

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA**

Evidenčné číslo: 101007/I/2020/1406796830

**HYPOTEKÁRNY TRH SR A DOPADY FINANČNEJ KRÍZY
NA JEHO VÝVOJ**

Diplomová práca

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA**

**HYPOTEKÁRNY TRH SR A DOPADY FINANČNEJ KRÍZY
NA JEHO VÝVOJ**

Diplomová práca

Študijný program: Bankovníctvo (Jednoodborové štúdium, inžiniersky II. st., externá forma)

Študijný odbor: Financie, bankovníctvo a investovanie

Školiace pracovisko: KBaMF NHF - Kat. bankovníctva a medzinár. fin. NHF

Vedúci záverečnej práce: Ing. Boris Šturc, CSc.

Čestné vyhlásenie

Čestne vyhlasujem, že som záverečnú prácu vypracovala samostatne a že som uviedla všetku dostupnú literatúru.

Dátum:

.....

(podpis študenta)

Pod'akovanie

Na tomto mieste by som sa chcela poďakovať všetkým, ktorí mi pomohli pri písaní záverečnej diplomovej práce a najmä môjmu školiteľovi, Ing. Borisovi Šturcovi, CSc., za cenné a odborné rady, pripomienky a čas, ktoré mi pri písaní záverečnej práce venoval.

Dátum:

.....

(podpis študenta)

ABSTRAKT

ŠÚRYOVÁ, Jaroslava: *Hypotekárny trh SR a dopady finančnej krízy na jeho vývoj*. – Ekonomická univerzita v Bratislave. Národohospodárska fakulta; Katedra bankovníctva a medzinárodných financií – Vedúci záverečnej práce: Ing. Boris Šturc, CSc.. – Bratislava: NHF EUBA, 2020, 67s.

Cieľom diplomovej práce je priblížiť hypotekárny trh Slovenskej republiky a jeho ovplyvnenie finančnou krízou. Práca je rozdelená do troch základných kapitol a obsahuje dvanásť tabuliek a trinásť grafov. Prvá kapitola je venovaná charakteristike hypotekárneho trhu, jeho vývoju, systému a aj princípom fungovania. Ďalej sa v tejto kapitole venujeme jeho rizikám, hypotekárnym záložným listom a hypotekárnemu úveru. Druhá kapitola je zameraná na finančnú krízu, jej definíciu, druhy a modely, príčiny a súvislosti, ako aj prognózy a jej dopad na Európsku úniu. Posledná tretia kapitola je venovaná dopadu a dôsledkom finančnej krízy na slovenský hypotekárny trh a aktuálnemu stavu jeho vývoja v rámci SR. V rámci aktuálneho vývoja trhu sa venujeme vývoju úverov a cien nehnuteľností, vývoju úrokových sadzieb a porovnaniu hypoték v bankách nachádzajúcich sa na území Slovenskej republiky.

Kľúčové slová: hypotekárny trh, bankovníctvo, hypotekárny úver, finančná kríza, dopady, dôsledky, vývoj

ABSTRACT

ŠÚRYOVÁ, Jaroslava: *MortgageMarket of the Slovak Republic and Impacts of the Financial Crisis on its Development*. - University of Economics in Bratislava.Faculty of National Economy; Department of Banking and International Finance. - Supervisor: Ing. Boris Šturc, CSc.. - Bratislava: NHF EUBA, 2020, 67 p.

The aim of the thesis is to describe the mortgage market of the Slovak Republic and its impact on the financial crisis. The work is divided into three basic chapters and contains twelve tables and thirteen graphs. The first chapter is devoted to the characteristics of the mortgage market, its development, system and principles of operation. Furthermore, in this chapter we focus on its risks, mortgage bonds and mortgage credit. The second chapter focuses on the financial crisis, its definition, types and models, causes and context, as well as forecasts and its impact on the European Union. The last third chapter is devoted to the impact and consequences of the financial crisis on the Slovak mortgage market and the current state of its development in Slovakia. In the current market development, we focus on the development of loans and property prices, interest rates and comparing mortgages in banks located in the Slovak Republic.

