a posledná splátka bude vo výške 248,62 €. Pre získanie hypotéky so zníženou úrokovou sadzbou je potrebné pripoistiť si úver proti neschopnosti splácania úveru na bývanie vo výške 40,00 € mesačne a tak isto sa v mesačnej splátke zahrňuje aj vedenie osobného účtu v mesačnej čiastke 5,90 €. Po splatení celého úveru pán Denis za úver zaplatí 160 242,43 €.

Slovenská sporiteľňa

Tabuľka 8, Hypotekárne úvery Slovenskej sporiteľne

Hypotekárny úver	Ponuka č. 1	Ponuka č. 2	Ponuka č. 3
Výška úveru	80 000 €	80 000 €	80 000 €
Minimálna hodnota zabezpečenia	100 000 €	100 000 €	88 889,00 €
Lehota splatnosti	30 rokov	30 rokov	30 rokov
Počet splátok	360	360	360
Doba fixácie	5 rokov	5 rokov	5 rokov
Ročná úroková miera	4,49%	4,29%	4,99%
Zľava za splácanie z účtu	X	X	X
Zľava za poistenie úveru	Nie je zahrnuté	X	X
Mesačná splátka bez poplatkov	408,06 €	398,44 €	432,61 €
Poplatok za poistenie k úveru	0,00 €	52,39 €	56,89 €
Poplatok za poistenie nehnuteľnosti	7,50 €	7,50 €	7,50 €
Mesačná splátka s poplatkami	415,56 €	458,33 €	497,00 €

Náklady na znalecký posudok	150,00 €	150,00 €	150,00 €
Náklady na poistenie nehnuteľnosti	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Poplatok na začatie konania o povolení vkladu záložného práva k nehnuteľnosti	66,00 €	66,00 €	66,00 €
Poplatok za vedenie účtu v banke	6,00 €	6,00 €	6,00 €
Poplatok za poskytnutie úveru	300,00 €	300,00 €	300,00 €
Celková čiastka spojená s úverom	152 269,41 €	167 664,44€	181 589,09 €

Porovnanie ponuky č. 1 a ponuky č. 2

Pri návšteve Slovenskej sporiteľne nám boli navrhnuté dva hypotekárne úvery, ktoré mali rovnakú výšku minimálnej hodnoty zabezpečenia. Táto hodnota sa bola na hranici 100 000€. Rozdiely medzi ponukou č. 1 a ponukou č. 2 je iba v miere úrokovej sadzby, ktorá je znížená dodatočným poistením k úveru vo výške 52,39 € mesačne. A dokážeme sa dostať na úrokovú sadzbu 4,29% ročne s výškou mesačnej splátky bez poistenia na hodnotu 398,44 €. Z nášho pohľadu by pri rozhodovaní medzi ponukou č. 1 a ponukou č.2 mal pán Denis zvoliť bezpečnejšiu alternatívu a tým pádom si vybrať ponuku č. 2, preplatí na konci úver o 15 395,03 € viac, ale k dobru pána Denisa bude chránený pred nečakanou stratou príjmu alebo pokiaľ by sa dostal do horšej životnej situácie.

Ponuka č. 3

V banke bola aj možnosť dostať hypotekárny úver s 90% limitom LTV (Loan to value) z dôvodu vysokého platu pána Denisa. To umožní pánovi Denisovi nižšie vlastné zdroje pri obstaraní budúcej nehnuteľnosti. S tým, že pokiaľ by bola budova ohodnotená na vyššiu sumu, banka by mu bola ochotná ponúknuť aj vyšší úver ako 80 000 €. Nevýhodou oproti ponuke č. 1 a ponuke č. 2 je zvýšená úroková sadzba, ktorá je vo výške 4,99%, čo je oproti ponuke č. 2 o 0,7% viac, čo sa odrazí na celkovej čiastke 181 589,09 €. Taktiež sa nám zvyšuje cena za poistenie úveru, kde oproti ponuke č. 2 zaplatíme o 4,50 € mesačne viac.

Tatra banka

Tabuľka 9 Hypotekárne úvery Tatra banky

Hypotekárny úver	S LTV	Bez LTV
Výška úveru	90 000 €	126 653,21 €
Doba splatnosti	360	360
Fixácia úrokovej sadzby	5	5
Výška úrokovej sadzby	4,49%	4,49 %
Výška úrokovej sadzby so zľavou programu B	4,29%	4,29 %
Výška splátky	455,48 €	640,98 €
Výška splátky so zľavou programu B	444,86 €	626,03 €
Výška poslednej splátky úveru	128,33 €	178,64 €
Výška poslednej splátky úveru so zľavou v programe B	214,89 €	304,37 €
Poplatok za znalecký posudok	250,00 €	250,00 €
Poplatok za katastrálne konanie	66,00 €	66,00 €
Výška poistného za rok	100,00 €	100,00 €
Poplatok za poskytnutie úveru	125,00 €	125,00 €
Poistenie proti nehnuteľnosti	X	X
Celková čiastka	166 175,69 €	232 449,50 €
Celková čiastka so zľavou v programe B	170 593,93 €	235 389,74 €

Z pohľadu dvoch ponúknutých úverov uvedených vyššie môžeme zistiť, že aj napriek tomu, že nám celková výška hypotéky porastie, podmienky pre čerpanie úveru sú stále rovnaké. Prvý hypotekárny úver bol zameraný na maximálnu výšku hypotekárneho úveru pri nehnuteľnosti, ktorej bola cena ohodnotenia na 100 000 €. A druhý úver nám ukazuje výšku maximálneho hypotekárneho úveru, pokiaľ by pán Denis nebol pri mesačnom príjme 1500 € limitovaný výškou nehnuteľnosti.

