

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE

NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA

Evidenčné číslo: 101007/I/2018/36100139019093252

**MOŽNOSTI FINANCOVANIA POTRIEB MLADÝCH ĽUDÍ
PROSTREDNÍCTVOM PRODUKTOV KOMERČNÝCH BÁNK**

Diplomová práca

2018

Bc. Jana Babinská

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA**

**MOŽNOSTI FINANCOVANIA POTRIEB MLADÝCH ĽUDÍ
PROSTREDNÍCTVOM PRODUKTOV KOMERČNÝCH BÁNK**

Diplomová práca

Študijný program: Bankovníctvo

Študijný odbor: Financie, bankovníctvo a investovanie

Školiace pracovisko: Katedra bankovníctva a medzinárodných financií

Vedúci záverečnej práce: doc. Ing. Dana Tkáčová, PhD.

Bratislava 2018

Bc. Jana Babinská

Čestné vyhlásenie

Čestne vyhlasujem, že diplomovú prácu som spracovala samostatne, a že som uviedla použitú bibliografiu.

Dátum :

.....

Jana Babinská

POĎAKOVANIE

Touto cestou by som sa chcela poďakovať školiteľke diplomovej práce doc. Ing. Dane Tkáčovej, PhD., za vecné pripomienky a taktiež vždy ochotný prístup pri vypracovaní tejto diplomovej práce.

ABSTRAKT

BABINSKÁ, Jana: Možnosti financovania potrieb mladých ľudí prostredníctvom produktov komerčných bánk. Ekonomická univerzita v Bratislave. Národohospodárska fakulta: Katedra bankovníctva a medzinárodných financií .- Vedúci záverečnej práce: doc. Ing. Dana Tkáčová, PhD.- Bratislava: NHF EU, 2018, počet strán (75 strán).

Cieľom diplomovej práce je poukázať na produkty komerčných bánk, ktorými možno financovať potreby mladých ľudí a porovnať výhodnosť a nevýhodnosť jednotlivých foriem financovania. Práca obsahuje 4 kapitoly. Prvá kapitola je venovaná teoretickému vymedzeniu produktov bánk, ktorými možno zabezpečiť potreby pre mladých ľudí. Jej súčasťou je štátna podpora poskytovaná pre mladých ľudí. V druhej kapitole charakterizujeme čiastkové ciele, ktoré prispeli k naplneniu hlavného cieľa. V ďalšej kapitole definujeme metódy skúmania a metodiku práce, ktorú sme použili pri písaní práce. Záverečná kapitola je venovaná produktom, prostredníctvom ktorých možno financovať potreby mladých ľudí. Jej súčasťou je vývoj štátnej podpory poskytovanej k týmto produktom a modelový príklad, ktorý riešime prostredníctvom hypotekárnych úverov a úverom poskytnutým zo Štátneho fondu rozvoja bývania. V modelovom príklade sa zameriame na daňový bonus.

Kľúčové slová: hypotekárny úver so štátnym príspevkom, daňový bonus, stavebné sporenie, americká hypotéka

ABSTRACT

BABINSKÁ, Jana : Possibilities of financing needs of young people with products of commercial banks. University of Economics in Bratislava . The Faculty of National economy, Department of Banking and International Finance..- Thesis supervisor: doc. Ing. Dana Tkáčová, PhD.- Bratislava: NHF EU, 2018, number of pages (75 p.)

The aim of the diploma thesis is to point out the products of commercial banks that can finance the needs of young people and compare the advantages and disadvantages of individual forms of financing. The thesis is divided into 4 chapters. It contains 3 diagrams, 6 tables, 8 graphs. The first chapter is devoted to the theoretical definition of state support and bank products to provide the needs for young people. In the second chapter we describe the partial objectives that contributed to the fulfillment of the main objective. In the next chapter we characterize methods of investigation and methodology of work. The final chapter is devoted to products that can fund the needs of young people. It includes the development of state support to these products and model example that we address through mortgage loans and loan form the Stat Housing Development Fund. In the example we focus on a tax bonus.

Key words : mortgage loan with state benefit, tax bonus, building society account, home equity loan

Obsah

1	Súčasný stav riešenej problematiky doma a v zahraničí.....	11
1.1	Úverové produkty poskytované mladým ľuďom	11
1.1.1	Hlavné aspekty a členenie bankových úverov	12
1.2	Teoretické vymedzenie stavebného sporenia	17
1.2.1	Filozofia stavebného sporenia.....	20
1.2.2	Stavebný úver a medziúver	21
1.3	Možnosti podpory štátu	22
1.3.1	Štátny príspevok pre mladých.....	22
1.3.2	Daňový bonus	24
1.3.3	Štátna prémie.....	25
2	Cieľ práce.....	27
3	Metódy práce a metódy skúmania	28
4	Výsledky práce a diskusia.....	29
4.1	Vývoj štátnej prémie a úverov stavebného sporenia.....	29
4.1.1	Produkty stavebného sporenia	33
4.2	Štátna podpora hypotekárnych úverov v makroekonomickom kontexte	37
4.2.1	Vplyv inflácie a nezamestnanosti na hypotekárne úvery.....	40
4.2.1.1	Korelačná analýza.....	41
4.3	Možnosti financovania bývania	42
4.3.1	Hlavné aspekty modelového príkladu	42
4.3.1.1	Hypotéka bez prekážok pre mladých v Slovenskej sporiteľni.....	44
4.3.1.2	Unikátna hypotéka v Tatra banke.....	48
4.3.1.3	Flexihypotéka vo VÚB banke.....	52
4.3.1.4	Porovnanie hypotekárnych úverov.....	56
4.3.1.5	Štátny fond rozvoja bývania.....	58
4.3.1.6	Komparácia úverových možností.....	62
4.4	Alternatívne formy financovania štúdia.....	64
	Záver	67
	Zoznam použitej literatúry	69

ZOZNAM TABULIEK, GRAFOV A SCHÉM

- Tabuľka 1 Vývoj % štátneho príspevku k hypotekárnym úverom
- Tabuľka 2 Výsledky korelačnej analýzy
- Tabuľka 3 Prehľad výšky príjmov manželov za posledných 6 mesiacov
- Tabuľka 4 Prehľad celkových mesačných výdavkov manželov (v eurách)
- Tabuľka 5 Výhody poskytnutia hypotéky bez prekážok pre mladých
- Tabuľka 6 Výpočet SLSP pre schválenie hypotekárneho úveru
- Tabuľka 7 Priehľadný výpočet daňového bonusu v priebehu čerpania úveru
- Tabuľka 8 Výpočet celkového preplatenia hypotekárneho úveru v SLSP
- Tabuľka 9 Výpočet daňového bonusu od 2018 do 2023
- Tabuľka 10 Výpočet celkového preplatenia úveru v Tatra banke
- Tabuľka 11 Výpočet daňového bonusu od roku 2018 do roku 2023 (v eur)
- Tabuľka 12 Celková výška zaplatených úrokov s uplatnením si daňového bonusu v bankách
- Tabuľka 13 Celkové preplatenie úveru pre náš modelovaný príklad vo VÚB banke
- Tabuľka 14 Preplatenie hypotekárnych úverov v jednotlivých bankách
- Tabuľka 15 Jednotlivé požiadavky manželov pre štátny úver a OC nehnuteľnosti
- Tabuľka 16 Prehľad poskytovanej podpory zo ŠFRB pre žiadateľov – fyzická osoba
- Tabuľka 17 Preukázanie schopnosti platenia splátok –manželov
- Tabuľka 18 Splnenie požiadaviek pre získanie podpory podľa §9 a §10 zákona
- Tabuľka 19 Sumy životného minima domácnosti na účely získania podpory zo ŠFRB
- Tabuľka 20 Posúdenie príjmu žiadateľa pre štátny úver na bývanie za rok 2017
- Tabuľka 21 Prehľadný výpočet štátneho úveru na bývanie na základe modelovej situácie
- Tabuľka 22 Komparácia jednotlivých úverov

Grafy

- Graf 1 Vývoj štátnej prémie od roku 1993 do roku 2009
- Graf 2 Výška štátnej prémie uplatnená v stavebných sporiteľniach
- Graf 3 Počet poberateľov štátnej prémie k stavebnému sporeniu
- Graf 4 Úvery stavebného sporenia a hypotekárne úvery poskytnuté obyvateľstvu
- Graf 5 Vývoj hypotekárnych úverov od roku 2007 do roku 2017
- Graf 6 Výška štátnych príspevkov poskytovaná bankám od MDVRR v SR
- Graf 7 Počet poberateľov štátneho príspevku k hypotekárnym úverom
- Graf 8 Vzťah medzi objemom hypotekárnych úverov so ŠP a vybraných veličín

Graf 9 Podiel SLSP na hypotekárnych úveroch pre obyvateľstvo v SR v roku 2017

Graf 10 Podiely jednotlivých bánk na HÚ pre obyvateľstvo k decembru 2017

Graf 11 Celková výška úrokov s uplatnením si nároku na daňový bonus v bankách

Graf 12 Výška daňový bonusu a zaplatených úrokov od roku 2018 do roku 2023

Graf 13 Celkové preplatenie hypotekárneho úveru v jednotlivých bankách

Graf 14 Porovnanie jednotlivých úverových možností

Schémy

Schéma 1 Rozdelenie spotrebných úverov

Schéma 2 Členenie hypotekárnych úverov podľa dlžníka

Schéma 3 Klasický hypotekárny úver

Úvod

Cieľom diplomovej práce je poukázať na produkty komerčných bánk, ktorými možno financovať potreby mladých ľudí a porovnať výhodnosť a nevýhodnosť jednotlivých foriem financovania.

V súčasnosti sa často mladí ľudia na Slovensku nachádzajú v nepriaznivej finančnej situácii, kedy nemajú dostatok finančných prostriedkov na zabezpečenie základných potrieb ako sú napr. zabezpečenie bývania, elektroniky do domácnosti, štúdia a iné. Z tohto dôvodu musia často premýšľať aj o možnej podpore štátu pri financovaní potrieb.

Mladí ľudia potrebujú zabezpečiť bývanie, ktoré môžu prefinancovať napr. prostredníctvom hypotekárnych úverov. V minulosti štát poskytoval štátny príspevok k hypotekárnym úverom, no v súčasnosti mladí ľudia si už nemôžu uplatniť tento príspevok. Od roku 2018 štát zaviedol štátnu podporu k hypotekárnym úverom vo forme daňového bonusu. Iná možnosť prefinancovania bývania je prostredníctvom medziúverov, stavebných úverov, ktoré poskytujú stavebné sporiteľne. Stavebné sporenie je tiež štátom podporovaný produkt už od roku 1993, kedy sa začala poskytovať štátna prémia.

Jedna z ďalších alternatív financovania bývania je úverom prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania. Financovanie voľnočasových aktivít a štúdia možno zabezpečiť prostredníctvom spotrebných úverov, amerických hypoték a iné.

Práca obsahuje 4 kapitoly. Prvá kapitola je venovaná teoretickému vymedzeniu produktov bánk, ktorými možno zabezpečiť potreby pre mladých ľudí. Jej súčasťou je štátna podpora poskytovaná pre mladých ľudí. V druhej kapitole charakterizujeme čiastkové ciele, ktoré prispeli k naplneniu hlavného cieľa. V ďalšej kapitole definujeme metódy skúmania a metodiku práce, ktorú sme použili pri písaní práce.

Záverečná kapitola je venovaná produktom, prostredníctvom ktorých možno financovať potreby mladých ľudí. Jej súčasťou je vývoj štátnej podpory poskytovanej k týmto produktom a modelový príklad, ktorý riešime prostredníctvom hypotekárnych úverov a úverom poskytnutým zo Štátneho fondu rozvoja bývania. V modelovom príklade sa zameriame na daňový bonus.

1 Súčasný stav riešenej problematiky doma a v zahraničí

V súčasnosti mladí ľudia sú odkázaní na finančnú pomoc od finančných inštitúcií pri zabezpečení základných potrieb na Slovensku. Veľakrát sa nachádzajú v nepriaznivej situácii, kedy nemajú dostatok peňažných prostriedkov na zabezpečenie základných potrieb ako sú napr. zabezpečenie bývania, spotrebičov do domácnosti atď.

Tieto nevyhnutné potreby si mladí ľudia môžu zabezpečovať prostredníctvom napr. aktívnych operácií komerčných bánk, a to predovšetkým formou úverových produktov, ktoré poskytujú komerčné banky na Slovensku. Medzi najčastejšie úvery, ktoré využívajú mladí ľudia pri financovaní svojich potrieb patria napr. spotrebiteľský, hypotekárny úver, stavebný úver, medziúver a ďalšie.

Jednou z ďalších alternatív, ako financovať potreby mladých ľudí je formou stavebného sporenia, ktoré má na Slovensku už dlhoročnú tradíciu. Štát tento špecializovaný produkt, poskytovaný stavebnými sporiteľmi podporuje štátnou prémie každý rok od roku 1993.

Významnú úlohu pri financovaní bývania plní aj Štátny fond rozvoja bývania. Tento štátny fond slúži na rozvoj bývania prostredníctvom, ktorého štát dlhodobo poskytuje finančné prostriedky na financovanie priorít v štátnej bytovej politike. Medzi ďalšie formy podpory štátu patril aj štátny príspevok pre mladých ľudí, ktorý si mohli klienti nárokovať v bankách. V súčasnosti sa už táto podpora neposkytuje klientom.

1.1 Úverové produkty poskytované mladým ľudom

Úverové produkty v komerčných bankách predstavujú tú časť portfólia banky, ktoré tvoria najvyšší podiel zisku. Pod pojmom bankové produkty rozumieme všetky produkty, ktoré klienti využívajú na financovanie svojich potrieb. Jedná sa nielen o poskytnutie finančných prostriedkov bankou klientom, ale aj iné druhy sprostredkovania finančných tokov pre klienta. Úver je oproti tomu užší pojem, pretože vyjadruje dočasné finančné prostriedky poskytnuté bankou klientovi.

Úver môžeme teoreticky vymedziť ako poskytnutie finančných prostriedkov klientom na vopred dohodnutú dobu za úrok alebo inú peňažnú náhradu, ktorý sa väčšinou využíva na preklopenie časového nesúladu medzi dodávkou hodnôt a ich finančnou úhradou. Z ekonomického uhla pohľadu, úver predstavuje možnosť riešenia rozporu medzi ekonomickými subjektmi u ktorých je nadbytok finančných prostriedkov, a ekonomickými subjektmi, ktoré nemajú dostatok finančných prostriedkov a majú záujem si požiť.

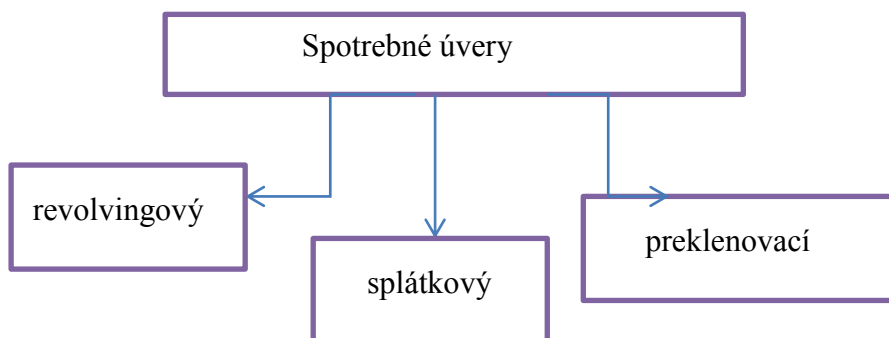
V úverovom vzťahu sa nachádzajú dva ekonomické subjekty – dlžník a veriteľ. Veriteľ je ten, kto poskytuje úver, to jest komerčná banka a dlžník je osoba, ktorá tento úver žiada. Medzi hlavný znak bankových úverov patrí, že úvery tvoria v bankách najväčšiu časť aktív komerčnej banky a ich podiel dosahuje približne 65-75 % z celkového objemu aktív.

Ďalšia charakteristikou, ktorou sa vyznačujú je vysoká rizikovosť v porovnaní s inými výnosovými aktívami. Maximálna výška poskytovaných úverov jej odvodená od veľkosti objemu kapitálu banky, ich objem je do určitej miery regulovaný bankovým dohľadom.

1.1.1 Hlavné aspekty a členenie bankových úverov

Medzi úverový produkty, ktoré využívajú mladí ľudia na prefinancovanie svojich základných potrieb môžeme zaradiť najmä spotrebiteľský úver, americkú hypotéku alebo hypotekárne úvery. Úverové produkty bánk môžu byť zabezpečené alebo nezabezpečené. Nezabezpečené úvery sa poskytujú najmä bonitným klientom. Spotrebiteľský úver predstavuje ďalšiu kategóriu úverov, ktoré sú poskytované jednotlivými komerčnými bankami na Slovensku. Ide o bezúčelové úvery poskytnuté domácnostiam a jednotlivcom na kúpu spotrebných predmetov, ako napr. zariadenie domácností, automobilu, splácanie dlhov, dovolenky a iné. Tento typ úveru zaznamenal v poslednom desaťročí veľmi dynamický rast a vo viacerých krajinách, no tento rast je sprevádzaný aj s problémom, že tieto úvery nie sú splácané načas. Spotrebné úvery môžeme členiť na 3 druhy spotrebných úverov, ktoré sú znázornené v schéme č. 1.

Schéma 1 Rozdelenie spotrebných úverov



Zdroj : spracované podľa Horvátovej. E.. Bankovníctvo. 2009.

- revolvingový spotrebný úver – zabezpečenie tohto typu úveru je pravidelný príjem klienta, čerpanie úveru sa realizuje prevodom na bežnú účet klienta banky, používaním kreditnej karty alebo zaručených šekov,
- splátkové spotrebné úvery – využívajú sa najmä na nákup tovaru, môže ich poskytovať banka alebo obchodník,
- preklenovacie spotrebné úvery – sú určené na preklenutie časového nesúladu peňažných tokov s hodnotovými tokmi napr. pri kúpe nového bytu a predaji starého bytového apartmánu. Tento typ úveru sa väčšinou spláca naraz ako napr. pri zinkasovaní finančných prostriedkov za predaj bytového apartmánu.¹

Hypotekárny úver

Hypotekárne úvery upravuje zákon č. 90/2016 o úveroch na bývanie. Úver na bývanie je dočasné poskytnutie finančných prostriedkov bankou spotrebiteľom na základe kontraktu o úvere na bývanie vo forme odloženého úveru, pôžičky alebo ďalšej dodatočnej finančnej pomoci.² Hypotekárne bankovníctvo je komplexný systém, ktorý zahŕňa získanie zdrojov až po dodanie, monitorovanie a splácanie úverov. Na výšku hypotekárnych úverov vplýva úroková sadzba, frekvencia splátok, lehota splatnosti. Prerušenie úveru v dôsledku fixácie úrokovej sadzby nemá žiaden dopad na výšku splátky ani na zaplatený úrok. Hypotekárne úvery môžeme vymedziť ako úverové produkty, ktorých doba splatnosti je od 4 rokov až do 30 rokov. Je potrebné, aby tento typ úvery bol zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosť, sú financované hlavne zo zdrojov získaných predajom a vydávaním hypotekárnych záložných listov. Medzi základné charakteristiky hypotekárnych úverov patria :

- dlhodobý charakter,
- presne definovaný účel použitia,
- zabezpečenie nehnuteľnosťou.

Dlhodobý charakter hypotekárnych úverov súvisí najmä s náročnosťou stavby nehnuteľností. Existuje určité pravidlo, že lehota splatnosti hypotekárneho úveru nemôže

¹ HORVÁTOVÁ, Eva. *Bankovníctvo*. Žilina : GEORG ŽILINA, 2009. 178 s. ISBN 978-80-89401-03-1.

² Zákon č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene ďalších zákonov.

byť dlhšia ako je životnosť úverovej a založenej nehnuteľnosti k hypotekárnemu úveru. Môžeme spomenúť napr. krajinu Nemecko, kde sú poskytované hypotekárne úvery na lode a lietadlá, pričom sa berie do úvahy životnosť lodí a taktiež lietadiel.

Hypotekárny úver musí byť zaistený záložným právom na tuzemskú nehnuteľnosť, ktorá je v prospech hypotekárnej banky. Banka má však právo aj na ďalšie zabezpečenie ako napr. depotnú zmenku, životnú poisťku a iné formy. Obchodné podmienky na získanie hypotekárneho úveru obsahujú:

- potrebné náležitosti v žiadosti o hypotekárny úver a postup pri jej predkladaní,
- požiadavky získania úveru, a to predovšetkým úroky a bankové poplatky,
- požiadavky zaistenia hypotekárneho úveru,
- spôsob uskutočnenia záložného práva,
- možnosti dodatočného zabezpečenia hypotekárneho úveru,
- spôsob splácania,
- podmienky a postup pri vypovedaní zmluvy o úvere,
- spôsob čerpania hypotekárneho úveru,
- kroky banky pri omeškaní dlžníka pri splácaní hypotekárneho úveru,
- možnosť predčasného splatenia hypotekárneho úveru,
- stanovenie podmienok, za ktorých má klient nárok na predčasné splatenie hypotekárneho úveru.