Keywords: mortgage market, banking, mortgage loan, financial crisis, impacts, consequences, development

OBSAH

ZOZNAM ILUSTRÁCIÍ	8
ÚVOD	9
1 HYPOTEKÁRNE BANKOVNÍCTVO	10
1.1 Hypotekárny systém a princípy jeho fungovania	11
1.2 Riziká a systémy hypotekárneho bankovníctva	11
1.3 Hypotekárne záložné listy	12
1.4 Hypotekárny úver	14
1.4.1 Klasický hypotekárny úver	15
1.4.2 Hypotekárny úver podmienený HZL	15
1.4.3 Hypotekárny lízing a úvery podľa úrokových podmienok	16
1.4.4 Otvorený a zatvorený hypotekárny systém	17
1.4.5 Náležitosti hypotekárnych úverov	18
2 FINANČNÁ KRÍZA	21
2.1 Druhy, modely a faktory finančnej krízy	22
2.2 Príčiny a súvislosti finančnej krízy	24
2.3 Dopad finančnej krízy na Európsku úniu	25
2.4 Prognózy vývoja finančnej krízy v Európskej únii	27
3 DOPADY FINANČNEJ KRÍZY NA HYPOTEKÁRNY TRH SLOVENSKEJ REPUBLIKY	30
3.1 Následky hypotekárnej krízy v SR	30
3.2 Aktuálny stav a vývoj hypotekárneho trhu SR	32
3.2.1 Vývoj úverov a cien nehnuteľností	37
3.2.2 Vývoj úrokových sadzieb	46
3.2.3 Porovnanie hypoték v bankách SR	55
ZÁVER	61
POUŽITÁ LITERATÚRA	64

ZOZNAM ILUSTRÁCIÍ

Tabuľka 1 Možný podiel hypoték medzi 80 - 90 % LTV	35
Tabuľka 2 Výpočet hypotéky	36
Tabuľka 3: Úvery na nehnuteľnosti 12/2015 – 12/2018.....	37
Tabuľka 4 Objem poskytnutých úverov - v tis. EUR	38
Tabuľka 5 Podiely jednotlivých bánk na úveroch v %.....	42
Tabuľka 6 Ceny nehnuteľností podľa typu bývania v Eurách za m ²	46
Tabuľka 7 Úrokové miery úverov – 2019	48
Tabuľka 8 Poskytnuté úvery a ich úrokové sadzby – nové obchody	49
Tabuľka 9 Úrokové miery úverov nové obchody 2019.....	52
Tabuľka 10 Poskytnuté úvery a ich úrokové sadzby – nové obchody	53
Tabuľka 11 Nové úrokové sadzby vo vybraných bankách v %	54
Tabuľka 12 Porovnanie hypoték na slovenskom hypotekárnom trhu	56
Graf 1 Úvery v tis. Eurách.....	39
Graf 2 Úvery s dohodnutou úrokovou sadzbou v tis. Eur	40
Graf 3 Úvery na nehnuteľnosti v tis. Eur.....	41
Graf 4: Ceny nehnuteľností v m ² za obdobie 2010 – 2018.....	43
Graf 5 Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov v Eurách za m ²	44
Graf 6: Medziročná zmena v %	45
Graf 7: Priemerné úrokové sadzby - stav úverov	47
Graf 8 Dohodnutá priemerná ročná úroková miera v %.....	50
Graf 9 Priemerné úrokové sadzby - nové obchody.....	51
Graf 10 Dohodnutá priemerná ročná úroková miera v %.....	53
Graf 11 Porovnanie úrokových sadzieb hypotekárnych úverov v roku 2019.....	57
Graf 12 Porovnanie hypoték - poplatok za poskytnutie úveru a mesačná splátka	58
Graf 13 Porovnanie preplatenia hypotekárnych úverov	59

ÚVOD

Hypotekárne bankovníctvo predstavuje v rámci financovania vlastného bývania dôležitú úlohu. V súčasnosti je už skoro nemožné pre bežných občanov nasporiť si vlastné financie, ktoré sú potrebné na kúpu vlastného bývania, a práve z tohto dôvodu sú významným trendom v rámci financovania hypotekárne úvery.