3.2. Výsledky práce

Pri porovnaní aktuálnych dát, ktoré sme obdržali pri našom skúmaní hypotekárnych úverov na Slovensku, sme v konkrétnej modelovej situácii dospeli k záveru, že najvýhodnejšia ponuka na hypotekárny úver pre klienta, ktorý požiada o úver a chce byť v čo najväčšej možnej miere chránený pred budúcimi možnými problémami pri splácaní

hypotekárneho úveru je voľba hypotekárneho úveru v 365. banke s použitím zľavy. Tento úver dosahuje najnižšiu celkovú sumu úveru na konci splácania, pričom v ponuke je započítaná aj výška mesačného poplatku za poistenie úveru. Pre klienta, ktorý by nepotreboval takéto poistenie, tak na modelovom príklade nám vyšiel celkovo najlacnejší hypotekárny úver v Slovenskej sporiteľni, kde celková čiastka dosiahla najnižšiu hodnotu v porovnaní s ďalšími komerčnými bankami.

Záver

Bakalárska práca sa zaoberala analýzou bankových produktov zameraných na ponuku hypotekárnych úverov.

Cieľom práce bolo objasnenie fungovania hypotekárneho trhu a porovnanie hypotekárnych úverov vybraných bánk na území Slovenskej republiky.

Prínosom bakalárskej práce v teoretickej časti je prílev informácií o hypotekárnom trhu, jeho fungovaní a vývojom v priebehu rokov. Praktická časť bola zameraná na analyzovanie vybraných hypotekárnych úverov v bankách.

Hlavnými zdrojmi čerpania informácií boli internetové zdroje doplnené knižnými zdrojmi.

Bakalárska práca bola rozdelená do troch kapitol.

Prvá kapitola bola zameraná na vývoj a počiatky hypotekárneho bankovníctva, modely hypotekárneho bankovníctva. Definovali sme hypotekárne záložné listy a ich formy krytia. V poslednej časti prvej kapitoly sme na záver spomenuli aj riziká spojené s hypotekárnymi úvermi.

V druhej kapitole sme sa zamerali na skúmanie činnosti NBS na hypotekárnom trhu. Príčiny vzniku NBS ako kontrolného orgánu nad hypotekárnym bankovníctvom, nástroje, pomocou ktorých určuje výšky a objemy hypotekárnych úverov na Slovensku. V tejto kapitole môžeme ďalej nájsť vývoj úrokovej sadzby od vstupu Slovenska do eurozóny, rovnako ako aj vývoj celkového objemu poskytnutých hypotekárnych úverov a ich rozdelenie medzi komerčné banky na Slovensku. Následne sme si povedali niečo o súčasnom a budúcom vývoji úrokových sadzieb a riešili sme možnosti ako dofinancovať nehnuteľnosť pokiaľ nám výška hypotekárneho úveru nebude dostačovať.

Tretia kapitola nám prakticky ukazovala na modelových situáciách, aké by nám, pri momentálnej situácii na hypotekárnom trhu, boli ponúkané hypotekárne úvery. Zameriavali sme sa primárne na faktory ako: výška úrokovej sadzby, poplatky spojené s úverom, výška základných finančných nástrojov ako napr. LTV, DTI, DTSI. Pri finálnom pohľade na údaje o hypotekárnych úveroch, ktoré nám boli ponúknuté bankou sme vyhodnocovali 2 typy úverov. Prvý bol najvýhodnejší s najväčšou mierou ochrany a pri druhom sme prestali klásť dôraz na bezpečnosť a vybrali sme hypotekárny úver s čo najnižším preplatkom.

Na záver by som chcel čitateľov upozorniť na skutočnosť, že nie vždy všetky hypotekárne úvery musia byť výhodné, aj napriek tomu, že majú nízku úrokovú sadzbu. Tým, že hypotekárne úvery sú pri momentálnej situácii na Slovensku veľmi dôležitou

súčasťou pri získavaní zdrojov na financovanie vlastnej nehnuteľnosti pevne verím, že úrokové sadzby, ktoré sú v tomto období na úrovni spred desiatich rokov, poklesnú. Pevne verím, že zvyšujúca sa inflácia pomaly začne klesať a na to budú centrálné banky reagovať znížením úrokových sadzieb.

Zoznam použitej literatúry

MÚČKOVÁ, Viktória. Model hypotekárnych záložných listov (hypotekárnych bánk)

v strednej Európe. Dostupné na:

https://www.nbs.sk/_img/documents/publik/1998_model%20hypotekarnych%20zalozných%20listov.pdf

KRČMÁR, Matej. Hypotekárne záložné listy verzus kryté dlhopisy II

Dostupné na: https://www.nbs.sk/_img/documents/publik_nbs_fsr/biatec/rok2017/05-2017/biatec_17_5_05kremer.pdf

MÚČKOVÁ, Viktória. Hypotéky v Európe

Dostupné na: https://www.nbs.sk/_img/documents/publik/muc0069.pdf

MÚČKOVÁ, Viktória. Základná charakteristika slovenského modelu hypotekárneho bankovníctva

Dostupné na:

https://www.nbs.sk/_img/documents/publik/1997_zakladna%20charakteristika%20slov_modelu.pdf

REMOVČÍKOVÁ, Libuša. Výpočet súm životného minima pre rok 2023

Dostupné na: <https://www.podnikajte.sk/uctovnictvo/vypocet-sum-zivotneho-minima-sa-v-roku-2023-zmeni>

Ďalšie odkazy:

<https://nbs.sk/>

<https://www.finreport.sk/>

<https://www.sbaonline.sk/sk>

<https://www.pss.sk/>

<https://www.slsp.sk/sk/ludia>

<https://www.postovabanka.sk/>

<https://365.bank/>

<https://www.vub.sk/>

<https://www.tatrabanka.sk/>