Banka, ktorá poskytuje tieto hypotekárne úvery môže svoje požiadavky doplniť. Pre hypotekárny úver poskytnutý fyzickej osobe je potrebné, aby žiadateľ o úver splnil tieto nasledujúce podmienky :

- bol občan s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky
- hypotekárny úver bol zaistený primeranou tuzemskou nehnuteľnosťou
- žiadateľ o hypotekárny úver bol schopný splácať istiny a úroky úveru počas celého trvania úverového vzťahu medzi klientom a hypotekárnou bankou.³

Klasifikácia hypotekárnych úverov

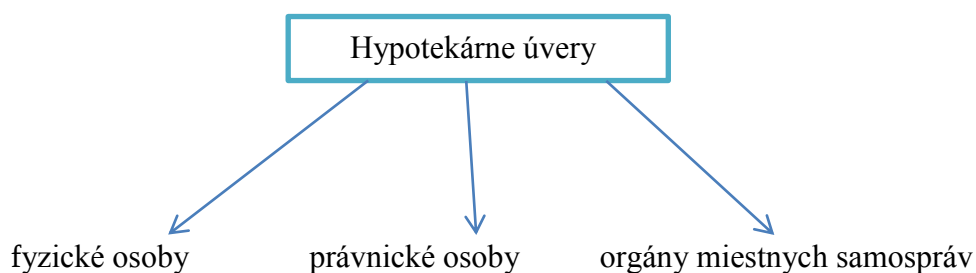
³ SIVÁK, R. a kol. *Hypotekárne bankovníctvo: finančné nástroje na podporu bytovej výstavby na Slovensku*. Bratislava: Sprint vfra, 2007. 182-183 s. ISBN 978-80-89085-85-9.

Ku klasifikáciám hypotekárnych úverov môžeme pristúpiť z viacerých hľadísk. Jednotlivé hľadiská môžeme rozdeliť podľa :

- dlžníka,
- existencie založenej nehnuteľnosti,
- spôsobu refinancovania,
- úrokových podmienok,
- podmienok splácania úveru.

Podľa úverovaných ekonomických subjektov, t. j. podľa dlžníka rozlišujeme na hypotekárne úvery, ktoré sú znázornené v schéme č. 2.

Schéma 2 Členenie hypotekárnych úverov podľa dlžníka



Zdroj : vlastné spracovanie podľa Horvátovej, E. Finančné trhy a bankovníctvo. 2017.

Z hľadiska existencie nehnuteľnosti členíme hypotekárne úvery na:

- úver na existujúcu tuzemskú nehnuteľnosť,
- úver na výstavbu novej tuzemskej nehnuteľnosti.

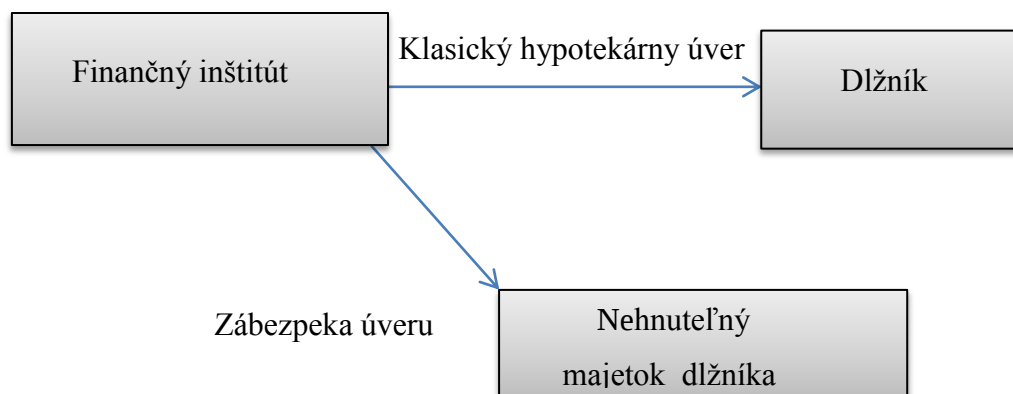
Podľa spôsobu refinancovania rozdeľujeme hypotekárne úvery na :

- klasický hypotekárny úver,
- hypotekárny úver založený na emisií HZL,
- hypotekárny lízing.

Klasický hypotekárny úver nepatrí medzi nové bankové produkty, existoval už pred zavedením hypotekárnej legislatívy. Medzi klasický hypotekárny úver môžeme zaradiť

napr. americkú hypotéku. Dôležitým znakom tejto skupiny hypotekárnych úverov je, že nesmú byť financované s finančných prostriedkov získaných z vydávania hypotekárnych záložných listov. Žiadateľ ho môže získať v komerčnej banke, no je tam jedna podmienka, zaistenie nehnuteľným majetkom dlžníka, pričom komerčná banka nesleduje účel použitia tohto úveru. V nasledujúcej schéme č. 3, vidíme klasický hypotekárny úver.

Schéma 3 Klasický hypotekárny úver



Zdroj: vlastné spravovanie podľa Horvátovej, E. Finančné trhy a bankovníctvo.

Hypotekárne úverové produkty, ktoré sú poskytované bankami sú spojené s ďalšími transakčnými nákladmi, čo spôsobuje zdraženie produktov. Hypotekárne úvery zahŕňajú poplatky, ako napr. poplatok za ocenenie nehnuteľnosti, poplatok za vklad do katastra nehnuteľností, poistenie hypotekárneho úveru a iné administratívne poplatky. Tieto poplatky sú účtované oddelene alebo ich výška sa premietne do úrokovej sadzby.

Etapy poskytnutia hypotekárneho úveru

Poskytnutie hypotekárneho úveru môžeme rozdeliť do troch etáp:

1. etapa - pred podaním žiadosti o úverový produkt – v prvej etape dochádza k výberu nehnuteľnosti, ale predovšetkým banky, ktorá poskytne vybraný úver. V súčasnej dobe je možnosť využívať aj hypotekárne kalkulačky, ktoré má už každá banka dostupné na svojich internetových stránkach. Jeden z veľmi dôležitých kritérií pri výbere jednotlivcej banky je predovšetkým výška úrokovej sadzby, ktorú ponúka na úver, či taktiež lehota

splatnosti. Zájemca o úver musí spĺňať viacero predpokladov, ako sú napríklad príjem, trvalý pracovný pomer na dobu neurčitú,

2. etapa - čerpanie a schválenie úverového produktu. Banka potrebuje určitý čas na spracovanie žiadosti. Ak banka úver odsúhlasí, vyzve klienta, aby podpísal úverovú zmluvu. Po splnení požiadaviek môže žiadateľ začať čerpať úver.

3. etapa - čerpanie a splácanie úveru. Splácanie hypotekárnych úverov možno splácať rôznymi metódami. Najčastejšie banky pri hypotekárnych úveroch používajú anuitnú metódu splácania úverov.

Americká hypotéka

Americká hypotéka je bezúčelový úver založený nehnuteľnosťou. Na rozdiel od hypotekárneho úveru nemusí klient dokladovať účel požičaných peňažných prostriedkov. Môže ich použiť na čokoľvek, no banka si vyžaduje zabezpečenie úveru nehnuteľnosťou. Vďaka tejto hypotéke možno získať viac finančných prostriedkov, nakoľko je zabezpečená tuzemskou nehnuteľnosťou. Banky túto bezúčelovú hypotéku požičiavajú do vyššej čiastky ako spotrebný úverový produkt alebo iné úverové produkty. Jednou z ďalších výhod americkej hypotéky sú nízke úrokové sadzby pre klientov a taktiež aj rýchle schválenie hypotekárneho úveru. Bezúčelová hypotéka má výhody nielen pre klientov ale aj pre veriteľov. Pre veriteľov americká hypotéka je bezpečný úver, nakoľko je založený tuzemskou nehnuteľnosťou.

1.2 Teoretické vymedzenie stavebného sporenia

Stavebné sporenie má na Slovensku aj vo svete dlhoročnú tradíciu. Prvýkrát sa s týmto špecializovaným produktom stavebných sporiteľní stretávame už v Anglicku v polovici 18. storočia. Problém s bývaním ľudia začali riešiť spoločnými silami. Určitá skupina ľudí začala sporiť spolu peňažné prostriedky. Keď sa nasporila dostatočná výška peňazí, peniaze boli odovzdané tomu kto bývanie najviac potreboval. Ďalšie kolá prebiehali až dovtedy, pokiaľ každý zo zúčastnených nebol uspokojený.

Na tomto podobnom postupe začali fungovať aj úverové družstvá, z ktorých neskôr vznikli stavebné sporiteľne. Začiatkom 30. rokov 19. storočia boli definované základné podmienky sporenia a získanie úverov.

Stavebné sporenie sa rozšírilo po prvej svetovej vojne aj do krajiny Nemecka. Hlavným zakladateľom Georg Krapp, na základe ktorého vznikol aj námet na združenie, ktorého členovia akumulovali finančné prostriedky, z ktorých sa neskôr stavali bytové apartmány a domy. Stavebné sporenie sa stalo dôležitou časťou bankovníctva vo viacerých krajinách na svete. Viacerí predstavitelia štátov sa už v minulosti snažili pomáhať tejto forme sporenia aj cez štátnu podporu.

V súčasnom období sa najviac využíva štátna prémia. Systém stavebného sporenia na Slovensku vznikol v októbri 1992, kedy vznikla Prvá stavebná sporiteľňa (PSS). Táto špecializovaná banka, vznikla na základe udelenia licencie Národnou bankou Slovenska. Od jej zavedenia štát podporoval štátnou premiou, ktorej výška bola na začiatku stanovená až na 40 percentuálnych bodov a postupne klesala.

V súčasnosti stavebné sporenie ponúka viacero spoločností, t. z. klient si môže vybrať z viacerých možností.⁴ Primárnym cieľom stavebného sporenia je financovanie bytových potrieb a potrieb, ktoré súvisia s bývaním na Slovensku, z účelových peňažných prostriedkov nachádzajúcich sa vo fonde stavebného sporenia.

Hlavné úlohy stavebného sporenia je prijímanie vkladov od sporiteľov alebo v prospech nich poskytuje úvery sporiteľom a to z peňažných prostriedkov fondu stavebného sporenia na stavebné potreby ktoré sú uvedené v zákone o stavebnom sporení v paragrafe 11 ods. 1.⁵ Fond stavebného sporenia je tvorený z :

- úrokov plus splátky istiny úverov,
- ďalšie finančné prostriedky,
- dotácie zo štátneho rozpočtu.

Stavebným sporiteľom môže byť :

- fyzická osoba, ktorá dohodne kontrakt so stavebnou sporiteľňou, o stavebnom sporení alebo v záujme, ktorej je dohodnutý kontrakt, o stavebnom sporení,
- spoločenstvo vlastníkov bytov, ktoré sa dohodnú so stavebnou, sporiteľňou kontrakt o stavebnom sporení alebo v záujme ktorého je uzatvorený kontrakt o stavebnom sporení,

⁵ Zákon č. 310/1992 o stavebnom sporení Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, §2 ods. 1.

- iná právnická osoba, ako je určená v predposlednom bode, ktorá dohodne kontrakt so stavebnou sporiteľňou o stavebnom sporení alebo v záujme ktorej je dohodnutý kontrakt o stavebnom sporení.

Podstatou zmluvy o stavebnom sporení je, že sa uzatvára na cieľovú sumu. Cieľová suma predstavuje celkovú výšku peňažných prostriedkov ktoré chce klient stavebnej sporiteľne získať. Minimálna výška cieľovej sumy je 1000 euro a maximálna suma je až 200 000 euro. Je dôležité, že nasporená suma stavebného sporiteľa je chránená zákonom č. 118 /1992 Z. z. o ochrane vkladov v znení neskorších predpisov až do hodnoty 100 000 euro.

Cieľová suma sa skladá z :

- nasporenej výšky vkladov sporiteľa,
- úrokov,
- štátnej prémie,
- stavebný úveru, ktorý môže byť poskytnutý v maximálnej výške rozdielu cieľovou a nasporenou sumou).⁶

Cieľovú sumu, v prípade, že je aj súčasťou stavebného úveru môže sporiteľ použiť aj na účely:

- 1) zaobstaranie vlastníctva bytu, rodinného domu plus ďalšie dodatočné malé stavby, bytového domu alebo ďalších častí,
- 2) stavbu, prístavbu, nadstavbu, vstavbu, stavebné práce bytu, rodinného domu plus vrátane vzťahujúcich sa malých stavieb, bytového domu alebo ich častí,
- 3) renováciu a zosúčasnenie bytu, rodinného domu včítane zahrnutých malých stavieb, bytového domu alebo na udržiavacie práce na nich,
- 4) na nadobudnutie vlastníctva pozemku, na ktorom je už postavený rodinný alebo prípadne bytový dom,
- 5) získanie vlastníctva nebytovej časti v bytovom dome, z účelom obnovy nebytových častí na byt,
- 6) rekonštrukciu nebytových častí na byt,

⁶ Slovník stavebného sporenia. Wüstenrot. sk [online]. [cit. 4.11. 2017] .Dostupné na internete: < <https://www.wuestenrot.sk/sk/stavebne-sporenie/slovník> >.

- 7) náhradu podielu bytovému družstvu, so zámerom zaobstarania bytu,
- 8) výstavbu alebo získanie zariadení, ktoré využívajú alternatívne zdroje energie, domových čističiek odpadových vôd včítane ich rekonštrukcie, a udržiavacích prác, ktoré si vyžadujú,
- 9) prípravu stavebných pozemkov, ktoré budú využívané na výstavbu rodinných a bytových domov včítane zapojenia na verejné rozvodové siete plynu, elektriny, vody a na ďalšie potrebné verejné dopravné a technické zariadenia územia,
- 10) vyhotovenie a prípravu potrebnej územnej dokumentácie alebo projektovej dokumentácie, so zámerom získať to na stavebné účely, ktoré sú obsiahnuté v bodoch 2, 7, 9 a 10,
- 11) nadobudnutie energetického certifikátu rodinného domu alebo bytového domu
- 12) úradu záväzkov včítane so stavebnými zámermi, ktoré sú v bodoch 1 až 12,
- 13) získanie, stavbu, zmenu, zachovanie, zosúčasnenie tuzemských realít s prevládajúcou funkciou bývania a ubytovania vymedzených na využitie hlavného zámeru zariadení sociálnych služieb a internátov včítane vzniknutých investícií.⁷

1.2.1 Filozofia stavebného sporenia

Filozofia stavebného sporenia je nasledovná: so stavebnou sporiteľnou klient uzatvorí zmluvu o stavebnom sporení. V zmluve sa dohodne cieľová výška sumy a jednotlivá výška splátok, ktoré klient stavebnej sporiteľne pravidelne v istom časovom horizonte ukladá na účet stavebného sporenia, poväčšine počas 6-tich rokoch sporenia. Po ukončení šesť ročnej lehoty, má zákazník na svojom účte sumu finančných prostriedkov, ktorá obsahuje naštrenú sumu, zo sumy ročných štátnych úrokov a prémie, ktorými je úročený vklad klienta počas obdobia 6-tich rokov. Výška nasporených finančných prostriedkov je vyššia, ako je polovica z cieľovej sumy. V prípade, že klient chce, aby mu bol poskytnutý stavebný úver k stavebnému sporeniu, môže ho získať po pridelení hodnotiaceho čísla, maximálne však do výšky cieľovej sumy. Stavebný úver je zvyčajne úročený nižšou úrokovou mierou v porovnaní s klasickým úverom. Pri tomto druhu sporenia sa uplatňuje princíp „čas násobený peniazmi“, tzn., že prednosť pri sporení má ten sporiteľ, ktorého úspory sú vyššie a v spoločnom fonde sú uložené na dlhšie obdobie.

⁷ Zákon č. 310/1992 o stavebnom sporení Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, §11 ods. 1.

Keďže dosiahne vyššie hodnotiace číslo, ktoré mu zabezpečí lepšiu pozíciu pri získaní úveru.⁸

1.2.2 Stavebný úver a medziúver

Po splnení zmluvne dohodnutých podmienok má stavebný sporiteľ nárok na pridelenie stavebného úveru. Stavebný úver môže byť poskytnutý v sume, ktorá je totožná rozdielu medzi cieľovou sumou a vkladmi sporiteľ plus úroky štátnych prémie ak sa poskytnú a ďalších zdrojov. Výška stavebného úveru sa rovná rozdielu medzi cieľovou sumou a vkladmi sporiteľa zahrnutých úrokov, štátnych prémie, ak budú pridelené sporiteľovi a ďalších zdrojov.

Medzi ďalší úverový produkt, ktorý poskytuje stavebná sporiteľňa môžeme zaradiť medziúver. Tento produkt, je určený tým, ktorý sa chce pustiť do zmeny svojho bývania ešte predtým ako si nasporia na stavebný úver, tzn. môžu ho získať bez počiatočného vkladu alebo predošlého sporenia.

V prípade, že klient potrebuje skôr získať finančné prostriedky ako splní požiadavky stavebnej sporiteľne pre získanie stavebného úveru, má možnosť získať medziúver. Je to úverový produkt, ktorý si klient hneď dokáže riešiť potrebu financovania bývania. Sporiteľňa hneď uzavrie s klientom ďalšiu zmluvu (inú ako o stavebnom sporení) a to o medziúvere a poskytne mu peňažné prostriedky, ktorých hodnota je totožná výške cieľovej sumy, na ktorú sa klient dohodol so sporiteľňou. Môžeme konštatovať, že stavebná sporiteľňa poskytne peniaze svojmu klientovi zo svojich zdrojov, tzn. klient nedostane peniaze so stavebného sporenia. Účet stavebného sporenia klienta zostáva rovnaký, klient stále spláca splátky stavebného sporenia, ktoré sú úročené a v prípade, že splní zákonom požadované požiadavky získajú štátnu podporu v podobe štátnej prémie. Medziúver v tomto prípade získava podobu klasického úveru len z tým rozdielom, že klient ho získa za lepších podmienok, ako v inej komerčnej banke.⁹

⁸ HORVÁTOVÁ, EVA a kol. *Operácie komerčných bánk*. Bratislava: Vydavateľstvo EKONÓM, 2010, 290-291 .s. ISBN 978-80-225-2928-0.

⁹BĚREŠ, Imrich. *Stavebné sporenie prináša úžitok spoločnosti a štátu*. Goodwill: magazín o ekonomike, biznise a spoločnosti. Bratislava: Goodwill, 2014, 6, 12-13. ISSN 1337-9798.

1.3 Možnosti podpory štátu

V tejto časti si detailnejšie priblížime možnosti podpory štátu pri zabezpečení základných potrieb pre mladých ľudí. V tejto prvej časti podkapitoly sa venujeme štátnemu príspevku, štátnemu príspevku pre mladých, kde bližšie definujeme za akých podmienok je možné získať túto formu štátnej pomoci. V ďalších častiach si vymedzíme štátnu prémii, ktorú môže získať stavebný sporiteľ pri splnení všetkých potrebných náležitostí podľa zákona, a v poslednej časti sa zameriame podporu získanú zo Štátnemu fondu rozvoja bývania, ktorý taktiež prispieva môže prispieť k naplneniu základných potrieb mladých ľudí.

1.3.1 Štátny príspevok pre mladých

Štátny príspevok pre mladých bol prvý krát zavedený už v roku 2007, kedy vstúpil do platnosti zákon 644/2006., ktorým sa mení a dopĺňa zákon o bankách. Štátny príspevok pre mladých vymedzuje zákon, ako percento, o ktoré štát zníži sumu úrokovej sadzby, ktorá je vymedzená v zmluve o hypotekárnom úvere. Mladý žiadateľ hypotekárneho úveru získa štátny príspevok pre mladých ak splní tieto nasledujúce kritéria :

- vek žiadateľa o hypotekárny úver musí spĺňať vekovú hranicu určenú zákonom, a to od 18-tich do 35 rokov,
- priemerný mesačný príjem uverejnený na základe informácií Štatistického úradu Slovenskej republiky za štvrt'rok, ktorý predchádza štvrt'roku, v ktorom bola zaslaná žiadosť klienta o získanie hypotekárneho úveru, je najviac vo výške 1,3 násobku priemernej nominálnej mzdy zamestnanca v Slovenskej republike,
- pokiaľ sa jedná o manželský pár, tak sa ich priemerný mesačný zárobok násobí, t.j. ich priemerný mesačný príjem nesmie byť viac ako 2,6 násobok priemernej nominálnej mzdy zamestnanca .

Štátny príspevok pre mladých sa poskytoval mladému žiadateľovi hypotekárneho úveru každý rok do lehoty 5 rokov od začatia úrokovania tohto typu úveru, a to len na jednu dohodu o hypotekárnom úvere. Tento príspevok sa poskytuje najviac z výšky hypotekárneho úveru 50 000 eur, a to len na jednu nehnuteľnosť určenú na bývanie a to aj v prípade ak sú manželia alebo na obstaranie takejto reality do podielového

spoluvlastníctva. Úroky a splátky hypotekárneho úveru na, ktorý je štátny príspevok pre mladých poskytnutý, sa stanovujú väčšinou v pravidelných mesačných splátkach.

V prípade, že splátky hypotekárneho úveru budú stanovené inak, výška finančných prostriedkov poskytnutých ako štátny príspevok pre mladých na tento hypotekárny úver nesmie byť vyššia, ako suma, ktorá by bola poskytnutá ako štátny príspevok pre mladých na tento typ hypotekárneho úveru v prípade pravidelných mesačných splátok.

Právo na štátny príspevok pre mladých zaniká ak žiadateľ hypotekárneho úveru nedodrží podmienky :

- účelu na, ktorý bol hypotekárny úver získaný-
- prepíše dlžobu z hypotekárneho úveru na ďalšiu osobu s výnimkou jemu blízkej osoby, pričom blízky človek musí ku dňu prevodu dlžoby dodržať podľa 85a ods. 1 a 3 písm. a),
- uhradí hypotekárny úver ešte pred uplynutím 4 rokov od získania hypotekárneho úveru,
- preukázal banke nepravdivé údaje o výške svojho príjmu,
- poskytol nepravdivé informácie o svojom veku.

V prípade ak žiadateľovi zanikne nárok na štátny príspevok pre mladých, je povinný tento príspevok vrátiť banke. Nárok na štátny príspevok, v prípade, že umrie poberateľ tohto príspevku, prechádza na toho človeka, na ktorého prechádza dlžoba z poskytnutého hypotekárneho úveru.¹⁰Výšku štátneho príspevku pre mladých upravuje zákon č. 357/2016 Z. o štátnom rozpočte na rok 2017. Štátny príspevok pre mladých na rok 2017 je vo výške 2 % ročne. V prípade mladomanželov, štátny príspevok na rok 2017 je vo výške 3 % ročne.¹¹

¹⁰Zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov, §85-86.