Základom pre správne fungovanie hypotekárneho bankovníctva sú ľudské potreby, medzi ktoré patria aj potreba bývať, potreba samostatnosti, potreba mať kam prichýliť svoju rodinu alebo aj potreba vytvoriť im bezpečný domov. V tomto kolobehu sa jedná o neustále sa opakujúci cyklus života, na základe ktorého žiadna banka, resp. banky nestratia dopyt záujemcov o hypotekárne úvery a dlhodobý zdroj financovania, ktorý si banky zabezpečujú formou splátok a klienti na druhej strane sa majú stále na koho obrátiť v prípade, že potrebujú financovať jednu z vyššie uvedených potrieb.

Cieľom práce je analyzovať hypotekárne bankovníctvo na Slovensku, s prihliadnutím na jeho vznik, jeho charakteristické črty, členenia a formy, ako aj jednotlivé procesy, ktoré predchádzajú jeho poskytnutiu. V druhej časti diplomovej práce budeme definovať dopady finančnej krízy na hypotekárny trh a aktuálny stav a vývoj slovenského hypotekárneho trhu.

Predkladaná diplomová práca je rozdelená do troch základných kapitol, ktoré sa ďalej členia na niekoľko podkapitol. Prvá kapitola sa zaoberá samotným hypotekárnym bankovníctvom. V rámci tejto kapitoly sme sa venovali jeho vývoju, ako aj princípom fungovania, rizikám a systémom. V neposlednom rade sme sa zamerali na hypotekárne záložné listy a hypotekárny úver. Druhá kapitola je zameraná na finančnú krízu s prihliadnutím na jej definíciu, druhy, modely a jej faktory. Ďalej sa tu venujeme príčinám a súvislostiam finančnej krízy, ako aj jej dôsledkom na hypotekárny trh v Európskej únii a v neposlednom rade aj prognózam jej vývoja v rámci Európskej únie. Posledná, tretia kapitola práce je zameraná na dopad a dôsledky finančnej krízy na hypotekárny trh v Slovenskej republike a jeho aktuálny vývoj. V rámci tejto kapitoly sa budeme venovať aj vývoju hypotekárneho trhu na Slovensku a toto budeme sledovať na základe troch ukazovateľov, ktorými sú vývoj úverov a cien nehnuteľností, vývoj úrokových sadzieb a porovnanie hypoték v bankách nachádzajúcich sa na území Slovenska. Všetky získané informácie spracujeme do prehľadných grafov a tabuliek s následným komentárom informácií v nich uvedených.

1 HYPOTEKÁRNE BANKOVNÍCTVO

V 18. a 19. storočí neexistovalo na území Slovenska a za čias Rakúsko-Uhorska veľa pobočiek bánk a prvý slovenský inštitút vznikol až v roku 1842 známy aj pod názvom Bratislavská sporiteľňa. Všetky banky, ktoré v tomto období vznikali niesli až do roku 1866 názov sporiteľne a až neskôr sa začali používať novodobejšie pojmy ako napr. banka a pod. Prvé slovenské banky sa vo svojich začiatkoch sústreďovali hlavne na kapitál, ktorý ďalej investovali, ako napr. do poľnohospodárstva, do nehnuteľností zabezpečených záložným právom a pod..¹

K väčšiemu úspechu v tejto oblasti prišlo až v roku 1885, keď bola v Turčianskom sv. Martine založená Hornouhorská banka Tatra, avšak medzi ďalšie významnejšie banky patrili aj Prievidzská gazdovská banka, Slovenská banka, Dunajská banka a iné. Po 2. svetovej vojne sa počet bánk rapídne znížil a svoje postavenie si zachovala len Tatra banka spolu s Poštovou sporiteľnou a Investičnou bankou, ktoré boli zlúčené do jednej spoločnej banky, a to Štátnej banky Československa, ktorá fungovala až do 80-tych rokov 20. storočia. Neskôr, v 90-tych rokoch nastala nová etapa v systéme bankovníctva a v roku 1992 bol prijatý nový bankový zákon, ktorý dovolil aj čiastočnú privatizáciu, s ktorou prišla aj vlna zahraničného kapitálu.²

Ďalšou etapou vo vývoji bankovníctva bolo obdobie do roku 1999. V tomto období bol zaznamenaný aktívny záujem banky o hypotekárne bankovníctvo.