¹¹ Zákon č. 357/2016 Z. z. o štátnom rozpočte na rok 2017, §3.

1.3.2 Daňový bonus

Legislatívne zmeny nastali pre zmluvy o úvere na bývanie podpísané od 1.1. 2018, kde je možné získať daňový bonus, ktorý si klient môže nárokovať pri daňovom priznaní prvýkrát za ukončený kalendárny rok 2018.

Medzi podmienky získania tohto úverového produktu pre mladých ľudí v Slovenskej sporiteľni patria:

1. kontrakt o úvere na bývanie je podpísaný 1.1.2018,
2. splatnosť úveru je minimálne od 5 rokov až do 30 rokov,
3. všetci dlžníci ku dňu predloženia žiadosti o úver musia dovŕšiť vek od 18 rokov do 35 rokov,
4. klient – hlavný dlžník ale aj ostatní spoludlžníci musia splniť podmienku príjmu. Priemerný mesačný príjem vypočítaný zo zdaniteľných príjmov za kalendárny rok predchádzajúci roku podpisu zmluvy o úvere nesmie prekročiť 1,3 násobok priemernej mesačnej mzdy zamestnanca v hospodárstve SR zisteným Štatistickým úradom Slovenskej republiky za kalendárny rok predchádzajúci roku podpisu zmluvy o úvere.

Hypotekárny úver musí byť použitý na niektorých z dole uvedených účelov a to len na jednu tuzemskú nehnuteľnosť vymedzenú na bývanie :

- a) kúpu bytu alebo jeho časti,
- b) získanie dome alebo jeho časti,
- c) rekonštrukciu bytu alebo výstavbu domu.

Daňový bonus je možné si uplatniť :

- a) vo výške 50 % z výšky úrokov zaplatených za kalendárny rok – maximálne však do výšky 400 eur za rok,
- b) obdobie uplatnenia predstavuje 5 rokov od prvého čerpania úveru, k jednej a tej istému kontraktu o úvere na bývanie,
- c) výška úveru na bývanie s nárokom získať daňový bonus nemôže presiahnuť viac ako 50 000 eur.

7. Nárok na daňový bonus má len hlavný dlžník, ktorý si ho môže uplatniť pri podaní daňového priznania alebo cez zamestnávateľa, ktorý mu daňové priznanie zabezpečuje. Spoludlžník nemá nárok na získanie daňového bonusu.

8. Každá banka bez poplatku vystaví klientovi potvrdenie o zaplatených úrokoch, táto štruktúra musí byť podľa zákona.¹²

1.3.3 Štátna prémia

Štát poskytuje štátnu prímiu pri založení stavebného sporenia. Nárok na štátnu prímiu si uplatňuje stavebná sporiteľňa. Výška štátnej prémie predstavuje percentuálny podiel z ročného vkladu na základe výpočtu podľa vzorca, a to 5% z ročného vkladu do výšky 66,39 eura.¹³ Na rok 2018 zostáva výška štátnej prémie rovnaká ako v roku 2017.¹⁴

Štátna prémia, podpora stavebného sporenia štátom, sa poskytuje stavebnému sporiteľovi každý rok, počas doby sporenia na jednu zmluvu o stavebnom sporení. V prípade, že stavebný sporiteľ uzavrie viacej zmlúv o stavebnom sporení, štátny prémia bude poskytnutá na tú zmluvu, o ktorej stavební sporiteľ vyhlási. Zmeniť vyhlásenie, môže však len raz za kalendárny rok.

Právo na štátnu prímiu nezaniká, v prípade že:

- stavebný sporiteľ ukončí zmluvu so stavebnou sporiteľňou v období od 2 až do 6 rokov od jej uzatvorenia a finančné prostriedky, ktoré nadobudol vďaka stavebnému sporeniu použije na stavebné účely,
- ak sporiteľovi po 6 rokoch od uzavretia dohody o stavebnom sporení nebol poskytnutý stavebný úver.

Nárok na štátnu prímiu zaniká, ak stavebný sporiteľ nesplní požiadavky na pridelenie štátnej prémie určené zákonom alebo dohodnuté v zmluve o stavebnom sporení. Stavebná sporiteľňa zo zákona musí realizovať nárok na štátnu prímiu za príslušný kalendárny rok do 15 kalendárnych dní po uplynutí príslušného roka.

¹² VÚB BANKA. *Osobné financie*. VÚB banka. [online]. [cit. 10. 3. 2018]. Dostupné na internete: <<https://www.vub.sk/sk/osobne-financie/pozicky-uvery/hypoteky/hypoteka-na-byvanie/>>.

¹³ Opatrenie č. 257/2016 Z. z. o výške štátnej prémie na stavebné sporenie na rok 2017.

¹⁴ Opatrenie č. 219/2017 Z. z. o výške štátnej prémie na stavebné sporenie na rok 2018.

Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR umožňuje čerpať finančné prostriedky ročne a to do 35 kalendárnych dní od získania nároku na štátnu prémiiu za predošlý rok. Stavebná poisťovňa prizná štátnu prémiiu za predminulý rok na účet sporiteľa po získaní finančných prostriedkov zo štátneho rozpočtu najneskôr do 10 kalendárnych dní. Táto štátna prémia, ktorá je pripísaná na účet sporiteľa sa umoruje rovnako ako vklady sporiteľa, pričom stavebná sporiteľňa je zo zákona povinná viesť štátnu prémiiu na účte stavebného sporiteľa samostatne. V prípade, ak sa zistí, že stavebný sporiteľ nesplnil požiadavky na získanie štátnej prémie, stavebná sporiteľňa je povinná do 1 mesiaca vrátiť túto prémiiu¹⁵ Vzorec na výpočet percentuálneho podielu pre ďalší kalendárny rok je:

$$\text{Percentuálny podiel} = \frac{\text{referenčná sadzba} + 0,01 - 0,018}{0,3}$$

Výška percentuálneho podielu štátnej prémie je odvodená od referenčnej sadzby, ktorou je aritmetický priemer priemerných výnosov do splatnosti štátnych dlhopisov, ktoré určujú bázu dlhopisového indexu pre štátne dlhopisy.¹⁶

¹⁵ Zákon č. 310/1992 o stavebnom sporení Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

¹⁶ Zákon č. 310/ 1993 Zb, o stavebnom sporení.

2 Cieľ práce

Cieľom diplomovej práce je poukázať na produkty komerčných bánk, ktorými možno financovať potreby mladých ľudí a porovnať výhodnosť a nevýhodnosť jednotlivých foriem financovania. K hlavnému cieľu sme si stanovili 4 parciálne ciele. Prvý parciálny cieľ bol oboznámiť sa s produktami bánk a štátnou podporou, ktorá je poskytovaná pre mladých ľudí. Druhý parciálny cieľ bol zistiť ako sa vyvíjala a v súčasnosti vyvíja štátna podpora pre mladých ľudí. Tretí čiastkový cieľ bol zosumarizovať všetky dostupné informácie o možnostiach financovania bývania mladých ľudí. Štvrtým parciálnym cieľom bolo porovnať v modelovom prípade úvery, ktorými možno financovať bývanie mladých ľudí.

3 Metódy práce a metódy skúmania

Hlavným objektom skúmania pri písaní diplomovej práce sa stali komerčné banky, stavebné sporiteľne a Štátny fond rozvoja bývania. Tieto inštitúcie sú veľmi dôležité pri financovaní potrieb mladých ľudí, najmä pri financovaní bývania. V súčasnosti téma hypotekárnych úverov je veľmi aktuálna nakoľko dochádza k legislatívnym zmenám poskytovania hypotekárnych úverov.

Pri spracovaní diplomovej práce sme sa oboznámili s problematikou prostredníctvom zahraničných a domácich autorov. V teoretickej časti práce sme využili analýzu, tzn. vybrali sme produkty, prostredníctvom ktorých si môžu mladí ľudia financovať svoje potreby. V praktickej časti sme využili syntézu, kde sme sledovali vzájomné súvislosti medzi produktami bánk a štátnou podporou poskytovanou k úverom a stavebnému sporeniu. Využili sme aj štatistické metódy a analýzu časových radov. Prostredníctvom korelačnej analýzy meriame intenzitu závislosti medzi vybranými premennými. V poslednej časti sme využili najmä metódu komparácie, kde sme porovnávali jednotlivé možnosti financovania bývania.

V modelovom príklade sme sa zamerali na 3 banky, VÚB banku, Tatra banku a Slovenskú sporiteľňu. Pre porovnanie úverov sme vybrali úver poskytovaný Štátnym fondom rozvoja bývania. Údaje o úveroch sme osobne konzultovali priamo na pobočkách jednotlivých bánk, ale taktiež sme využívali aj kontaktné centrá jednotlivých bánk.

4 Výsledky práce a diskusia

Mladí ľudia si môžu financovať potrebu bývania prostredníctvom stavebného sporenia. V minulosti bolo stavebné sporenie veľmi obľúbený sporiaci produkt. V roku 1993 štát poskytoval maximálnu výšku štátnej prémie 199,16 eur, pričom sporiteľom stačilo našetriť minimálne 497,91 eur. V súčasnosti stavebné sporenie už nie je tak výhodný nástroj zhodnocovania peňazí ako bol v minulosti. Dôvod je predovšetkým klesajúci úrok stavebného sporenia. Obyvateľstvo považuje stavebné sporenie skôr ako účelový produkt, prostredníctvom, ktorého možno získať lacnejší stavebný úver.

Medzi ďalšiu možnosť financovania bývania možno zaradiť hypotekárne úvery. Význam hypotekárnych úverov v slovenskom bankovom sektore bol predovšetkým od reštrukturalizácie a privatizácie bánk na konci 90. rokov. Odvtedy hypotekárny trh prekonal dynamický vývoj. Prvé hypotekárne úvery sa začali poskytovať vo Všeobecnej úverovej banke v roku 1996. Od roku 1999, štát poskytoval štátny príspevok. Týmto príspevkom chcel vytvoriť lepšie podmienky pre úverovanie. Od roku 2007 zmenu na hypotekárny trh priniesol zákon č. 644/2006 Z. z., ktorým sa zaviedol štátny príspevok pre mladých. Tento príspevok bol poskytovaný až do roku 2017. V roku 2018 sa zaviedla nová štátna podpora hypotekárnych úverov, daňový bonus. Sledovanie hypotekárneho trhu je potrebné najmä z makroekonomického kontextu

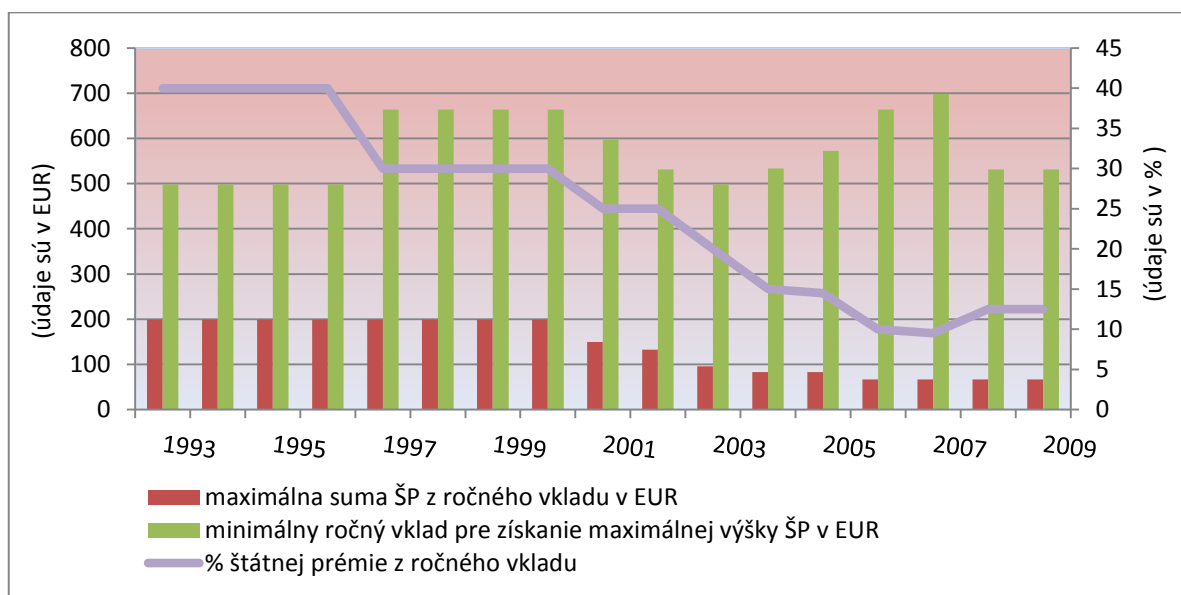
Ďalšou alternatívou financovania bývania je Štátny fond rozvoja bývania, ktorý začal svoju činnosť v máji 1996. Tento fond je určený na financovanie priorít štátnej bytovej politiky. V súčasnosti hlavným cieľom fondu je podporovať nájomné bývanie.

Financovanie štúdia patrí medzi ďalšiu potrebu mladých ľudí. Mladí ľudia si môžu financovať štúdium prostredníctvom úverových produktov. V minulosti banky poskytovali spotrebné študentské úvery, v súčasnosti už len Slovenská sporiteľňa poskytuje spotrebný úver pre vysokoškolákov.

4.1. Vývoj štátnej prémie a úverov stavebného sporenia

V tejto časti sa venujeme vývoju štátnej prémie pre stavebné sporenie, úverom stavebného sporenia a produktom stavebného sporenia, ktoré poskytujú stavebné sporiteľne. Vývoj štátnej prémie mal dynamický priebeh od roku 1993. Na grafe č. 1 vidíme vývoj štátnej prémie od roku 1993 do roku 2009.

Graf 1 Vývoj štátnej prémie od roku 1993 do roku 2009

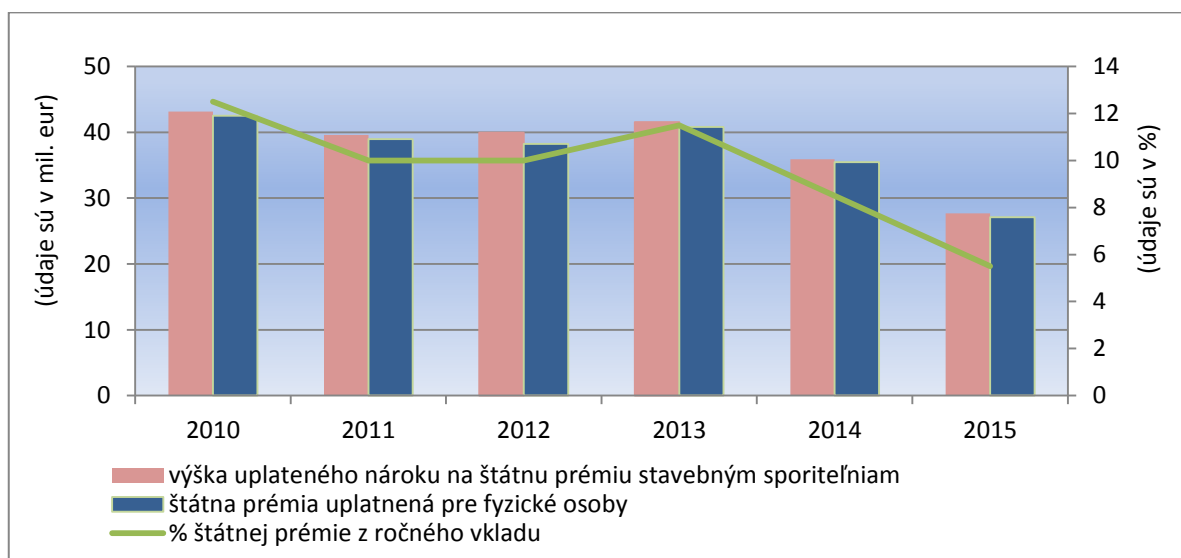


Zdroj : vlastné spracovanie podľa zákonov o štátnom rozpočte

Percento štátnej prémie z ročného vkladu má klesajúci trend od roku 1995 do roku 2007. Od roku 2008 do roku 2009 percento štátnej prémie bolo vo výške 12,5 % a na získanie maximálnej štátnej prémie bol potrebný minimálny ročný vklad 531,1 eur. Maximálna suma štátnej prémie z ročného vkladu je konštantná od roku 2000, to jest vo výške 66, 39 eur.

Na grafe č. 2 vidíme vývoj výšky štátnej prémie, ktorú si nárokovali stavebné sporiteľne od roku 2010 do roku 2015.

Graf 2 Výška štátnej prémie uplatnená v stavebných sporiteľniach



Zdroj: vlastné spracovanie z MDVRR v SR a opatrení o výške štátnej prémie

V roku 2010 výška štátnej prémie na sporenie bola určená 12,5 % z ročného vkladu najviac do sumy 66,39 eur. Stavebné sporiteľne si v tomto roku uplatnili nárok na štátnu prémiiu za predchádzajúci kalendárny rok vo výške 41 614 050,81 eur. Fyzické osoby si uplatnili štátnu prémiiu vo výške 40 995 755, 43 eur.

Štátna prémia na rok 2011 bola stanovená ako 10 percent z ročného vkladu, najviac však do výšky 66, 39 eur. Stavebné sporiteľne si v roku 2011 nárokovali na štátnu prémiiu za predchádzajúci rok 43 156 131, 19 eur. Z uvedenej sumy bolo 42 512 313, 33 eur vyčlenených pre stavebných sporiteľov – fyzické osoby. Počet fyzických osôb, ktorí si nárokovali na štátnu prémiiu bolo 824 983. Pre rok 2012 bola stanovená štátna prémia stanovená 10 % z ročného vkladu, najviac do sumy 66, 39 eur. Stavebné sporiteľne si v tomto roku uplatnili za predchádzajúci rok 39 604 519, 43 eur. Z tejto sumy si fyzické osoby uplatnili štátnu prémiiu vo výške 38 943 573, 42 eur. Počet fyzických osôb, ktoré poberali štátnu prémiiu bolo 793 274.

Stavebné sporiteľne si v roku 2013 nárokovali štátnu prémiiu za predchádzajúci rok vo výške 39 094 140, 59 eur. Tento nárok bol znížený o 177 029, 70 eur, tzn. skutočné čerpanie štátnej prémie bolo vo výške 38 917 110, 89 eur. Finančné prostriedky pre fyzické osoby boli vo výške 38 237 409, 25 eur, zvyšnú časť predstavovala štátna prémia pre spoločenstvá vlastníkov byt a nebytových objektov. Počet poberateľov štátnej prémie bolo 785 713 osôb, z toho 783 873 fyzických osôb.

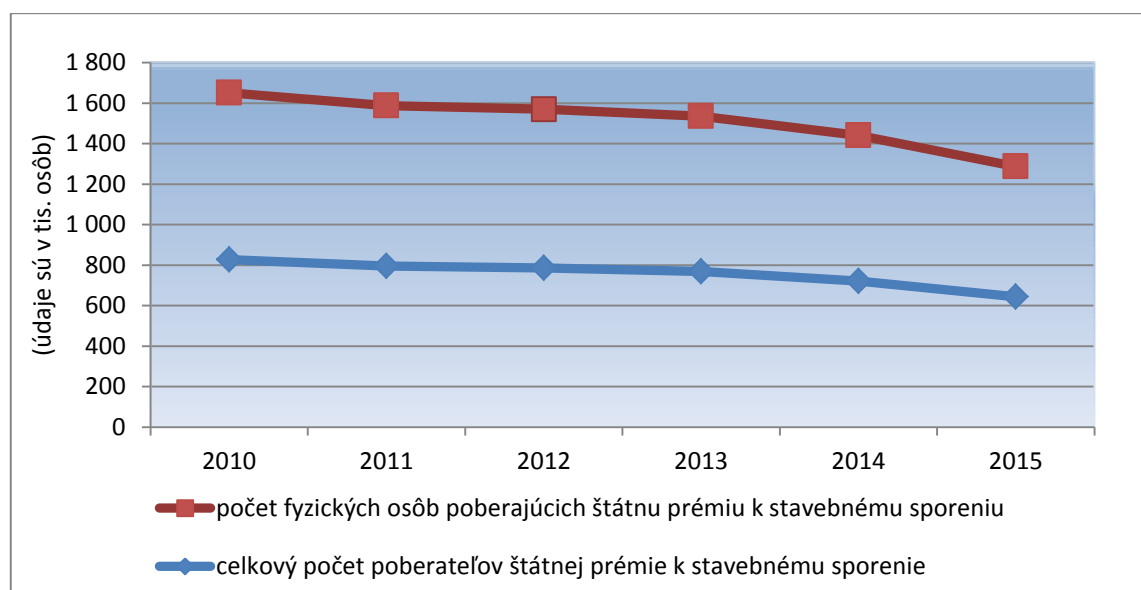
V roku 2014 bola poskytnutá štátna prémia k stavebnému sporeniu za rok 2013, pričom bola určená vo výške 11, 5 % z ročného vkladu najviac však do výšky 66, 39 eur. Pre rok 2014 bolo na štátnu prémiiu vyčlenených 39 000 000 eur. Rozpočtovými opatreniami MF SR boli upravené výdavky štátneho rozpočtu na štátnu prémiiu na sumu 41 534 570, 07 eur. V roku 2014 si stavebné sporiteľne nárokovali štátnu prémiiu za predchádzajúci vo výške 41 717 860, 24 eur. Skutočné čerpanie štátnej prémie bolo vo výške 41 534 570, 07 eur. Z uvedenej sumy, fyzické osoby si nárokovali na štátnu prémiiu 40 802 181, 56 eur. Počet osôb, ktorí si uplatnili štátnu prémiiu bolo 786 967, z toho 767 191 bolo fyzických osôb.

Na poskytnutie štátnej prémie boli v roku 2015 vyčlenených 41 000 000 eur. Realizovanými rozpočtovými opatreniami, boli výdavky na štátnu prémiiu upravené na sumu 35 878 506, 41 eur. Za rok 2014 si stavebné sporiteľne nárokovali štátnu prémiiu za prechádzajúci rok vo výške 36 063 190, 51 eur. Skutočné čerpanie štátnej prémie bolo vo výške 35 878 506, 41 eur. Z uvedenej sumy tvorili finančné prostriedky poskytnuté pre

fyzické osoby 35 438 629, 5 eur. Počet fyzických osôb, ktoré si uplatnili nárok na štátnu prémiiu bolo 719 790, zvyšok tvorili právnické osoby.

V roku 2016 sa poskytovala štátna prémie za rok 2015 vo výške 5, 5 % z ročného vkladu, najviac však do výšky 66, 39 eur. V tomto roku si stavebné sporiteľne uplatnili nárok na štátnu prémie za prechádzajúci rok vo výške 27 543 096, 25 eur. Skutočné čerpanie bolo vo výške 27 675 433, 44 eur. Počet právnických a fyzických osôb, ktorí poberali štátnu prémie bolo 644 087, z toho bolo 642 519 fyzických osôb. Od roku 2016 až do súčasnosti si poberatelia uplatňovali a uplatňujú 5% štátnej prémie z ročného vkladu, najviac však do výšky 66,39 eur, pričom minimálny vklad pre získanie maximálnej štátnej prémie je 1327, 8 eur. Na grafe č. 3 vidíme klesajúci počet poberateľov štátnej prémie k stavebnému sporeniu.

Graf 3 Počet poberateľov štátnej prémie k stavebnému sporeniu



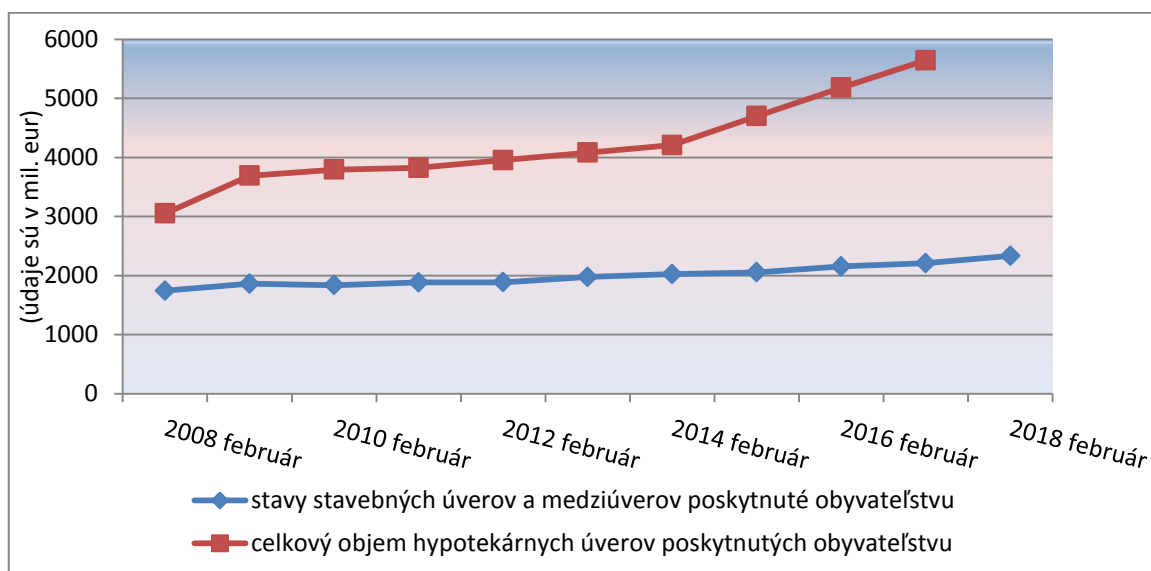
Zdroj : vlastné spracovanie na základe údajov z MDVRR v SR

Počet poberateľov štátnej prémie má klesajúci trend od roku 2010 do roku 2015. Klesajúci počet stavebných sporiteľov poberajúcich štátnu prémie je spôsobený predovšetkým tým, že minimálny ročný vklad pre získanie maximálnej štátnej prémie sa zvyšuje od roku 2010 do roku 2015. Medzi ďalší dôvod poklesu poberateľov fyzických osôb môžeme zaradiť klesajúce percento štátnej prémie z ročného vkladu od roku 2014. Jedna z ďalších príčin poklesu záujmu o stavebné sporenie je rast investičných príležitostí ako aj obdobie nízkych úrokových sadzieb na hypotekárne úvery.

Úvery stavebného sporenia

Mladí ľudia si môžu zabezpečiť bývanie prostredníctvom stavebného úveru, minimálne po 2 rokoch sporenia v stavebnej sporiteľni. Musia splniť požiadavku minimálnej nasporenej sumy z cieľovej sumy určenú v jednotlivých stavebných sporiteľniach. V prípade, že klienti majú záujem o úver bez predchádzajúceho sporenia, môžu si nárokovať na medziúver. Na grafe č. 4 je znázornená komparácia vývoja úverov stavebného sporenia a hypotekárnych úverov poskytnutých pre obyvateľstvo. Ide o účelové úvery zabezpečené nehnuteľnosťou.

Graf 4 Stavy úverov stavebného sporenia a hypotekárnych úverov poskytnutých obyvateľstvu



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov z NBS

Objem úverov stavebného sporenia rastie, s výnimkou februára 2010, kedy sa znížil objem stavebných úverov a medziúverov o 25 796 eur. Od roku 2010 je stav úverov stavebného sporenia rastúci. Vo februári 2018 objem stavebných úverov a medziúverov bol približne vo výške 2, 331 774 mld. eur.

4.1.1 Produkty stavebného sporenia

V tejto časti si predstavíme úvery stavebného sporenia, ktoré ponúka Prvá stavebná sporiteľňa a ČSOB Stavebná sporiteľňa pre svojich klientov.

Sporenie so štátnou prémieu v PSS

Je ideálny produkt pre bezpečné a výhodné zhodnocovanie voľných finančných prostriedkov. Vďaka sporeniu možno získať peňažné prostriedky na rekonštrukciu súčasného alebo nového bývania. Medzi výhody sporenia je možnosť použiť nasporené peniaze na čokoľvek.

- získať štátnu prémie max. 66,39 €,
- ochrana vkladov až do výšky 100 000 €,
- úrok z vkladov a štátnej prémie až 1%.

Stavebné sporenie je flexibilné. Po uzatvorení zmluvy je možné si nastaviť parametre podľa aktuálnych požiadaviek.

Stavebné sporenie s následným stavebným úverom v PSS

Vďaka tomuto stavebnému sporeniu si môžu stavební sporitelia vytvoriť podmienky na získanie stavebného úveru.

- je možné získať úrok z vkladov a štátnej prémie počas sporenia až 1% ročne,
- získať stavebný úver až do výšky 50 000 € bez záložného objektu,
- nízka úroková sadzba, to jest od 2,9 % je fixovaná počas celej lehoty splácania.¹⁷

Stavebné sporenie online v ČSOB Stavebnej sporiteľni

ČSOB stavebná sporiteľňa ponúka pre svojich klientov . Medzi výhody sporenia online patrí:

- zľava vo výške 50 % pri uzatvorení zmluvy online,
- uzavretie zmluvy bez poplatku s Detským účtom Sloník,
- štátna prémie z ročných vkladov,
- doručenie zmluvy kuriérom alebo poštou bez poplatkov,
- úroková sadzba 1 % z ročného vkladu.

¹⁷ PRVÁ STAVEBNÁ SPORITEĽŇA. *Stavebné sporenie*. [online].[cit. 13. .4. 2018]. Dostupné na internete: <<https://www.pss.sk/sporenie/>>.

Klienti môžu získať v stavebnej sporiteľni stavebný úver, pri naštrení minimálne 30 % a viac z cieľovej sumy.¹⁸

Úvery poskytované v PSS

Prvá stavebná sporiteľňa, poskytuje:

- úver bez založenia nehnuteľnosti,
- úver zo založením nehnuteľnosti,
- úver na výstavbu rodinného domu,
- úver na vybavenie domácnosti.

Úver bez založenia nehnuteľnosti

Prvá stavebná sporiteľňa, poskytne úver bez založenia nehnuteľnosti do výšky 50 000 eur. Tento úver je riešením najmä na modernizáciu prestavbu súčasného bývania alebo na dofinancovanie hypotekárneho úveru. Úroková sadzba je v porovnaní so spotrebnými úvermi nižšia. Prvá stavebná sporiteľňa ponúka pri tomto úvere zvýhodnenú úrokovú sadzbu s poistením, lehota splatnosti úveru je 30 rokov. Úver bez založenia nehnuteľnosti môžu získať nielen mladí ľudia ale aj ľudia v dôchodkovom veku.

Úver zo založením nehnuteľnosti

Prvá stavebná sporiteľňa poskytuje úver zo založením nehnuteľnosti do maximálnej výšky 170 000 eur. Týmto úverom možno prefinancovať kúpu alebo výstavbu domu. Pri tomto úvere nie je potrebné ani predchádzajúce sporenie. Lehota splatnosti úveru je do 30 rokov. Aj pri tomto produkte, banka ponúka nižšiu úrokovú sadzbu v prípade, poistenia úveru. Minimálnu úrokovú sadzbu, ktorú banka ponúka pri tomto type úver je od 0,99 % p. a pri 5 ročnej fixácii úrokovej sadzby.

Úver na výstavbu rodinného domu

Úver na výstavbu rodinného domu ponúka PSS, na postupné financovanie výstavby svojho rodinného domu. Záložný objekt predstavuje stavba, ktorá sa bude stavať, pričom

¹⁸ ČSOB STAVEBNÁ SPORITEĽŇA. Stavebné sporenie Online. [online]. [cit. 10. 3. 2018]. Dostupné na internete: < <https://www.csob.sk/stavebne-sporenie-kalkulacka>>.

sporiteľňa akceptuje budúcu hodnotu založenej nehnuteľnosti. Výška úveru je maximálne do 340 000 eur na jeden objekt, ktorý je financovaný.

Úver na vybavenie domácnosti

Úver na vybavenie domácnosti sporiteľňa ponúka s úrokovou sadzbou od 7,8 % ročne. Splatnosť úveru je maximálne do 8 rokov a maximálna výška úveru je poskytovaná do 7 000 eur.¹⁹

Slovenská sporiteľňa, poskytuje výhodnejší úver, keď klient má založené stavebného sporenie, t.j. s nižšou úrokovou sadzbou. PSS poskytuje úver zo založením nehnuteľnosti do výšky 170 000 eur, na získanie tohto úveru nie je potrebné predchádzajúce sporenie. Lehota splatnosti úverov so založením a bez založenia nehnuteľnosti je do 30 rokov.

Úvery v ČSOB Stavebnej sporiteľni

Úvery stavebného sporenia, t.j. stavebný úver a medziúver ponúka aj Československá obchodná stavebná sporiteľňa, najviac však do sumy 35 000 eur. Sporiteľňa nepožaduje poplatok za mimoriadne vklady na sporenie a taktiež mimoriadne splátky sú bez poplatku v akejkoľvek sume v priebehu stavebného úveru. Sporiteľňa poskytuje úrokovú sadzbu na medziúver od 4,95% a na stavebný úver úrokovú sadzbu 5 % v prípade nezaloženia úveru nehnuteľnosťou. Lehota splatnosti úverov je maximálne do 20 rokov. V prípade, zabezpečenia stavebného úveru sporiteľňa poskytuje úrokovú sadzbu 3,99 % pri 3 a 5 ročnej fixácii úrokovej sadzby.²⁰

V porovnaní s PSS vidíme, že ČSOB Stavebná sporiteľňa poskytuje medziúver len do sumy 35 000 eur, zatiaľ čo PSS poskytuje medziúver do 50 000 eur. V súčasnosti pri nízkych úrokových sadzbách sú stavebné úvery a medziúvery drahšou alternatívou financovania bývania. Medzi hlavné výhody stavebných úverov je fixácia úrokovej sadzby počas celého obdobia splácania úveru, no môže to byť aj nevýhoda v období nízkych úrokových sadzieb. V prípade medziúveru, nevýhodou je, že v priebehu trvania úveru splácame len úroky, pričom istina ostáva konštantná počas celej lehoty splácania úveru

¹⁹ PRVÁ STAVEBNÁ SPORITEĽŇA. *ÚVERY*. [online].[cit. 13. 4. 2018]. Dostupné na internete: < <https://www.pss.sk/uvery/> />.

²⁰ ČSOB STAVEBNÁ SPORITEĽŇA. *Stavebný úver a medziúver*. Online. [online]. [cit. 10. 3. 2018]. Dostupné na internete: < <https://www.csob.sk/stavebny-uver-kalkulacka>>.

4.2 Štátna podpora hypotekárnych úverov v makroekonomickom kontexte

Štátna podpora pre hypotekárne bankovníctvo prešla niekoľkými zmenami od roku 1999 do roku 2018. V roku 1999, úroková sadzba na hypotekárne úvery bola približne vo výške 20%, preto sa štát snažil podporiť tieto úvery zavedením štátneho príspevku. Štátny príspevok, ktorý bol poskytovaný fyzickým osobám je právne vymedzený v zákone č. 483/2001 Z. z. o bankách.

V tabuľke č. 1 vidíme vývoj percenta štátneho príspevku poskytovaného od roku 1999 do roku 2018.

Tabuľka 1 Vývoj % štátneho príspevku k hypotekárnym úverom

Rok	% štátneho príspevku
1999	6
2000	6
2001	5
2002	4
2003	2,5
2004	1
2005-2018	0

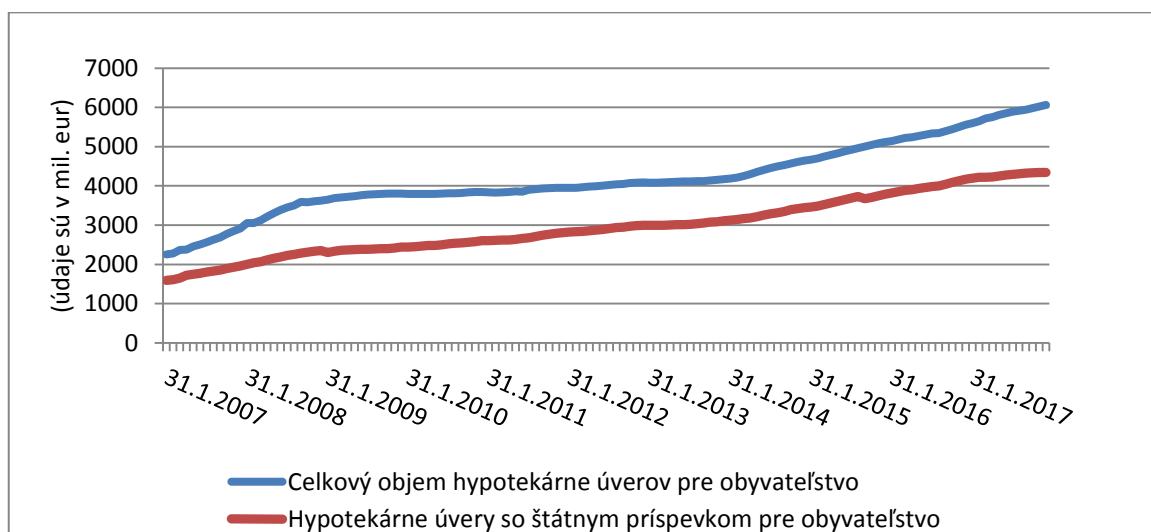
Zdroj: vlastné spracovanie podľa zákonov o štátnom rozpočte

Percento štátneho príspevku poskytované pre hypotekárne úvery od roku 1999 neustále klesá. Od roku 1999 do roku 2000 bol ŠP poskytovaný vo výške 6%. V roku 2004 bolo percento štátneho príspevku vo výške len 1%. V roku 2005 bol už vo výške 0%.

Významný míľnik predstavuje rok 2007, kedy sa zaviedol štátny príspevok pre mladých. V tomto roku bol štátny príspevok pre mladých vo výške 2,5 %, z ktorých štát poskytoval bonifikáciu úrokovej sadzby 1,5%. Od roku 2008 do roku 2017, percento ŠP pre mladých bolo vo výške 3 %, pričom štát prispieval 2%.

Na grafe č. 5 je znázornený vývoj objemu hypotekárnych úverov a hypotekárnych úverov so štátnym príspevkom poskytnutých pre obyvateľstvo od roku 2007 do konca roku 2017.

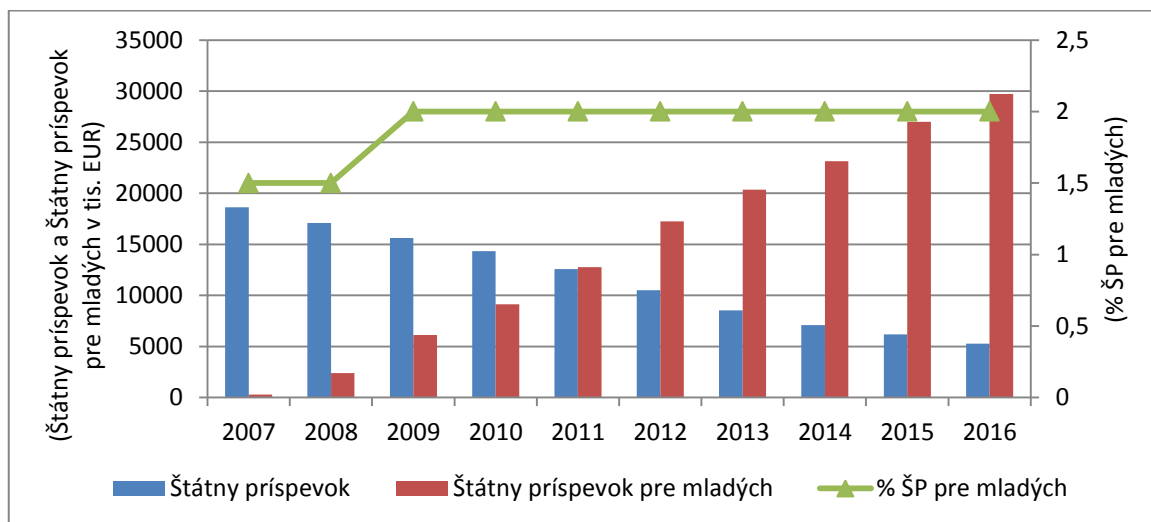
Graf 5 Vývoj hypotekárnych úverov od roku 2007 do roku 2017



Zdroj : vlastné spracovanie na základe údajov z NBS

Z grafu č. 5 vidíme, že celkový objem hypotekárny úverov a hypotekárnych úverov so štátnym príspevkom poskytnutých pre obyvateľstvo rastie. Na ďalšom grafe č. 6 je zobrazená výška štátnych príspevkov poskytovaná bankám od roku 2007 do roku 2016.

Graf č. 6 Výška štátnych príspevkov poskytovaná bankám od MDVRR v SR



Zdroj: vlastné spracovanie z MDVRR v SR a zákonov o štátnom rozpočte

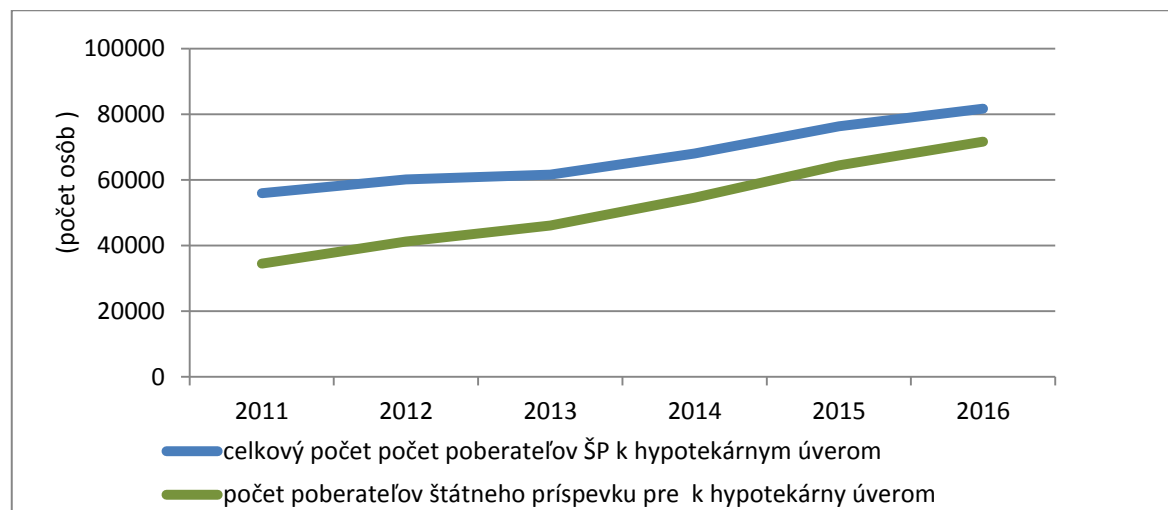
V decembri 2007 objem hypotekárnych úverov so ŠP bol približne vo výške 1,96 mld. eur. Banky si uplatnili nárok na poskytnutie štátneho príspevku vo výške 18 938 279 eur, z toho 301 864 eur predstavoval nárok na príspevok pre mladých. V roku 2008 hypotekárne úvery so ŠP narástli o 394 mil. eur. Banky si v tomto roku uplatnili nárok na ŠP vo výške 19 497 871 eur, pričom príspevok pre mladých bol vo výške 2 394 685 eur, čo

je nárast o 2 092 821 eur oproti predchádzajúcemu roku. Počas finančnej krízy, to jest od 2009 do roku 2011 si banky uplatnili nárok na štátny príspevok v celkovej výške 2 372 024 869 eur, z toho príspevok pre mladých bol vo výške 21 909 820 eur. V ďalšom roku ministerstvo dopravy a výstavby priznalo ŠP vo výške 27 741 810 eur, z toho štátny príspevok pre mladých bol vo výške 17 238 396 eur.