Ďalším nie veľmi dobrým obdobím pre hypotekárne bankovníctvo bola hypotekárna kríza, ktorá bola v rokoch 2005 – 2009, do ktorej sa Slovenská republika (ďalej len „SR“) dostala následkom globalizácie. Jej následkom bolo to, že banky prestali skúmať bonitu klientov a tak došlo k zadlženosti najmä mladých ľudí, ktorí nemali dostatočný príjem. Tento stav trval až do roku 2008, kedy prišlo k zmene, ktorá bola poznačená rapídny poklesom nehnuteľností a reakciou bánk bolo zníženie počtu poskytovaných úverov na bývanie.

Poslednú etapu vo vývoji hypotekárneho bankovníctva predstavuje súčasnosť, v rámci ktorej sa banky musia riadiť príslušným zákonom o bankách, ktorý prešiel už niekoľkými novelizáciami, a to naposledy v roku 2018, avšak na základe získaných poznatkov môžeme skonštatovať, že z historického pohľadu sa sformovali tri základné

¹ MÚČKOVÁ, V. 1995. *Hypotekárne nástroje*.

² ŽUFFOVÁ, A., PILCH, C. 2000. *O alternatívnych formách financovania bývania v SR*.

modely hypotekárneho bankovníctva, a to depozitný model, model hypotekárnych záložných listov a model založený na sekuritizácii aktív prostredníctvom trhu hypoték.³

1.1 Hypotekárny systém a princípy jeho fungovania

Hypotekárne bankovníctvo je súčasťou oblasti bankovníctva. Práve táto oblasť bankovníctva si s prihliadnutím na charakter bankových produktov a operácií žiada nadštandardné zabezpečenia, a to v oblasti legislatívy a ekonomiky. Rozličnosť foriem, ktoré banky využívajú a v ktorých sa hypotekárne ponuky uskutočňujú, plynú z podmienok, ktoré pre nich vytvára ekonomické prostredie.⁴

Hypotekárne bankovníctvo a jeho rozličné formy sa v prípade vyššie uvedených zabezpečení – ekonomického a legislatívneho sa formulovali rôzne v každej krajine. Všetky avšak spájajú špecifické črty, ktoré sa zhodujú hlavne v nasledovných oblastiach, ako napr. opatrenia zamerané na stabilitu hypotekárnych bánk, ochrana investorov, ktorí poskytujú zdroje hypotekárnym bankám, krytie zdrojov hypotekárnej banky aktívami hypotekárnej banky a ďalšie iné. Samotnými spoluúčastníkmi tohto typu bankovníctva sú tri skupiny, a to peňažné ústavy, investori a príjemcovia hypotekárnych úverov.⁵

1.2 Riziká a systémy hypotekárneho bankovníctva

Osobitosť vzťahov všetkých účastníkov hypotekárnych obchodov je zaznamenaná predovšetkým pri komerčných úveroch, a to konkrétne vo vymedzení zabezpečenia úverov, ako napr. hodnotenie bonity klienta, ratingové ohodnotenie a pod.. Všetky tieto skutočnosti spejú k ochrane záujmov komerčnej banky, pretože práve pri hypotekárnych úveroch sú záujmy tejto banky podriadené záujmom vkladateľov, ako napr. v prípade úpadku, konkurzu alebo bankrotu hypotekárnej banky sú záujmy investorov nadriadené a ich požiadavky sa uspokojujú vopred, teda ešte aj pred záujmami štátov.⁶

³SIVÁK, R. a kol. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo*. s. 17

⁴Tamtiež.

⁵HORVÁTHOVÁ, I. 1999. *Hypotekárne bankovníctvo*. s. 63

⁶Tamtiež. s. 63 – 64

Táto skutočnosť je vyjadrená v publikácii od Siváka, ktorý ju označuje za „nepísaný“ princíp hypotekárneho bankovníctva, ktorý má vplyv na to, že ani krach banky nemôže zneistiť dôveru investorov, resp. vkladateľov k hypotekárnym záložným listom.⁷