V januári 2012 stav hypotekárnych úverov so ŠP bol vo výške 2,821 mld. Štát poskytol tento príspevok 56541 poberateľom, z toho 21 145 bolo poberateľov ŠP a 35 396 bolo poberateľov ŠP pre mladých. V decembri 2012 bol objem hypotekárnych úverov so SP poskytnutý 60 109 poberateľom, z toho 41 181 bolo poberateľov ŠP pre mladých. Z uvedených údajov vyplýva, že počet poberateľov ŠP pre mladých poklesol o 11,67% a naopak stúpol počet poberateľov ŠP pre mladých o 16,34%. Od roku 2013 do roku 2015 si uplatnili banky štátny príspevok vo výške 92 309 448 eur, z toho ŠP pre mladých predstavoval 70 492 263 eur. V januári 2016 bol ŠP poskytnutý 77 096 poberateľom, z toho 11 745 bolo poberateľov ŠP k hypotekárnym úverom a 65 251 ľudí poberalo ŠP pre mladých, čo je nárast o 9,75 %.

Na grafe č. 7 je graficky znázornený vývoj poberateľov štátneho príspevku k hypotekárnym úverom od roku 2011 do roku 2016.

Graf 7 Počet poberateľov štátneho príspevku k hypotekárnym úverom



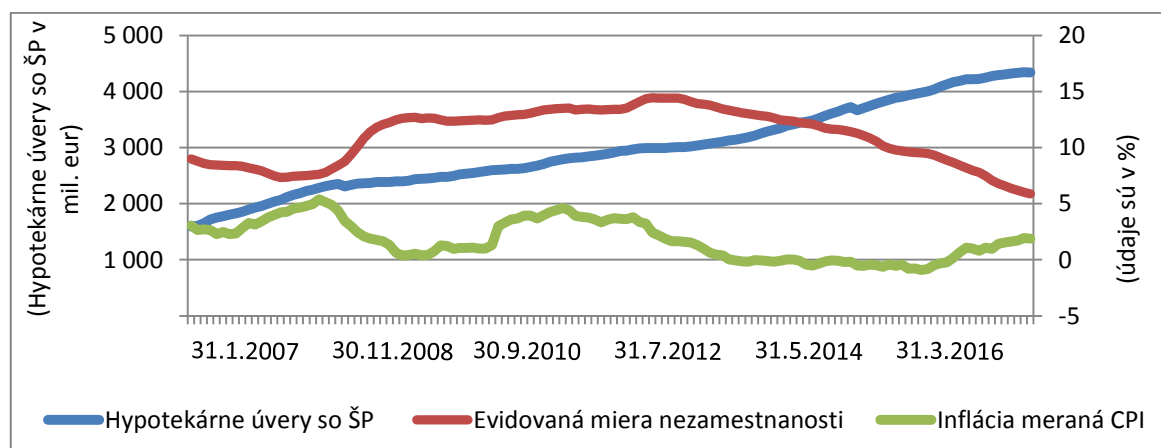
Zdroj : vlastné spracovanie z údajov z MDVRR v SR

Počet mladých ľudí, ktorí poberali štátny príspevok pre mladých sa každým rokom zvyšoval. V súčasnosti mladí ľudia, ktorí podpísali zmluvu o hypotekárnom úvere od roku 2018 si už nemôžu nárokovať na poskytnutie tejto štátnej podpory k hypotekárnym úverom.

4.2.1 Vplyv inflácie a nezamestnanosti na hypotekárne úvery

Pre makroekonomickú analýzu hypotekárnych úverov sme vybrali ukazovatele: mesačnú medziročnú infláciu meranú indexom spotrebiteľských cien vyjadrená v %, mesačnú evidovanú mieru nezamestnanosti v % a objem hypotekárnych úverov so štátnym príspevkom poskytnutých pre obyvateľstvo. Ich silu závislosti zistíme pomocou korelačnej analýzy. Dôchodok obyvateľstva predstavujú významný determinant úverovej aktivity, ako aj pokles agregátneho dopytu, zníži spotrebu obyvateľstva čo v konečnom dôsledku ovplyvní úverovú aktivitu obyvateľstva. Zvyšujúca sa miera nezamestnanosti spomaľuje ekonomickú aktivitu, tzn. dochádza k ekonomickým stratám. Rast počtu nezamestnaných spôsobuje pokles výstupu v ekonomike. Obyvateľstvo znižuje svoje výdavky na spotrebu, investície a taktiež aj klesá dopyt po úverovej aktivite zo strany obyvateľstva. Ďalším ukazovateľom, ktorý ovplyvňuje dopyt po úveroch je inflácia. S rastom inflácie dlžníci získavajú a naopak veritelia strácajú. Veritelia doplácajú na infláciu, ak dohodnutá úroková miera za požičanie peňazí nepokryje mieru inflácie. V nasledujúcom grafe č. 8 je znázornený vzťah medzi vybranými veličinami od roku 2007 do roku 2017.

Graf 8 Vzťah medzi objemom hypotekárnych úverov so ŠP a vybraných veličín



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov z NBS a ÚPSVaR

Vzťah medzi nezamestnanosťou a hypotekárnymi úvermi sa vyvíja opačným smerom približne do apríla 2008. Od mája 2008 do júla 2013, nezamestnanosť rastie spolu s hypotekárnymi úvermi. V januári 2013 evidovaná miera nezamestnanosti bola 14,43%, čo je najvyššia nezamestnanosť od roku 2007. Vidíme, že vyššia miera nezamestnanosti neovplyvňuje negatívne dopyt po hypotekárnych úveroch so ŠP, čo je v rozpore z teóriou. Od augusta 2013 má nezamestnanosť klesajúci trend. Je to spôsobené predovšetkým tým,

že ministerstvo práce využíva efektívnejšie nástroje na podporu zamestnávania. Pozitívny vývoj ekonomiky Slovenska má tiež dopad na znižujúcu sa nezamestnanosť. V decembri bola nezamestnanosť na úrovni približne 12,7%. V prípade inflácie vieme, že má pozitívne aj negatívne dôsledky na ekonomiku. Rast inflácie má negatívny dopad na investorov. Môže spôsobiť aj nedostatok tovarov, pretože ľudia začnú hromadiť tovar, z dôvodu obavy budúceho rastu inflácie. Od novembra 2008 do mája 2009 inflácia klesá a objem hypotekárnych úverov so ŠP naďalej rastie. Ide opäť o nepotvrdenie teórie, ktorá hovorí, že pokles inflácie negatívne ovplyvňuje dopyt po úveroch. V období poklesu inflácie, dlžníci strácajú a naopak veritelia z toho profitujú. Môžeme vidieť, že aj v období od mája 2011 do júna 2015 inflácia a objem hypotekárnych úverov sa vyvíja opačným smerom, tzn. ide o negatívny lineárny vzťah.

4.2.1.1 Korelačná analýza

Na korelačnú analýzu použijeme mesačné údaje od roku 2007 do roku 2017. Rok 2007 sme vybrali, pretože v tomto roku sa zaviedol štátny príspevok pre mladých. Údaje s ktorými pracujeme sú stacionárne. Na testovanie stacionarity premenných sme použili Dickey- Fuller test. Výsledky stacionarity sú v prílohe č. 1. Na štatistickú analýzu sme použili program Gretl. V tabuľke č. 2 vidíme výsledky korelačnej analýzy medzi jednotlivými premennými.

Tabuľka 2 Výsledky korelačnej analýzy

Korelácia	Evidovaná miera nezamestnanosti	Inflácia
Objem hypotekárnych úverov so štátnym príspevkom	-0,2686	0,3095
Testovacia štatistika	-3,78	3,71
p- hodnota	0,0018	0,0003

Zdroj : vlastné spracovanie z výstupu Gretl

Intenzita závislosti medzi objemom hypotekárnych úverov so ŠP a evidovanou mierou nezamestnanosti sme očakávali nepriamo lineárnu. Z dosiahnutých výsledkov vidíme, že intenzita závislosti medzi týmito veličinami je $-0,2686$, tzn. ide o slabú nepriamo lineárnu závislosť. Koeficient korelácie je významný, $|-3,78| > 1,645_{130(0,05)}$, resp. $\alpha > p$ hodnota, t.j. $0,05 > 0,018$. Objem hypotekárnych úverov so ŠP rastie

s poklesom nezamestnanosti. Medzi objemom hypotekárnych úverov so ŠP a infláciou sme očakávali priamy lineárny vzťah. Z dosiahnutých výsledkov sme zistili, že vzťah závislosti medzi týmito veličinami je 0,3095 slabý priamo lineárny. S rastom inflácie objem hypotekárnych úverov zo ŠP rastie. Koeficient korelácie je významný, $|-3,71| > 1,645_{130(0,05)}$, resp. $\alpha > p$ hodnota, t.j. $0,05 > 0,0003$.

4.3 Možnosti financovania bývania

V tejto časti sa venujeme hypotekárnym úverom, prostredníctvom, ktorých možno financovať potrebu bývania vymedzenú v nasledujúcom modelovom príklade. Banky, ktoré sme vybrali sú významné, pôsobia na slovenskom hypotekárnom trhu už dlhšie obdobie a tvoria značný podiel na hypotekárnom trhu na Slovensku. Ide o Tatra banku, Slovenskú sporiteľňu a Všeobecnú úverovú banku. V ďalšej časti sa venujeme financovaniu bývania prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania prostredníctvom úveru.

4.3.1 Hlavné aspekty modelového príkladu

Modelový príklad

Mladí manželia vo veku 30 a 31 rokov, bezdetní, s vysokoškolským vzdelaním sa rozhodli pre kúpu nového jednoizbového bytu v Žilinskom kraji, rozloha 38 m² hodnota 85 000 eur, pričom ich vlastné úspory predstavujú 45 000 eur. Majú záujem získať úver na bývanie v hodnote 40 000 eur na 20 rokov s 5 ročnou fixáciou úrokovej sadzby. Podľa znaleckého posudku hodnota založenej nehnuteľnosti je 75 0000 eur. Celkový čistý priemerný mesačný príjem manželov za posledných 6 mesiacov predstavuje 1350 eur. Manželia majú k dispozícii na mesačnú splátku po odpočítaní všetkých výdavkov 710 eur. Klienti nemajú žiadne iné záväzky a nežiadajú ani poistenie úveru. Úver manželia podpísali 10. 4. 2018, čerpanie úveru sa začne od 20. 5. 2018 a splácanie úveru sa uskutoční jednorazovo, formou anuitných mesačných splátok.

Manželia sú zamestnaní 6 mesiacov pred podaním žiadosti o hypotekárny úver, tzn. poberajú príjem zo závislej činnosti. V tabuľke č. 3 je uvedený čistý priemerný mesačný príjem manželov zo závislej činnosti za posledných 6 mesiacov.

Tabuľka 3 Prehľad výšky príjmov manželov za posledných 6 mesiacov

Modelový príklad	Čistý priemerný mesačný príjem manželov za posledných 6 mesiacov (v eurách)
Manžel	750 eur
Manželka	600 eur
Celkový čistý priemerný mesačný príjem manželov	1350 eur

Zdroj : vlastné spracovanie

Manželov čistý priemerný mesačný príjem zo závislej činnosti je 750 eur a manželkin čistý mesačný príjem je 600 eur za posledných 6 mesiacov. Celkový čistý priemerný mesačný príjem manželov predstavuje 1350 eur.

Pre výpočet maximálnej mesačnej splátky, z ktorej možno splácať úver je potrebné určiť si aj výdavky manželov. V tabuľke č. 4 sú uvedené mesačné výdavky a záväzky manželov.

Tabuľka 4 Prehľad celkových mesačných výdavkov a záväzkov manželov (v eurách)

Životné minimum pre 2 plnoleté fyzické osoby	338,64
Ostatné záväzky	150
Celkové výdavky manželov	488,64

Zdroj : vlastné spracovanie

V modelovom príklade predpokladáme, že manželia majú výdavky na úrovni životného minima, to jest. 338,64 eur a ostatné záväzky predstavujú 150 eur. Celkové mesačné výdavky manželov sú 488,64 eur. Pri jednotlivých hypotekárnych úveroch vypočítame, či banka schváli úver manželom.

4.3.1.1 Hypotéka bez prekážok pre mladých v Slovenskej sporiteľni

Hypotéka bez prekážok pre mladých ľudí je úver na bývanie s možnosťou získania daňového bonusu od 1. 1.2018. Podmienky pre získanie úveru sú :

- klient je povinný predložiť banke doklady o bonite za posledných 12 mesiacov (potvrdenie o výške príjmu, daňové priznanie) a dokumenty, ktoré preukazujú existenciu a hodnotu zabezpečenia ,
- dlžník preukázal splnenie ďalších podmienok vyplývajúcich z úverového kontraktu ako napr. (predloženie poisťovnej zmluvy, vznik záložného práva, potvrdenie od poisťovne o vinkulácii poisťného plnenia v prospech banky,
- účel úveru musí byť v súlade so zákonom o bankách,
- žiadna zo zmluvných strán úverovú zmluvu nevypovedala,
- nenastal žiadny prípad porušenia.

Medzi hlavné benefity pri poskytovaní hypotéky bez prekážok pre mladých v Slovenskej sporiteľni môžeme zaradiť²¹ :

Tabuľka 5 Výhody poskytnutia hypotéky bez prekážok pre mladých

Vystavenie znaleckého posudku a katastrálne poplatky	Bezplatne
Spracovateľský poplatok za úver ako aj prenos hypotéky	Bez poplatku
Preukázanie účelu hypotéky	Pri úvere do 70 % hodnoty založenej nehnuteľnosti nemusí sa dokladovať účel
Prenos hypotéky	Aj bez dokladovania príjmu

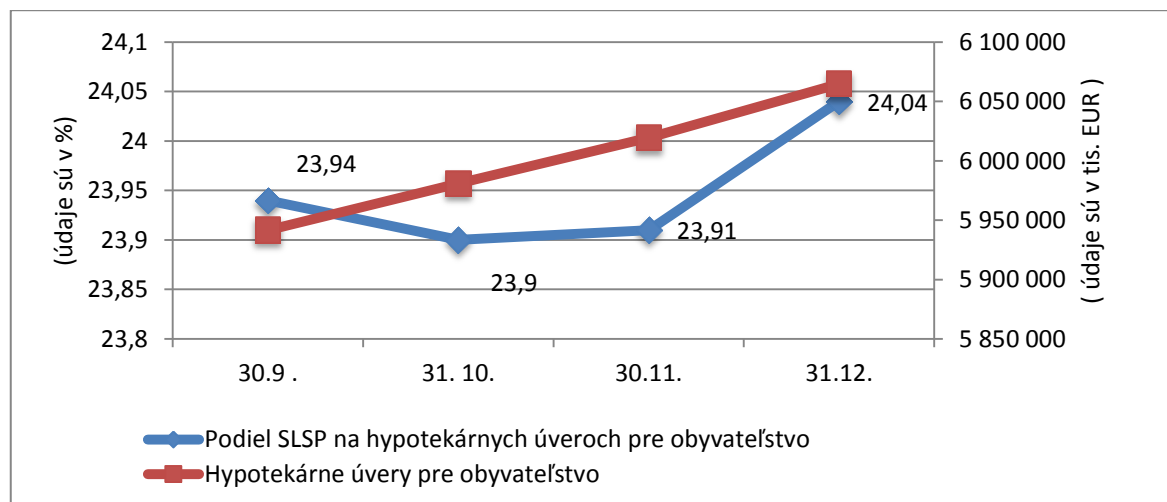
Zdroj : vlastné spracovanie na základe údajov zo Slovenskej sporiteľne

V tabuľke č 5 vidíme, že vystavenie znaleckého posudku a katastrálne poplatky idú na ťarchu banky. Prenos hypotekárneho úveru v SLSP možno aj bez dokladovania príjmu zo závislej činnosti v tejto banke.

²¹ Slovenská sporiteľňa. [online]. [cit. 10. 3. 2018]. Dostupné na internete: <<https://www.slsp.sk/sk/ludia/uvery/hypoteka-bez-prekazok-pre-mladych>>.

Na grafe č. 9 vidíme výšku poskytnutých hypotekárnych úverov pre obyvateľstvo v Slovenskej republike za posledné 4 mesiace roka 2017 a podiel Slovenskej sporiteľne na hypotekárnych úveroch pre obyvateľstvo v SR.

Graf 9 Podiel SLSP na hypotekárnych úveroch pre obyvateľstvo v SR v roku 2017



Zdroj : vlastné spracovanie na základe údajov z Národnej banky Slovenska

Podiel Slovenskej sporiteľne na hypotekárnych úveroch pre obyvateľstvo rastie. K 31. 12. 2017 predstavoval 24,04 %, čo je nárast o 1,3 % oproti predchádzajúcemu mesiacu. Slovenská sporiteľňa je na hypotekárnom trhu lídrom v poskytovaní hypotekárnych úverov.

Modelový príklad

Podľa zákona č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a opatrenia NBS č. 10/2016 z 13. decembra 2016, banka musí od čistého príjmu odrátať životné minimum a finančnú rezervu vo výške 15 % z rozdielu medzi čistým príjmom a životným minimom. Banka musí testovať aj či klient má dostatok finančných prostriedkov na splácanie úveru v prípade, že sa zvýši úroková sadzba o 2%. ²²

V tejto časti zistíme či SLSP schváli hypotekárny úver aj zo započítaním stres testu v prípade, že výdavky manželov sú: životné minimum dvojčlennej domácnosti a ostatné záväzky manželov predstavujú 150 eur.

²²). Národná banka Slovenska. Opatrenia v oblasti obozretného poskytovania úverov na bývanie platné od 1. Januára 2017 (Prehľad).

Tabuľka 6 Výpočet pre schválenie hypotekárneho úveru SLSP

Žiadosť o hypotekárny úver v hodnote 40 000 €		Zostatok
Čistý príjem žiadateľov o hypotekárny úver	1 350 €	1 350 €
Životné minimum	338,64 €	1 011,36 €
Finančná rezerva vo výške 15 % (ČP-ŽM)	151,70 €	859,66
Ostatné výdavky	150 €	709,66 €
Výška splátky aktuálne žiadaného úveru (ú. s. 1,49 %)	192,83 €	516,83 €
Zvýšená splátka o 2 % (3,49 %)	231,78 €	477,88 €

Zdroj: vlastné spracovanie

V tabuľke č. 6 vidíme, celkový čistý príjem manželov 1350 eur, pričom výdavky manželov sú vo výške ŽM a ostatné výdavky tvoria 150 eur, čistý príjem na splácanie hypotekárneho úveru je 709,66 eur. V prípade, že manželia si zoberú úver, ktorého mesačná splátka je 192, 83 eur, môžeme vidieť, že banka schváli klientom hypotekárny úver a to aj v prípade ak sa zvýši úroková sadzba na 3, 49 % per annum .

V ďalšej časti si vypočítame, akú výšku úveru môžu klienti žiadať pri maximálnej dostupnej mesačnej splátke 709,66 eur. Na výpočet úveru použijeme tieto vzorce:

$$u = \frac{\left(1 + \frac{0,01 \cdot i}{n_a}\right)^{n \cdot n_a} \cdot \frac{0,01 \cdot i}{n_a}}{\left(1 + \frac{0,01 \cdot i}{n_a}\right)^{n \cdot n_a} - 1}$$

$$\text{maximálna výška úveru} = \frac{\text{maximálna mesačná splátka}}{\text{umorovateľ}}$$

n – lehota splatnosti úveru

n_a – počet splátok do jedného roka

i - úroková sadzba

Pre náš modelový príklad umorovateľ a maximálna výška úveru je:

$$u = \frac{\left(1 + \frac{0,01 \cdot 1,49}{12}\right)^{12 \cdot 20} \cdot \frac{0,01 \cdot 1,49}{12}}{\left(1 + \frac{0,01 \cdot 1,49}{12}\right)^{12 \cdot 20} - 1} = 0,008821823$$

$$\text{maximálna výška úveru} = \frac{709,66}{0,008821823} = 86351,39627 \text{ eur}$$

n – 20 rokov

na – 12 splátok ročne

i - 1,49%

Maximálna výška úveru, ktorú manželia si môžu požičať v SLSP pri mesačnej splátke 709,66 eur je 86351 eur.

Výpočet daňového bonusu a celkového preplatenia úveru

Manželia majú záujem o daňový bonus k hypotekárnemu úveru. V nasledujúcej tabuľke č. 7 vidíme výpočet daňového bonusu.

Tabuľka 7 Výpočet daňového bonusu počas prvých 60 kalendárnych mesiacov

Kalendárny rok	Zaplatené úroky	50% zo zaplatených úrokov	Daňový bonus, ktorý si manželia uplatnia	Maximálny možný daňový bonus
2018 (6 mesiacov)	295,33	147,665	147,665	200
2019 (12 mesiacov)	571,31	285,655	285,655	400
2020 (12 mesiacov)	545,14	272,57	272,57	400
2021 (12 mesiacov)	518,61	259,305	259,305	400
2022 (12 mesiacov)	491,66	245,83	245,83	400
2023 (6 mesiacov)	235,59	117,795	117,795	200

Zdroj : vlastné spracovanie

Celkový nárok na daňový bonus pre manželov je vo výške 1328,82 eur počas 60 kalendárnych mesiacov. Manželia si uplatnia najvyšší daňový bonus za rok 2019 a to vo výške 285, 665 eur. V tabuľke č. 8 je uvedený výpočet celkového preplatenia úveru.

Tabuľka 8 Výpočet celkového preplatenia hypotekárneho úveru v SLSP

výška hypotekárneho úveru	40 0000 eur
doba splatnosti úveru	20 rokov
úroková sadzba (p. a.)	1,49 %
anuitná mesačná splátka	192,83 eur
úrokové náklady bez daňového bonusu	6280,22eur
znalecký posudok	0 eur
poplatok za poskytnutie úveru	0 eur
poplatok za vklad do katastra	0 eur
celková nárok na daňový bonus	1328,82eur
celkové preplatenie úveru	4 951,4 eur

Zdroj : vlastné spracovanie na základe údajov Slovenskej sporiteľne

Zaplatené úroky pri poskytnutom úvere 40 0000 eur sa do júna 2038 naakumulujú do výšky 6280 eur pri 5 ročnej fixácii úrokovej sadzby 1, 49% per annum bez uplatnenia bonusu. Poplatok za znalecký posudok, poplatok za poskytnutie úveru ako aj katastrálne poplatky sú nulové v tejto banke. Keďže manželvia si nárokujú aj na daňový bonus, úrokové náklad počas lehoty splatnosti úveru budú vo výške 4951,4 eur. Celkové preplatenie úveru je 4 951,4 eur.

4.3.1.2 Unikátna hypotéka v Tatra banke

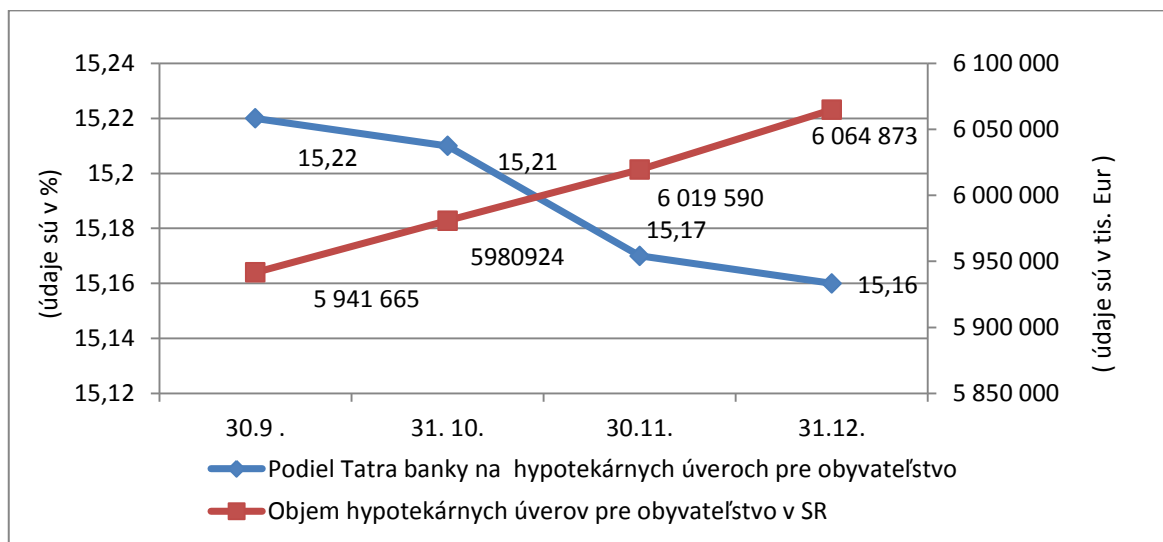
V Tatra banke si môžeme financovať bývanie Unikátnou hypotékou Tatra banky. Základná charakteristika unikátnej hypotéky Tatra banky je :

- vek žiadateľa o úver musí byť od 18 rokov,
- klient musí dokladovať výšku čistého priemerného príjmu minimálne od 350 eur,
- možno získať aj úver do výšky 100 % založenej tuzemskej nehnuteľnosti, no výšku , úveru ako aj úrokovú sadzbu určí banka pri posúdení konkrétneho prípadu žiadateľa

- tento typ úveru banka poskytuje na tieto zámery: nadobudnutie, výstavbu, zmenu alebo údržbu, splatenie úveru alebo kombinácia týchto účelov,
- možnosť použiť časť úveru bez uvedenia zámeru,
- potrebné, aby bol úver zabezpečený tuzemskou nehnuteľnosťou, ktorá je určená na bývanie,
- možnosť výberu fixácie úrokovej sadzby na 1,2,3,5,7 rokov,
- banka môže poskytnúť klientovi úrokovú sadzbu 1,55 % pri 5 ročnej fixácii, no každého klienta banka posudzuje individuálne, tzn. závisí to od konkrétneho prípadu,
- klient môže získať určitú výšku úveru bez dokladania účelu.²³

V nasledujúcom grafe č. 10 môžeme vidieť podiel Tatra banky na hypotekárnych úveroch poskytnutých pre obyvateľstvo a objem hypotekárnych úverov v SR.

Graf 10 Podiel Tatra banky na HÚ pre obyvateľstvo v SR koncom roka 2017



Zdroj : vlastné spracovanie na základe údajov z NBS

Tatra banka má majoritný podiel na poskytovaní hypotekárnych úverov pre obyvateľstvo. V tabuľke vidíme, že podiel Tatra banky na hypotekárnych úveroch pre obyvateľstvo bol klesajúci od septembra 2017 do konca roka 2017.

²³Tatrabanka.sk...[online]. [cit. 10. 3. 2018]. Dostupné na internete: <<https://www.tatrabanka.sk/sk/personal/uvery/hypoteka.html#podmienky>>.

Riešenie modelového príkladu

V tejto časti posúdime či Tatra banka schváli hypotekárny úver manželom. V nasledujúcej tabuľke č. 9 vidíme výpočet pre schválenie úveru.

Tabuľka 9 Výpočet pre schválenie hypotekárneho úveru v Tatra banke

Žiadosť o hypotekárny úver v hodnote 40 000 €		Zostatok
Čistý príjem žiadateľov o hypotekárny úver	1 350 €	1 350 €
Životné minimum	338,64 €	1 011,36 €
Finančná rezerva vo výške 15 % (ČP-ŽM)	151,70 €	859,66
Ostatné výdavky	150 €	709,66 €
Výška splátky aktuálne žiadaného úveru (1,55 %)	193,94 €	515,82 €
Zvýšená splátka o 2 % (3,55 %)	233,01 €	476,65 €

Zdroj: vlastné spracovanie

V prípade, že manželia si zoberú úver, ktorého mesačná splátka je 193, 94 eur, môžeme vidieť, že banka schváli klientom hypotekárny úver a tiež aj so zvýšením úrokovej sadzby na 3, 55 % per annum .

V ďalšej časti si vypočítame, akú výšku úveru môžu klienti žiadať pri maximálnej dostupnej mesačnej splátke 709,66 eur. Na výpočet úveru použijeme tieto vzorce :

$$u = \frac{\left(1 + \frac{0,01 \cdot i}{n_a}\right)^{n \cdot n_a} \cdot \frac{0,01 \cdot i}{n_a}}{\left(1 + \frac{0,01 \cdot i}{n_a}\right)^{n \cdot n_a} - 1}$$

$$\text{maximálna výška úveru} = \frac{\text{maximálna mesačná splátka}}{\text{umorovateľ}}$$

n – lehota splatnosti úveru

n_a – počet splátok do jedného roka

i - úroková sadzba

Pre náš modelový príklad umorovateľ a maximálna výška úveru je:

$$u = \frac{\left(1 + \frac{0,01 \cdot 1,55}{12}\right)^{12 \cdot 20} \cdot \frac{0,01 \cdot 1,55}{12}}{\left(1 + \frac{0,01 \cdot 1,55}{12}\right)^{12 \cdot 20} - 1} = 0,00824481$$

$$\text{maximálna výška úveru} = \frac{709,66}{0,00824481} = 86073,01247 \text{ eur}$$

n – 20 rokov

na – 12 splátok ročne

i - úroková sadzba-1, 55%

Maximálna výška úveru, ktorú môže klienti získať v Tatra banke pri mesačnej splátke 709,66 eur je 86073 eur.

Výpočet daňového bonusu a celkového preplatenia úveru

V tabuľke č. 10 je výpočet daňového bonusu za 60 kalendárnych mesiacov.

Tabuľka 10 Výpočet daňového bonusu od 2018 do 2023

Kalendárny rok	Zaplatené úroky	50 % zo zaplatených úrokov	Daňový bonus, ktorý si manželia uplatnia	Maximálny možný daňový bonus podľa legislatívy
2018 (6 mesiacov)	307,24	153,62	153,62	200
2019 (12 mesiacov)	594,46	297,23	297,23	400
2020 (12mesiacov)	567,4	283,7	283,7	400
2021 (12mesiacov)	539,93	269,965	269,965	400
2022 (12mesiacov)	512,03	256,015	256,015	400
2023 (6 mesiacov)	245,42	122,71	122,71	200

Zdroj : vlastné spracovanie

Manželia si môžu uplatniť daňový bonus vo výške 1383,24 eur počas 5 rokov. Najvyšší daňový bonus si uplatnia za rok 2009 a to vo výške 297,23 eur.

Tabuľka 11 Výpočet celkového preplatenia úveru v Tatra banke

výška hypotekárneho úveru	40 0000 eur
doba splatnosti úveru	20 rokov
úroková sadzba (5 ročná fixácia u .s., p. a .)	1,55 %
anuitná mesačná splátka	193,94 eur
úrokové náklady bez daňového bonusu	6545,44eur
poplatok za poskytnutie úveru	0
ohodnotenie nehnuteľnosti – znalecký posudok	100 eur
poplatok za vklad do katastra	66 eur
celková výška daňového bonusu	1383,24 eur
celkové preplatenie úveru	5328,2 eur

Zdroj : vlastné spracovanie

V Tatra banke zaplatíme za znalecký posudok aj katastrálne poplatky do sumy 166 eur. Poplatok za poskytnutie úveru je nulový. Úroky bez uplatnenia si daňového bonusu sú vo výške 6545,44 eur. Manželia majú nárok na daňový bonus 1383,24 eur, celkové preplatenie úveru je 5328 eur za predpokladu, že banka poskytne klientom v našom prípade manželom minimálnu úrokovú sadzbu pre 5 ročnú fixáciu.

4.3.1.3 Flexihypotéka vo VÚB banke

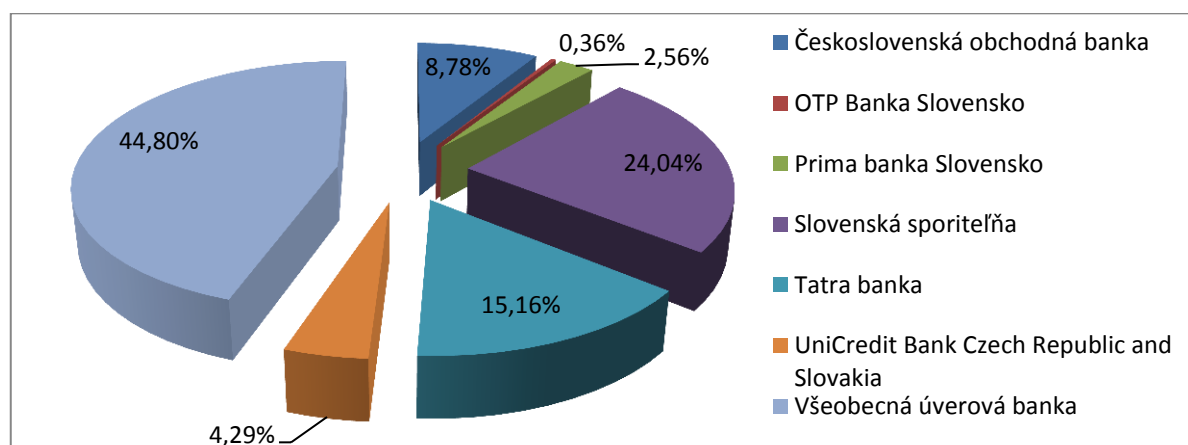
Vo VÚB banke si môžu klienti financovať potrebu bývania úverom na bývanie – flexihypotéku. Táto účelová hypotéka je úver zabezpečený záložným právom komerčnej banky na tuzemskú nehnuteľnosť. Minimálna výška flexihypotéky, ktorú môžeme dostať je 6 600 eur. Maximálnu výšku hypotéky, ktorú banka poskytne klientom závisí od hodnoty a typu zabezpečenia ako aj lokality zakladanej nehnuteľnosti, bonity klienta a ďalších podmienok určených bankou. Tento produkt je poskytovaný v mene euro s maximálnou dobou splatnosti 30 rokov pre účelové hypotéky a 20 rokov v prípade

bezúčelových hypotekárnych úverov. Banka poskytuje tento úver na bývanie, tzn. účelovú flexihypotéku na účely získania nehnuteľnosti alebo jej časti, výstavbu alebo zmenu ukončených stavieb, údržbu nehnuteľností ale taktiež môže byť poskytnutá žiadateľom aj na nadobudnutie nehnuteľností zaradenej v liste developerských projektov. Medzi základné podmienky, ktoré musí klient splniť sú :

- musí byť občan Slovenska a mať trvalý pobyt na území v SR alebo v zahraničí,.
- túto účelovú flexihypotéku môžeme požiadať aj cudzí štátny príslušník, ktorý má, trvalý pobyt na Slovensku alebo v zahraničí,
- Slovenská sporiteľňa poskytuje flexihypotéku osobám, ktoré dovърšili vek 18 rokov,
- v priebehu splatnosti tejto hypotéky klient banky nesmie presiahnuť vek 67 rokov,
- musí mať poistenie založenej nehnuteľnosti a to z dôvodu poškodenia, zničenia stavby minimálne do výšky všeobecnej hodnoty tuzemskej nehnuteľnosti. Toto poistenie je povinné mať počas celej doby trvania úveru. Poistenie môže byť uzatvorené v ktorejkoľvek poisťovni.²⁴

Podiel VÚB banky na hypotekárnych úveroch pre obyvateľstvo koncom roku 2017 neustále rastie. V závere roka 2017 banka mala podiel na hypotekárnych úveroch poskytnutých pre obyvateľstvo 44,8 %. Na grafe č. 11 sú graficky znázornené aj ďalšie podiely bánk na hypotekárnych úveroch pre obyvateľstvo v SR k decembru 2017.

Graf 11 Podiely jednotlivých bánk na HÚ pre obyvateľstvo k decembru 2017



Zdroj: vlastné spracovanie podľa údajov z NBS

VÚB banka má dominantný podiel v poskytovaní hypotekárnych úverov na slovenskom hypotekárnom trhu k 31.12. 2017.

²⁴ VÚB banka. [online]. [cit. 10. 3. 2018]. Dostupné na internete: <<https://www.vub.sk/sk/osobne-financie/pozicky-uvery/hypoteky/hypoteka-na-byvanie/>>

Riešenie modelového príkladu

V tejto časti posúdime či VÚB banka schváli hypotekárny úver manželom.

Tabuľka 12 Výpočet pre schválenie hypotekárneho úveru

Žiadosť o hypotekárny úver v hodnote 40 000 €		Zostatok
Čistý príjem žiadateľov o hypotekárny úver	1 350 €	1 350 €
Životné minimum	338,64 €	1 011,36 €
Finančná rezerva vo výške 15 % (ČP-ŽM)	151,70 €	859,66
Ostatné záväzky	150 €	709,66 €
Výška splátky aktuálne žiadaného úveru (1,29 %)	189,18	520,48
Zvýšená splátka o 2 % (3,29 %)	227,69	481,97

Zdroj: vlastné spracovanie

Banka by schválila klientom hypotekárny úver. V ďalšej časti si vypočítame, akú výšku úveru môžu klienti žiadať pri maximálnej dostupnej mesačnej splátke 709,66 eur. V našom prípade umorovateľ a výška úveru je :

$$u = \frac{\left(1 + \frac{0,01 \cdot 1,29}{12}\right)^{12 \cdot 20} \cdot \frac{0,01 \cdot 1,29}{12}}{\left(1 + \frac{0,01 \cdot 1,29}{12}\right)^{12 \cdot 20} - 1} = 0,00813003$$

$$\text{maximálna výška úveru} = \frac{709,66}{0,00824481} = 87288,24301 \text{ eur}$$

n – 20 rokov

na – 12 splátok ročne

i - úroková sadzba-1, 29%

Maximálna výška úveru, ktorú môže klienti získať v SLSP pri maximálnej mesačnej splátke 709,66 eur je 87288 eur.

V tabuľke č. 13 vidíme výpočet daňového bonusu, ktorý si môžu manželia uplatniť podľa legislatívy.

Tabuľka 13 Výpočet daňového bonusu od roku 2018 do roku 2023 (v eur)

Kalendárny rok	Zaplatené úroky	50 % zo zaplatených úrokov	Výška daňového bonusu, ktorú si manželia uplatnia	Maximálny možný daňový bonus podľa legislatívy
2018 (6 mesiacov)	255,64	127,82	127,82	200
2019 (12 mesiacov)	494,18	247,09	247,09	400
2020 (12mesiacov)	471,13	235,565	235,565	400
2021 (12mesiacov)	447,79	223,895	223,895	400
2022 (12mesiacov)	424,13	212,065	212,065	400
2023 (6 mesiacov)	203,10	101,55	101,55	200

Zdroj : vlastné spracovanie

Manželia majú nárok na uplatnenie daňového bonusu vo výške 1147,985 eur do roku 2023. Za rok 2019 si manželia uplatnia bonus vo výške 247,09 eur, pričom túto výšku si môžu uplatniť až v roku 2019 daňovom priznaní. Celková výška daňového bonusu pre manželov za 60 kalendárnych mesiacov je 1147,985 eur.

Podrobný výpočet celkového preplatenia úveru poplatkov vidíme v tabuľke č. 14.

Tabuľka 14 Celkové preplatenie úveru pre náš modelovaný príklad vo VÚB banke

výška hypotekárneho úveru	40 0000 eur
doba splatnosti úveru	20 rokov
úroková sadzba (3 ročná fixácia , p. a.)	1,29 %
anuitná mesačná splátka	189,18 eur
úrokové náklady bez daňového bonusu	5 403
poplatok za poskytnutie úveru	0
ohodnotenie nehnuteľnosti – znalecký posudok	150 eur
poplatok za vklad do katastra	66 eur
celková výška daňového bonusu	1147,985 eur
celkové preplatenie úveru	4 471,015 eur

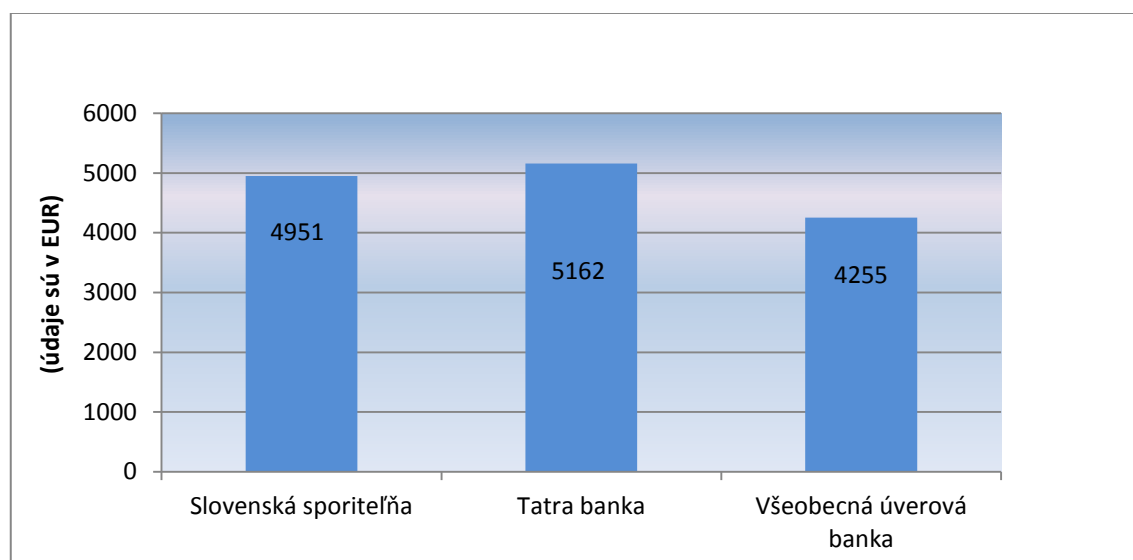
Zdroj : vlastné spracovanie podľa údajov z VÚB banky

V prípade, že si manželia požičajú úver vo VÚB banke, úroky sa do júna 2038 naakumulujú do výšky 5403 eur pri 5 ročnej fixácii úrokovej sadzby 1,49% per annum bez uplatnenia si daňového bonusu. Poplatok za znalecký posudok je v sume 150 eur, poplatok za poskytnutie úveru je 0 eur a katastrálne poplatky sú v sume 66 eur. Manželia majú nárok na daňový bonus v hodnote cca 1148 eur. Celkové preplatenie úveru je cca 4471 eur.

4.3.1.4 Porovnanie hypotekárnych úverov

V tejto časti si porovnáme hypotekárne úvery vo vybraných bankách pre náš modelový príklad. Na grafe č. 12 môžeme vidieť celkovú výšku úrokových nákladov z úverov s uplatnením si daňového bonusu v bankách od roku 2018 do roku 2038.