Práve táto pozícia hypotekárnej banky v súvislosti s jej vzťahom k investorom, resp. vkladateľom vedie k tomu, že hlavné nebezpečenstvo hypotekárneho bankovníctva je koncentrované predovšetkým v hypotekárnej banke. Všetky riziká týkajúce sa postavenia hypotekárnej banky sa rozlišujú podľa ich vzniku na tri skupiny, pričom tieto tri skupiny tvoria riziká hypotekárnej banky ako veriteľa, riziká hypotekárnej banky ako dlžníka a riziká hypotekárnej banky ako celku.⁸

Systémy hypotekárneho bankovníctva sú kľúčovými pre jeho fungovanie a existuje niekoľko možností ako fungovanie týchto systémov zabezpečiť. V prípade systémov hypotekárneho bankovníctva rozlišujeme tri systémy, a to:

1. adresný, pri ktorom vo vzťahu k hypotekárnemu záložnému listu existuje priama súvislosť medzi kupujúcim, resp. zákazníkom hypotekárneho záložného listu a presne určeným záložným právom na nehnuteľné vlastníctvo;
2. blokový, ktorého základ je v tom, že sa hypotekárne záložné listy vydávajú v pomere k určitej a presne určenej skladbe hypotekárnych úverov a s tým spojenými záložnými nárokmi k nehnuteľnosti majetku, pričom tento systém má dve základné podoby a to podobu rigorózneho a liberálneho blokového systému;
3. všeobecný, pri ktorom vydanie hypotekárnych cenných papierov odstraňujú súvislosti jednotlivých skupín, čo dáva hypotekárnej banke voľnosť, resp. nezávislosť vo vydávaní týchto cenných papierov, pričom je táto voľnosť zhodná s podmienkami bežného vydania bankových obligácií.⁹

1.3 Hypotekárne záložné listy

Hypotekárny záložný list (ďalej len „HZL“) je definovaný ako „dlhopis, ktorého menovitá hodnota vrátane výnosov z neho je krytá pohľadávkami banky z hypotekárnych úverov zabezpečených záložným právom k nehnuteľnosti alebo náhradným krytím v zmysle zákona o dlhopisoch.“¹⁰ Tieto listy slúžia každej banke na získavanie kapitálu,

⁷SIVÁK, R. a kol 2007. *Hypotekárne bankovníctvo*. s. 18

⁸Tamtiež.. s. 18 – 21

⁹HORVÁTHOVÁ, I. 1999. *Hypotekárne bankovníctvo*. s. 73 – 76

¹⁰Hypotekárny záložný list. 2016.

ktorý slúži na poskytovanie hypotekárnych úverov. Práve tieto HZL patria k istým cenným papierom na kapitálovom trhu, pretože sú kryté skutočným nehnuteľným majetkom a zároveň sú predmetom obchodovania na kapitálovom trhu, pretože predstavujú likvidné prostriedky.¹¹

Ďalšiu definíciu HZL uvádza vo svojej publikácii autorka Horváthová, ktorá ich definuje ako „verejne obchodovateľný dlhopis, ktorého menovitá hodnota vrátane výnosov z neho je riadne krytá pohľadávkami banky z hypotekárnych úverov, ktorý je zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, prípadne je náhradne krytá a v názve má „hypotekárny list“.“¹²

Požiadavkou ich vydania je najmä výskyt dostatočného bloku krytia, ktoré je formované z hypotekárnych, poprípade komunálnych úverov. Vzniká tu však problém prvých emisií, keď ešte hypotekárne banky neposkytli žiadne úvery a preto nemôžu byť použité pohľadávky hypotekárnej banky na riadne krytie HZL alebo komunálnych obligácií.

Pri ich prekonávaní je možné postupovať nasledovnými dvomi spôsobmi a to, že hypotekárna banka poskytne hypotekárne úvery z primárnych zdrojov, zhromažďuje pohľadávky z hypotekárnych úverov a po vytvorení krycieho bloku vydáva hypotekárne cenné papiere skôr, alebo hypotekárne banky majú možnosť vydávať dočasné HZL.¹³