Graf 12 Celková výška zaplatených úrokov s uplatnením si daňového bonusu v bankách

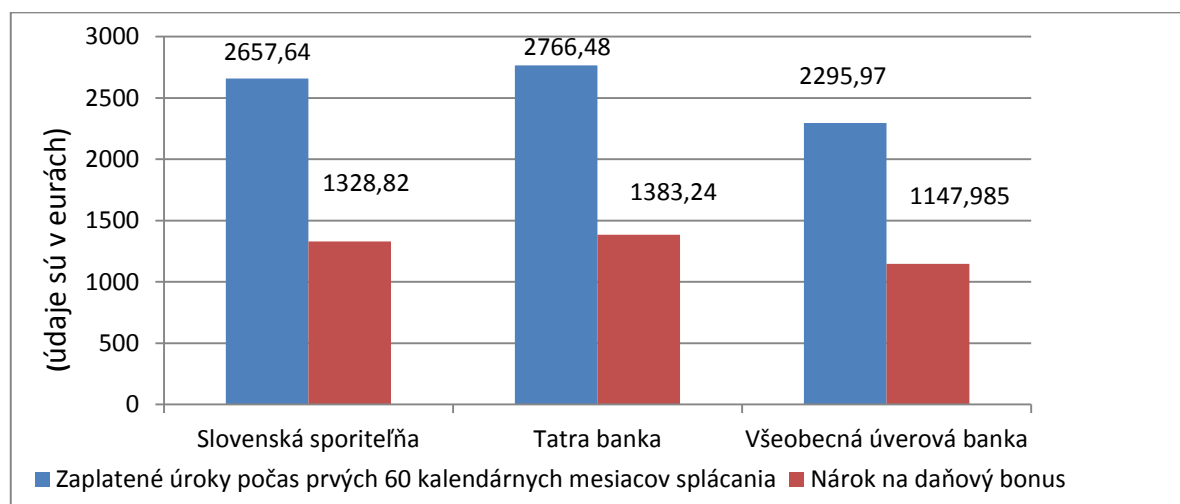


Zdroj: vlastné spracovanie

Úroky sa naakumulujú počas doby splatnosti úveru do výšky 4951 eur v Slovenskej sporiteľni. Najvyššie úrokové náklady úveru sú v Tatra banke, ktoré sú vo výške 5162 eur a to z toho dôvodu, že Tatra banka ponúka najvyššiu minimálnu úrokovú sadzbu pri hypotekárnom úvere. Najmenej na úrokoch zaplatia manželia vo Všeobecnej úverovej banke, t.j. 4255 eur a to z toho dôvodu, že ponúka najnižšiu úrokovú sadzbu na hypotekárne úvery pri 5 ročnej fixácii úrokovej sadzby.

Na grafe č. 13 je znázornená výška daňového bonusu a zaplatených úrokov od roku 2018 do roku 2023.

Graf 13 Výška daňový bonusu a zaplatených úrokov od roku 2018 do roku 2023



Zdroj: vlastné spracovanie

Najvyššiu výšku daňového bonusu, ktorú si môžu manželia uplatniť je 1383,24 eur v Tatra banke a naopak najnižšiu výšku daňového bonusu, t. j. 1147,985 eur si môžu uplatniť vo VÚB banke. Celkové preplatenie úverov vidíme je znázornené v tabuľke č 15.

Tabuľka 15 Preplatenie hypotekárnych úverov v jednotlivých bankách

Modelový príklad	Poskytnutá výška úveru (v eur)	Zaplatené úroky (v eur)	Preplatenie úveru (nákladové úroky + poplatky spojené s úverom a založenou nehnuteľnosťou -daňový bonus)
Slovenská sporiteľňa - Hypotéka bez prekážok pre mladých	40 000	4951	4951
Hypotéka Tatra banky	40 000	5162	5328
Všeobecná úverová banka - Flexihypotéka	40 000	4255	4471

Zdroj: vlastné spracovanie

Môžeme konštatovať, že najlacnejší úver na bývanie môžu manželia získať vo VÚB banke za podmienky, že si uplatnia najnižšiu úrokovú sadzbu pre 5 ročnú fixáciu. Celkové preplatenie úveru je 4471 eur. Druhou najlacnejšou alternatívou financovania je hypotéka zo SLSP, ktorá je drahšia o 480 eur ako hypotekárny úver od VÚB banky. Najdrahší úver je hypotekárny úver poskytnutý z Tatra banky, ktorý je drahší o 857 eur ako úver poskytnutý zo SLSP.

4.3.1.5 Štátny fond rozvoja bývania

V tejto časti sa venujeme možnosti financovania modelovej situácie cez Štátny fond rozvoja bývania. Zistíme či manželia na základe modelovej situácie môžu získať finančné prostriedky od Štátneho fondu rozvoja bývania a ak spĺňajú, tak potom zistíme akú mesačnú splátku možno dostať.

Modelový príklad

Mladí manželia vo veku 30 a 31 rokov, bezdetní sa rozhodli pre kúpu nového jednoizbového bytu s rozlohou 38 m² v hodnote 85 000 eur, pričom ich vlastné úspory sú 45 000 eur. Majú záujem získať úver v hodnote 40 000 eur na 20 rokov. Znalec ohodnotil zabezpečenie úveru na 75 000 eur.

Celkový čistý priemerný mesačný príjem manželov za predchádzajúci kalendárny rok je 1330 eur. Manželia majú k dispozícii na mesačnú splátku po odpočítaní všetkých výdavkov 841 eur. Klienti nemajú žiadne iné záväzky. Žiadosť manželia doručila na mestský úrad 28. 4. 2018, splácanie úveru je formou mesačných anuitných splátok od 1.7. 2018.

V modelovej situácii, manželia spĺňajú požiadavky ŠFRB pre vekový limit ako aj trvalý pobyt. V ďalšej časti si konkrétne rozoberieme ďalšie jednotlivé požiadavky a podmienky manželov na získaní štátneho úveru od Štátneho fondu rozvoja bývania. V tabuľke č. 16 môžeme vidieť jednotlivé požiadavky manželov a obstarávacou cenu nehnuteľnosti.

Tabuľka 16 Jednotlivé požiadavky manželov pre štátny úver a OC nehnuteľnosti

Účel podpory	Obstarávacía cena v € (cena v kúpnej zmluve)	Výška požadovaného úveru (v €)	Lehota splatnosti úveru
Nadobudnutie bytu v BD, v polyfunkčnom dome (manželia)	85 000	40 000 eur	20 rokov

Zdroj : vlastné spracovanie

V tabuľke č. 16 je uvedené, že manželia majú záujem o kúpu nového bytu, ktorého obstarávacia cena predstavuje 65 000 eur, výška požadovaného úveru je 40 000 eur a lehota splatnosti je 20 rokov. Je potrebné zistiť či spĺňajú požiadavky pre získanie štátneho úveru podľa legislatívnych podmienok ŠFRB.

Tabuľka 17 Prehľad poskytovanej podpory zo ŠFRB pre žiadateľov – fyzická osoba

Účel poskytnutej podpory	Maximálny limit		Lehota splatnosti úveru	Úroková sadzba
	% z OC	(v €)		
Kúpa bytu v BD, v polyfunkčnom dome	75	75 000	20 rokov	2 %

Zdroj : vlastné spracovanie na základe údajov zo ŠFRB

ŠFRB poskytuje podporu od 1. 1. 2018 na kúpu bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome pre manželov do výšky 75 % z OC bytu, tzn. výška úveru môže byť poskytnutá maximálne do výšky 75 000 eur. V našej modelovej situácii manželia žiadajú úver len do 47 % obstarávacej ceny bytu, zvyšok tvoria ich vlastné úspory. Maximálna lehota splatnosti je do 20 rokov a majú nárok na úrokovú sadzbu vo výške 2%. Môžeme konštatovať, že pár spĺňa požadovanú výšku úveru ako aj dobu splatnosti úveru. V žiadosti o poskytnutú podporu cez štátny fond rozvoja bývania je potrebné, aby manželia uviedli spoločný príjem za posledný kvartál, ostatné príjmy ako aj celkovú výšku záväzkov pre preukázanie schopnosti platenia splátok.

Tabuľka 18 Preukázanie schopnosti platenia splátok -manželov

Príjem	Žiadateľ	Manželka
Priemerný čistý mesačný zárobok za predchádzajúci kvartál	620 eur	720 eur
Ostatné príjmy (ako napr. rodičovský príspevok, peňažný príspevok za opatrenie a iné)	0 eur	0 eur
Celková výška záväzkov (ako napr. splácanie poskytnutých úverov a iné ...)	100 eur	50 eur

Zdroj: vlastné spracovanie

V tabuľke č. 18 je uvedený príjem manželov za posledný kvartál od podania žiadosti. Výška čistého príjmu žiadateľa a osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne za predchádzajúci štvrťrok k dátumu zaslania žiadosti na mestský úrad po odrátaní 1,3 násobku životného minima na domácnosť musí byť väčšia ako mesačná splátka štátneho úveru.

V ďalšej tabuľke č. 19 môžeme vidieť splnenie požiadaviek pre získanie podpory podľa §9 a §10 zákona.

Tabuľka 19 Splnenie požiadaviek pre získanie podpory podľa §9 a §10 zákona

Modelový príklad	
Podlahová plocha bytu v BD	38 m ²
Celkový ročný príjem žiadateľa domácnosti	1330 eur
Príjem žiadateľa (čistý priemerný mesačný príjem za rok 2017)	720 eur
Príjem manželky (čistý priemerný mesačný príjem za rok 2017)	610 eur

Zdroj: vlastné spracovanie

Podľa legislatívnych požiadaviek ŠFRB podlahová plocha bytu musí byť do 80 m², čo je v našom prípade splnená podmienka. V prípade posúdenia príjmu je potrebné uviesť sumy životného minima domácnosti na účely získania podpory zo ŠFRB, ktoré nadobúdajú platnosť do 30.7. 2018.

Tabuľka 20 Sumy životného minima domácnosti na účely získania podpory zo ŠFRB

Domácnosť (sumy ŽM domácnosti účinné do 30.6.2018)	Životné minimum domácnosti	4 -násobok životného minima domácnosti
Dvaja členovia (plnoletá fyzická osoba + ďalšia posudzovaná plnoletá fyzická osoba)	338,64 eur (199,48 + 139,16)	1354,56 eur (4*338,64)

Zdroj: vlastné spracovanie z údajov ŠFRB

Manželia musia splňať aj požiadavku maximálneho príjmu na získanie štátneho úveru, tzn. čistý mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktorých príjmy sa posudzujú nesmie prevyšovať štvornásobok životného minima, vypočítaného za predchádzajúci kalendárny rok, tzn. v prípade manželov táto suma nesmie presiahnuť 4- násobok životného minima, tzn. sumu 1354,56 eur.

Tabuľka 21 Posúdenie príjmu žiadateľa pre štátny úver na bývanie za rok 2017

Modelový príklad – Splnenie požiadavky príjmu	
Celkový príjem žiadateľa domácností (čistý priemerný mesačný príjem za rok 2017)	1330 eur
4 -násobok životného minima domácnosti	1354,56 eur

Zdroj : vlastné spracovanie

Manželský pár spĺňa aj túto požiadavku, tzn. celkový čistý priemerný mesačný príjem manželského páru za rok 2017 nie je vyšší ako 4 násobok životného minima. V ďalšej časti si podrobne uvedieme výpočet pre tento štátny úver na bývanie.

Tabuľka 22 Prehľadný výpočet štátneho úveru na bývanie na základe modelovej situácie

Výška úveru	40 000 eur
Úroková sadzba	2 %
Obdobie	20 rokov
Počet splátok	240
Mesačná splátka	202,35 eur
Celková výška úrokov	8564,80 eur
Dlh s úrokmi	48564,80 eur
Ocenenie nehnuteľnosti znalcom	125 eur
Poplatok za vklad do katastra	66 eur
Celkovo preplatený úver (8564,80+125+66)	8755,8 eur

Zdroj: vlastné spracovanie

Manželom, pri štátnom úvere na bývanie sa naakumulujú úroky za 20 rokov do výšky 8564, 80 eur. Tak ako pri úveroch z bánk, klienti musia platiť za znalecký posudok, katastrálny poplatok aj v prípade Štátneho fondu rozvoja bývania je potrebný znalecký posudok a vklad do katastra. Výšku znaleckého posudku sme stanovili ako priemer cien znaleckých posudkov z našich vybraných bánk. Celkovo je štátny úver preplatený o 8755,8 eur.

4.3.1.6 Komparácia úverových možností

V tejto časti porovnáme úver získaný zo Štátneho fondu rozvoja bývania a hypotekárne úvery z vybraných bánk na základe určenej modelovej situácie. Je dôležité zdôrazniť, že pri štátnom úvere na bývanie je fixovaná úroková sadzba 2 % -ná počas celej doby splatnosti úveru. Pri hypotekárnych úveroch na bývanie sme si určili v každej banke najnižšiu úrokovú sadzbu fixovanú na 5 rokov.

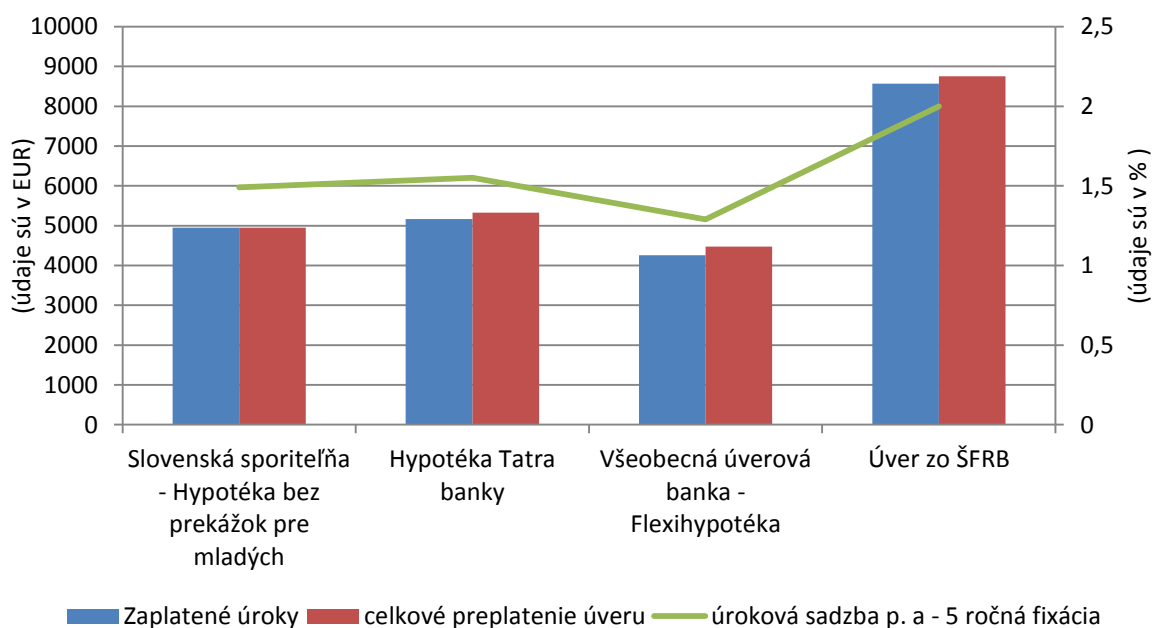
Tabuľka 23 Komparácia jednotlivých úverov

Modelový príklad	Zaplatené úroky (v eur) (úrokové náklady – daňový bonus)	Celkové preplatenie bankového /štátneho úveru (v eur)
Slovenská sporiteľňa - Hypotéka bez prekážok pre mladých	4951	4951
Hypotéka Tatra banky	5162	5328,2
Všeobecná úverová banka - Flexihypotéka	4255	4471
Úver zo ŠFRB	8565	8756

Zdroj: vlastné spracovanie

V tabuľke č. 23 môžeme vidieť, že naakumulované úroky v bankách pre náš modelový príklad pri úrokových sadzbách fixovaných na 5 rokov dosahujú výšku od 4255 eur do 8756 eur. Pre lepšiu priehľadnosť si jednotlivé údaje zobrazíme prostredníctvom grafu.

Graf 14 Porovnanie jednotlivých úverových možností



Zdroj: vlastné spracovanie

Pri financovaní cez Štátny fond rozvoja bývania, manželský pár zaplatí na úrokoch 8565 eur, pretože v štátnom fonde rozvoja bývania je úroková sadzba 2%-ná fixovaná počas celej doby splatnosti úveru. Môžeme konštatovať, že v prípade manželov je najvýhodnejšie financovanie nehnuteľnosti cez hypotekárny úver VÚB banky, za predpokladu, že banka poskytne úver s najnižšou úrokovou sadzbou pri 5 ročnej fixácii a žiadatelia nebudú porušovať úverové podmienky.

Druhou najlacnejšou alternatívou pre náš modelový príklad je financovanie nehnuteľnosti prostredníctvom Slovenskej sporiteľne. Najdrahší úver, ktorým možno prefinancovať kúpu bytu je prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania, kde celkové preplatenie úveru je 8756 eur.

V súčasnosti mladí ľudia na financovanie bývania využívajú najmä hypotekárne úvery a to z toho dôvodu, že je obdobie nízkych úrokových sadzieb. Banky ponúkajú nižšiu úrokovú sadzbu na hypotekárne úvery ako sporiteľne na stavebné úvery. Výhodnosť stavebných úverov je najmä nemennosť úrokovej sadzby počas splatnosti úveru. Jednou z ďalších výhod je, že nie je potrebné dokladovať príjem a taktiež sporiteľňa nevyžaduje sa zabezpečenie nehnuteľnosťou.

4.4 Alternatívne formy financovania štúdia

V tejto časti si vymedzíme bezúčelové spotrebné úvery a americké hypotéky, prostredníctvom ktorých možno financovať štúdium mladých ľudí. Bezúčelové spotrebné úvery majú v ponuke viaceré banky, no my sme si pre našu analýzu produktov vybrali spotrebný úver z Tatra banky, VÚB banky a zo Slovenskej sporiteľne.

VÚB banka - pôžička na čokoľvek

VÚB banka poskytuje klientom pôžičku na čokoľvek. Ide o spotrebiteľský úverový produkt, ktorý môžu mladí ľudia využiť na akúkoľvek potrebu. Čerpanie úveru možno až do výšky 25 000 eur. Získať túto pôžičku možno rýchlo a jednoducho. Úver sa spláca pravidelnými mesačnými splátkami v rovnakej sume počas celej lehoty splatnosti úveru. Doba splatnosti spotrebiteľského úveru je od 13 do 96 mesiacov a tento úverový produkt je určený pre klientov od 18 rokov. Poplatok za poskytnutie úveru je vo výške 4% z objemu. Banka poskytuje úrokovú sadzbu od 6,9 %.

Tatra banka - bezúčelový úver

Bezúčelový úver je možné získať v Tatra banke od 500 do 30 000 tisíc eur. Lehota splatnosti úveru je minimálne od 12 do 96 mesiacov. Klienti získajú úver z poplatkom vo výške 2% z poskytnutého spotrebiteľského úveru, maximálne však do sumy 300 eur. Banka poskytuje úrokovú sadzbu od 5,9 %. Medzi výhody patrí najmä fixovaná úroková sadzba počas celej doby splatnosti úveru a finálnu ponuku možno získať už pri prvej návšteve banky.

Slovenská sporiteľňa – pôžička na čokoľvek

V Slovenskej sporiteľni možno získať pôžičku na čokoľvek do výšky 30 000 eur, poplatok za predčasné splatenie a mimoriadnu splátku úveru je vo výške 0 eur. Pôžičku je možné vybaviť aj cez Internetbanking. Banka poskytuje tento úver bez ručiteľa bez dokladovania účelu. Jednou z ďalších výhod pre klientov je, že možno meniť úverové podmienky zadarmo. Banka ponúka na tento typ úveru minimálnu úrokovú sadzbu od 5,9 %. Klient si môže nárokovať na tento úver aj v prípade, že nemá vedený účet v tejto banke, no v prípade, že má osobný účet zriadený, je možnosť si uplatnenie nižšej úrokovej sadzby.

V tejto časti sa zameriame na úver, ktorým si môžu vysokoškoláci financovať štúdium. Študentské úvery boli v minulosti obľúbeným finančným produktom, ktoré boli v ponuke viacerých bánk. V súčasnosti len Slovenská sporiteľňa poskytuje špecializovaný úver pre študentov.

Slovenská sporiteľňa – pôžička na čokoľvek pre vysokoškolákov

Úver banka poskytuje študentom bez poplatku. Minimálna výška úveru je 10000 eur a maximálna výška úveru je 8500 eur. Lehota splatnosti úveru pre vysokoškolákov je od 1 do 8 rokov. Úrokovú sadzbu, ktorú môžu klienti získať je 8,5 % , pričom táto sadzba je konštantná pre všetkých študentov. Úver možno získať promptne po podpise zmluvy a po splnení jednotlivých požiadaviek banky. Je potrebné študovať dennou formou štúdia na vysokej škole. Klienti banky musia splniť vekový limit , ktorý je od 18 rokov do 26 rokov. Jednou z ďalších podmienok získania úveru je priviesť zo sebou osobu, ktorá poberá pravidelný príjem.²⁵

Môžeme konštatovať, že SLSP a Tatra banka ponúka najnižšiu úrokovú sadzbu na spotrebné úvery, t. j. od 5,6 %. Maximálnu výšku úveru, tzn. 30 000 eur možno získať v Tatra banke a v SLSP. Minimálna splatnosť spotrebiteľského úveru je v Tatra banke, tzn. od 12 mesiacov a maximálna splatnosť je do 98 mesiacov. Najvyšší poplatok za poskytnutie úveru klienti zaplatia vo VÚB banke a to do výšky 4 % z objemu úveru. Klienti v Slovenskej sporiteľni získajú spotrebiteľský úver bez vstupných poplatkov.

Americká hypotéka vo Tatra banke

Americkú hypotéku možno použiť na čokoľvek. Banka poskytuje na tento druh úveru 100 % zľavu z poplatku za úver. Minimálna úroková sadzba je poskytovaná od 1, 25 % pre 3 ročnú fixáciu úrokovej sadzby. Podmienky pre získanie hypotéky je splnenie vekového limitu, t.j. od 18 rokov. Je potrebné, mať minimálny čistý príjem od 350 eur. Tatra banka poskytuje túto hypotéku maximálne do 80 % hodnoty založenia tuzemskej

²⁵SLOVENSKÁ SPORITEĽŇA. Úvery. [online]. [cit. 10. 3. 2018]. Dostupné na internete:<<https://www.slsp.sk/sk/ludia/uvery/hypoteka-bez-prekazok-pre-mladych>>.

nehnutelnosti. Oproti hypotéke doba splatnosti pri americkej hypotéke je maximálne do 20 rokov.²⁶

Bezúčelová hypotéka vo VÚB banke

Je to bezúčelový úver, ktorý je potrebné zabezpečiť nehnuteľnosťou, banka poskytuje tento úver bez dokladovania účelu. Maximálna lehota splatnosti hypotéky je do 20 rokov. V tejto banke je možné si rozdeliť splátky na dlhší časový horizont.

Medzi hlavné výhody americkej hypotéky môžeme zaradiť: nižšie úroky ako pri spotrebných úveroch, splátky možno rozložiť na dlhší časový horizont. Oproti hypotéke je americká hypotéka splatná maximálne do 20 rokov. Ďalší rozdiel oproti hypotekárnym úverom je možnosť použiť finančné prostriedky na akýkoľvek účel.²⁷

²⁶ TATRABANKA.SK. Hypotekárne a bezúčelové úvery. [online].[cit. 10. 3. 2018]. Dostupné na internete:< <https://www.tatrabanka.sk/sk/personal/uvery.html#uvery-na-byvanie>>.

²⁷ VÚB BANKA. *Osobné financie*. [online].[cit. 10. 3. 2018]. Dostupné na: <<https://www.vub.sk/sk/osobne-financie/pozicky-uvery/hypoteky/hypoteka-na-byvanie/>>.

Záver

V súčasnosti komerčné banky disponujú širokou ponukou produktov, ktorými možno financovať potreby mladých ľudí. Potrebu bývania je možno si prefinancovať prostredníctvom hypotekárnych úverov, amerických hypoték, medziúverov, stavebných úverov. V prípade, že mladí ľudia si chcú financovať voľnočasové aktivity alebo štúdium možno využiť napr. spotrebné úvery alebo tiež americké hypotéky. V minulosti boli na bankovom trhu dostupné študentské spotrebné úvery, no v súčasnej dobe už len Slovenská sporiteľňa ponúka špecializovaný spotrebný úver pre vysokoškolákov, tzv. pôžičku na čokoľvek pre vysokoškolákov.

V 90-tych rokoch 20. storočia si mladí ľudia financovali potrebu bývania prostredníctvom stavebného sporenia. V súčasnosti stavebné sporenie už nie je tak výhodný nástroj zhodnocovania peňazí ako bol v minulosti. Hlavným dôvodom je predovšetkým klesajúci úrok stavebného sporenia, ktorý je v súčasnosti približne na úrovni 1% a taktiež klesajúca maximálna výška štátnej prémie z ročného vkladu poskytovaná stavebným sporiteľom. Stavebné sporenie využívajú klienti stavebných sporiteľní ako účelový produkt, prostredníctvom ktorého možno získať lacnejší stavebný úver alebo medziúver. To znamená, že mladí ľudia si pripravujú prostredníctvom stavebného sporenia výhodnejšie podmienky pre získanie úverov stavebného sporenia.

V práci sme sa zaoberali najmä štátnym príspevkom k hypotekárnym úverom. Z výsledkov práce sme zistili, že objem hypotekárnych úverov so štátnym príspevkom a objem hypotekárnych úverov poskytnutých pre obyvateľstvo má rastúci trend od roku 2007 do roku 2017. Od roku 2007 do roku 2016 si banky nárokovali na štátny príspevok k hypotekárnym úverom čoraz vyšší objem finančných prostriedkov. Ministerstvo dopravy a výstavby regionálneho rozvoja v SR priznalo v roku 2016 najvyšší štátny príspevok pre mladých, t.j. 34 717 189,30 eur. Celkový počet poberateľov štátneho príspevku pre mladých sa zvyšoval od roku 2011 do roku 2016. V decembri 2016 bol štátny príspevok poskytnutý 81 633 poberateľom, z toho 10 031 bolo poberateľov štátneho príspevku k hypotekárnym úverom a 71 602 ľudí poberalo štátny príspevok pre mladých. Môžeme konštatovať, že obľúbenosť podpory rástla z roka na rok. V súčasnosti si štátny príspevok pre mladých si nárokovujú klienti, ktorí uzavreli zmluvu o hypotekárnom úvere pred rokom 2018.

Hlavným dôvodom zrušenia štátneho príspevku bolo predovšetkým to, že banky porušovali pravidlá pri uplatňovaní úrokových sadzieb na úveroch. Banky, aby mohli odpočítať percento štátneho príspevku vo výške 3 %, museli umelo navyšovať základnú úrokovú sadzbu. Národná banka Slovenska hľadala mechanizmus, ktorým by odstránila tieto nedostatky. V roku 2018 zaviedla novú štátnu podporu pre mladých k hypotekárnym úverom vo forme daňového bonusu. Klienti si ju budú môcť prvý krát uplatniť až v roku 2019.

V práci sme analyzovali vzťah hypotekárných úverov so štátnym príspevkom a s makroekonomickými ukazovateľmi, evidovaná miera nezamestnanosti a inflácia. Na základe korelačnej analýzy sme dospeli k záveru, že medzi evidovanou mierou nezamestnanosti a objemom hypotekárných úverov so štátnym príspevkom je nepriamy vzťah, tzn. že s poklesom nezamestnanosti dochádza k rastu objemu hypotekárných úverov. Z ďalších výsledkov korelačnej analýzy sa nám potvrdil priamy vzťah medzi infláciou a objemom hypotekárných úverov so štátnym príspevkom.

V záverečnej časti práce sme riešili modelový príklad, prostredníctvom hypotekárných úverov a úverom so Štátneho fondu rozvoja bývania. Môžeme konštatovať, že v modelovom príklade nám vyšlo, že najvýhodnejšie financovanie kúpy bytu je prostredníctvom hypotekárneho úveru VÚB banky, za predpokladu, že banka poskytne úver s najnižšou úrokovou sadzbou pri 5 ročnej fixácii a žiadatelia nebudú porušovať úverové podmienky. Druhou najlacnejšou alternatívou je financovanie nehnuteľnosti prostredníctvom úveru zo Slovenskej sporiteľne. Najdrahší úver, ktorým možno prefinancovať nehnuteľnosť je úver zo prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania, kde celkové preplatenie úveru je 8755,8 eur.

Zoznam použitej literatúry

- 1) BAČOVÁ, M. *Základy bankovníctva*. Bratislava : Vydavateľstvo EKONÓM, 2013. 164 s. ISBN 978-80-225-3586-1.
- 2) BELÁS, Jaroslav, Jozef HÁBÁNIK, Božena CHOVANCOVÁ, et. al. *Finančné trhy, bankovníctví, pojišťovníctví*, Žilina: GEORG, 2013, 363 s. ISBN 978-80-8154-024-0.
- 3) BÉREŠ, Imrich. *Stavebné sporenie prináša úžitok spoločnosti a štátu*. Goodwill: magazín o ekonomike, biznise a spoločnosti. Bratislava: Goodwill, 2014, 6, 12-13. ISSN 1337-9798.
- 4) BETT, MESHACK. Effects of Inflation and Interest Rates on Mortgage Finance Offered by Commercial Banks in Kenya. *Unpublished MBA project, University of Nairobi*, 2012.
- 5) HORVÁTOVÁ, Eva a kol. *Hypotekárne bankovníctvo a finančné nástroje na podporu bytovej výstavby na Slovensku*. Bratislava : Vydavateľstvo EKONÓM, 2003. 232. ISBN 80-225-1669-4.
- 6) HORVÁTOVÁ, Eva. *Bankovníctvo*. Žilina : GEORG ŽILINA, 2009. 318 s. ISBN 978-80-89401-03-1.
- 7) HORVÁTOVÁ, EVA a kol. *Operácie komerčných bánk*. Bratislava: Vydavateľstvo EKONÓM, 2010, 304 s. ISBN 978-80-225-2928-0.
- 8) HORVÁTOVÁ, Eva. Praktické aspekty hypotekárnych úverov a vybrané parametre vplyvu na výšku splátky a úroku. *Finančné trhy: odborný mesačník pre teóriu a prax finančných trhov*. Bratislava: Derivát, 2013, , 1-6. ISSN 1336-5711.
- 9) KELEMENOVÁ, Monika. *Analysis of the development of mortgage and real estate market and its determinants in Slovakia*. Finančné trhy: odborný mesačník pre teóriu a prax finančných trhov. Bratislava: Derivát, 2012, , 1-11. ISSN 1336-5711.

- 10) LACOVÁ, Ž.- HRONEC, M.- URAMOVÁ, M .2010. *Makroekonómia*. Banská Bystrica: Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici. Ekonomická fakulta. 2010. 275 s. ISBN 978-80-557-0043-4.
- 11) MANKIW, N. Gregory - TAYLOR, Mark P. 2011. *Macroeconomics*. 2nd ed. Hampshire : South-Western Cengage Learning, 2011. xx, 505 s. ISBN 978-1-4080-4392-9.
- 12) MATULKOVÁ, Mariana. *Štátny fond rozvoja bývania po novom*. Verejná správa : školy, úrady, obce, kultúra, zdravotníctvo, rozpočtové, príspevkové, neziskové organizácie ŽILINA: Poradca, 2016, 10(1), 61-63. ISSN 1337-0448.
- 13) MEDVEĎ, Jozef, Marián TKÁČ, Viktória VARGOVÁ, et al. *Banky: história, teória a prax*. 2. aktual., obsahovo a vecne preprac. a rozšír. vyd. Bratislava: Sprint 2, 2013, 170 s. [32,45 AH]. Economics. ISBN 978-80-89393-84-8.
- 14) MÚČKOVÁ, Viktória. *Mortgages in Europe*. Bratislava: Institute of Monetary and Financial Studies of the NBS, 2000, 54 s.
- 15) POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, xvi, 239 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-491-9.
- 16) PRITCHARD, J. *How home equity loan works: Pros and Cons*. [online].[cit. 15.4. 2018]. Dostupné na : < <https://www.thebalance.com/home-equity-loans-315556>>.
- 17) RYCHTÁRIK, Štefan - LATTA, Pavol. *Impact of the loan- to- value policy of Slovak banks on losses under scenario of falling real estate prices*. In NBS. [online].[cit. 15.4. 2018]. Dostupné na internete : <<https://www.nbs.sk/sk/publikacie/biatec-odborny-bankovy-casopis/rocnik-2013/biatec-c-8-2013>>.
- 18) SIVÁK, R. a kol. *Hypotekárne bankovníctvo: finančné nástroje na podporu bytovej výstavby na Slovensku*. Bratislava: Sprint vfra, 2007. 322 s. ISBN 978-80-89085-85-9.

- 19) TKÁČOVÁ, D a kol. *Finančné trhy a bankovníctvo*. Praha: Wolters Kluwer, 2017. 310 s. ISBN 978-80-7552-528-4.
- 20) ŽUFFOVÁ, Aneta a Ctibor PILCH. O alternatívnych formách financovania bývania v SR. *For fin: odborný mesačník pre financie a investovanie*. Bratislava: Fin Star, 2014, , 1-13. ISSN 1339-5416.
- 21) ČSOB STAVEBNÁ SPORITELŇA. Stavebné sporenie Online. .[online]. [cit. 10. 3. 2018]. Dostupné na internete: < <https://www.csob.sk/stavebne-sporenie-kalkulacka>>.
- 22) ČSOB STAVEBNÁ SPORITELŇA. *Stavebný úver a medziúver*. Online. .[online]. [cit. 10. 3. 2018]. Dostupné na internete: < <https://www.csob.sk/stavebny-uver-kalkulacka>>.
- 23) MINISTERSTVO FINANCIÍ SLOVENSKEJ REPUBLIKY. *Rozpočet verejnej správy*. [online]. [cit. 15.4. 2018]. Dostupné na : < <http://www.finance.gov.sk/Default.aspx?CatID=6958>>.
- 31) NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA. *Štatistika*. <<https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-udaje-penznych-financnych-institucii>>.
- 24) PRVÁ STAVEBNÁ SPORITELŇA. *Stavebné sporenie*. [online]. [cit. 13. .4. 2018]. Dostupné na internete : <<https://www.pss.sk/sporenie/>>.
- 25) PRVÁ STAVEBNÁ SPORITELŇA. *Úvery*. [online]. [cit. 13. .4. 2018]. Dostupné na internete: < <https://www.pss.sk/uvery/> />.
- 26) PODNIKAJTE. SK. *Hypotéka so štátnym príspevkom pre mladých od 1.2. 2018*. [online]. [cit. 13. .4. 2018]. Dostupné na internete:<

<https://www.podnikajte.sk/financie/c/3350/category/osobne-financie/article/hypoteka-statny-prispevok-mladych-1-1-2018.xhtml>>.

- 27) SKYBA, M. Hypotéka či stavebný úver ? Čo sa viac oplatí ? . [online]. [cit. 10. 3. 2018]. Dostupné na internete: < <http://banky.sk/hypoteka-ci-stavebny-uver-co-sa-viac-oplati/>>.
- 28) SLOVENSKÁ SPORITEĽŇA. Úvery. [online]. [cit. 10. 3. 2018]. Dostupné na internete:<<https://www.slsp.sk/sk/ludia/uvery/hypoteka-bez-prekazok-pre-mladych>>.
- 29) SLOVENSKÁ SPORITEĽŇA. Hypotéka bez prekážok pre mladých. [online]. [cit. 10. 3. 2018]. Dostupné na internete[online]. [cit. 10. 3. 2018]. Dostupné na internete:<<https://www.slsp.sk/sk/ludia/uvery/hypoteka-bez-prekazok-pre-mladych>>.
- 30) SLOVENSKO.SK. Štátny fond rozvoja bývania.[online]. [cit. 24. 10..11. 2017] . Dostupné na internete : < https://www.slovensko.sk/sk/agendy/agenda/_statny-fond-rozvoja-byvania />.
- 31) TATRABANKA.SK. Hypotéka Tatra banky. [online].[cit. 10. 3. 2018]. Dostupné na internete:< <https://www.tatrabanka.sk/sk/personal/uvery/hypoteka.html>>.
- 32) TATRABANKA.SK. Hypotekárne a bezúčelové úvery. [online].[cit. 10. 3. 2018]. Dostupné na internete:< <https://www.tatrabanka.sk/sk/personal/uvery.html#uvery-na-byvanie>>.
- 33) TRH. Sk. Stavebné sporenie. [online].[cit. 4.11. 2017]. Dostupné na internete: <<http://www.trh.sk/clanky/byvanie-a-reality/stavebne-sporenie-135.html>>.
- 34) WUESTENROT. SK. Stavebné sporenie. [online]. [cit. 14.4 2018]. Dostupné na internete: < <https://www.wuestenrot.sk/sk/stavebne-sporenie>>.

- 35) ŠTÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA. Informácie. [online]. [cit. 10. 3. 2018]. Dostupné na internete: <<https://www.sfrb.sk/informacie/informacie>>.
- 36) VÚB BANKA. *Osobné financie*. [online]. [cit. 10. 3. 2018]. Dostupné na: <<https://www.vub.sk/sk/osobne-financie/pozicky-uvery/hypoteky/hypoteka-na-byvanie/>>.
- 37) WUSTENROT. Slovník stavebného sporenia. In: Wustenrot. Sk. [online]. [cit. 4.11. 2017]. Dostupné na internete: < <https://www.wuestenrot.sk/sk/stavebne-sporenie/slovník> >.
- 38) NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA. Štatistika. <<https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-udaje-penznych-financnych-institucii>>.
- 39) NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA. Informácie o úveroch na bývanie. [online]. [cit. 8.4. 2018]. Dostupné na internete:< <https://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom-prakticke-informacie/publikacie-a-vybrane-udaje/vybrane-udaje/informacie-o-uveroch-na-byvanie>>.
- 40) NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA. Aktuálne nastavenie nástrojov v oblasti poskytovania úverom domácnostiam. [online]. [cit. 8.4. 2018]. Dostupné na internete:<<https://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom/politika-obozretnosti-na-makrourovni2/nastavenie-nastrojov/aktualne-nastavenie-nastrojov-v-oblasti-poskytovania-uverov-domacnostiam>>.
- 42) MINISTERSTVO DOPRAVY A VÝSTAVBY SLOVENSKEJ REPUBLIKY. Ministerstvo.[online]. [cit. 8.4. 2018]. Dostupné na internete : <<https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/informacie/informacia-o-poskytnutej-podpore-do-oblasti-byvania-prostrednictvom-statneho-fondu-rozvoja-byvania-a-programu-rozvoja-byvania>>.
- 43) ZÁKONY PRE ĽUDÍ. SK. Zákon č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene ďalších zákonov.[online]. [cit. 8.4. 2018]. Dostupné na internetovej stránke:

< <http://www.zakonypreludi.sk/zz/2016-90>>.

- 44) ZÁKONY PRE ĽUDÍ. SK. Zákon č. 310/1992 o stavebnom sporení Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov. [online]. [cit. 8.4. 2018]. Dostupné na internetovej stránke:< <http://www.zakonypreludi.sk/zz/1992-310>>.
- 45) ZÁKONY PRE ĽUDÍ. SK. Zákon č. 150/2013 o Štátnom fonde rozvoja bývania Z. z. o zmene a doplnení ďalších predpisov. [online]. [cit. 8.4. 2018]. Dostupné na:< <http://www.zakonypreludi.sk/hladanie?text=Z%C3%A1kon+o+%C5%A0t%C3%A1tnom+fonde+rozvoja+b%C3%BDvania>>.
- 46) ZÁKONY PRE ĽUDÍ. SK. Zákon č. 357/2016 Z. z. o štátnom rozpočte na rok 2017. [online]. [cit. 8.4. 2018]. Dostupné na internetovej stránke:< <http://www.zakonypreludi.sk/hladanie?text=z%C3%A1kon+o+%C5%A1t%C3%A1tnom+rozpo%C4%8Dte+na+rok+2017>>.
- 47) ZÁKONY PRE ĽUDÍ. SK. Zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov. [online]. [cit. 8.4. 2018]. Dostupné na internetovej stránke:< <http://www.zakonypreludi.sk/hladanie?text=z%C3%A1kon+o+bank%C3%A1ch>>.
- 48) ZÁKONY PRE ĽUDÍ. SK. Opatrenia o výške štátnej prémie na stavebné sporenie. [online]. [cit. 8.4. 2018]. Dostupné na internetovej stránke:< <http://www.zakonypreludi.sk/hladanie?text=opatren%C3%AD+o+%C5%A1t%C3%A1tnej+pr%C3%A9mie>>.
- 49) ZÁKONY PRE ĽUDÍ. SK. Zákon č. 310/ 1992 Zb. o stavebnom sporení [online]. [cit. 8.4. 2018]. Dostupné na internetovej stránke:< <http://www.zakonypreludi.sk/zz/1992-310>>.
- 50) ZÁKONY PRE ĽUDÍ. SK. Zákony o štátnom rozpočte. [online]. [cit. 8.4. 2018]. Dostupné na internetovej stránke < <http://www.zakonypreludi.sk/hladanie?text=opatren%C3%AD+o+%C5%A1t%C3%A1tnej+pr%C3%A9mie>>.

- 51) ZÁKONY PRE ĽUDÍ.SK. Opatrenia o výške štátnej prémie na stavebné sporenie na rok 2016. [online].[cit. 8.4. 2018]. Dostupné na internetovej stránke:<
<http://www.zakonypreludi.sk/zz/2017-219>>.
- 52) ZÁKONY PRE ĽUDÍ.SK. Opatrenia o výške štátnej prémie na stavebné sporenie na rok 2016. [online].[cit. 8.4. 2018]. Dostupné na internetovej stránke:<
<http://www.zakonypreludi.sk/zz/2016-257>>.

Prílohy

Testovanie stacionarity evidovanej miery nezamestnanosti

Augmented Dickey-Fuller test for dn

including 2 lags of $(1-L)dn$

(max was 12, criterion AIC)

sample size 129

unit-root null hypothesis: $a = 1$

with constant and trend

model: $(1-L)y = b_0 + b_1*t + (a-1)*y(-1) + \dots + e$

estimated value of $(a - 1)$: -0,149192

test statistic: $\tau_{ct}(1) = -3,43908$

asymptotic p-value 0,04629

1st-order autocorrelation coeff. for e : 0,022

lagged differences: $F(2, 124) = 6,083 [0,0030]$

Testovanie inflácie

Augmented Dickey-Fuller test for di

including 0 lags of $(1-L)di$

(max was 12, criterion AIC)

sample size 131

unit-root null hypothesis: $a = 1$

test with constant

model: $(1-L)y = b_0 + (a-1)*y(-1) + e$

estimated value of $(a - 1)$: -0,579409

test statistic: $\tau_c(1) = -7,71462$

p-value $2,382e-010$

1st-order autocorrelation coeff. for e : -0,031

with constant and trend

model: $(1-L)y = b_0 + b_1*t + (a-1)*y(-1) + e$

estimated value of $(a - 1)$: -0,580965

test statistic: $\tau_{ct}(1) = -7,66052$
 p-value $3,602e-009$
 1st-order autocorrelation coeff. for e: $-0,029$

Testovanie stacionarity hypotekárnych úverov so štátnym príspevkom

Augmented Dickey-Fuller test for dHU

including 2 lags of $(1-L)dHU$

(max was 12, criterion AIC)

sample size 129

unit-root null hypothesis: $a = 1$

test with constant

model: $(1-L)y = b_0 + (a-1)*y(-1) + \dots + e$

estimated value of $(a - 1)$: $-0,459138$

test statistic: $\tau_c(1) = -4,13406$

asymptotic p-value $0,0008495$

1st-order autocorrelation coeff. for e: $-0,055$

lagged differences: $F(2, 125) = 2,667 [0,0734]$

with constant and trend

model: $(1-L)y = b_0 + b_1*t + (a-1)*y(-1) + \dots + e$

estimated value of $(a - 1)$: $-0,459002$

test statistic: $\tau_{ct}(1) = -4,11307$

asymptotic p-value $0,00596$

1st-order autocorrelation coeff. for e: $-0,055$

lagged differences: $F(2, 124) = 2,643 [0,0751]$

Výsledky korelačnej analýzy

Correlation coefficients, using the observations 2007:01 - 2017:12

5% critical value (two-tailed) = $0,1710$ for $n = 132$

dHU	dn	di	
1,0000	-0,2686	0,3095	dHU
	1,0000	-0,2296	dn
		1,0000	di