Podobne ako aj iné typy dlhopisov aj HZL majú svoje výhody a nevýhody. Ich výhodou je istý výnos, pretože majú dvojité krytie a zároveň sú zaistené pohľadávkami z hypotekárnych úverov, ktoré sú zabezpečené záložným právom na nehnuteľnosť, čím je hypotekárny záložný list bezpečnou investíciou práve vďaka dvojitému krytiu. Na druhej strane ich nevýhodou je to, že výnos nie je príliš vysoký, nakoľko výnos [investície](#) je nepriamo úmerný jej rizikovosti a predstavujú zaujímavú investíciu najmä pre konzervatívnych investorov, ktorí uprednostňujú hlavne bezpečnosť investície pred výškou výnosu.¹⁴

Krytie HZL predstavuje prísne vymedzenie spôsobu využitia zdrojov získaných emisiou týchto cenných papierov a prebieha taktiež dvomi spôsobmi, a to riadnym krytím, ktoré predstavujú právne nároky hypotekárnej banky z tohto typu úverov, ktoré sú

¹¹POLOUČEK, S. a kol., 2010. *Peniaze, banky, finančné trhy*. s. 219

¹²HORVÁTHOVÁ, E. 2000. *Bankovníctvo*. s. 243

¹³SIVÁK, R. a kol. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo*. s. 161 – 162

¹⁴Hypotekárny záložný list. 2016.

poskytované do výšky 70 % hodnoty zálohy na nehnuteľnosť. Ďalším spôsobom krytia je náhradné krytie, ktoré je povolené maximálne do 10% celkovej menovitej hodnoty vydaných dlhopisov.¹⁵

Rovnováha pri krytí sa udržiava niekoľkými spôsobmi, ktorými sú vytváranie rezerv v blokoch, presun hypotekárnych úverov z jedného bloku do druhého, využívanie náhradného krytia v blokoch aj po vydaní HZL a vytváraním nového hypotekárneho úverového portfólia.¹⁶

1.4 Hypotekárny úver

Hypotekárny úver je „dlhodobý úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti. Je to účelový úver, pri ktorom musí žiadateľ pri žiadosti o poskytnutie úveru uviesť, na čo dané peniaze použije. Býva poskytovaný na nadobudnutie, stavbu, alebo údržbu nehnuteľnosti.“¹⁷

Ďalšia jeho definícia znie, že hypotekárny úver je „úver s lehotou splatnosti najmenej 4 roky a najviac 30 rokov, ktorý je zároveň zaistený záložným právom k nehnuteľnosti a ktorý je financovaný prevažne cez vydávanie a predaj HZL hypotekárnou bankou na základe osobitného predpisu. Takýto hypotekárny úver poskytuje každá hypotekárna banka na niekoľko účelov, a to napr. na nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti, výstavbu alebo zmenu dokončených stavieb, údržbu tuzemských nehnuteľností a pod..“¹⁸

Pri jeho klasifikácii sa vychádza z niekoľkých spôsobov, pričom medzi najzákladnejšie patrí delenie podľa dlžníka, delenie na základe existencie nehnuteľnosti, spôsobu refinancovania, úrokových podmienok ako aj podmienok splácania a podľa dlžníka sa úvery delia na úvery poskytnuté fyzickým osobám, právnickým osobám a orgánom miestnych samospráv.¹⁹

Ďalšie delenie úverov vyplýva z existencie nehnuteľnosti, pričom sa úvery delia na úver, ktorý sa poskytuje na existujúcu nehnuteľnosť a úver, ktorý sa poskytuje na výstavbu novej nehnuteľnosti. Posledné delenie úverov, ktoré uvádza literatúra týkajúca sa tejto

¹⁵SIVÁK, R. a kol. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo*. s. 164 – 167

¹⁶Tamtiež. s. 168

¹⁷Čo je úver. 2011

¹⁸Typy úverov. 2015

¹⁹HORVÁTHOVÁ, E. 1999. *Hypotekárne bankovníctvo*. s. 76

problematiky je klasifikácia podľa spôsobu refinancovania, ktorá rozlišuje hypotekárne úvery klasické, hypotekárny úver založený na emisii HZL a hypotekárny lízing.²⁰

1.4.1 Klasický hypotekárny úver

Tento typ úveru nie je žiadnou novinkou v ponuke bánk, pretože bol ich súčasťou už pred zavedením samotného hypotekárneho zákonodarstva, pričom ho môže poskytovať akákoľvek peňažná inštitúcia. Zaistenie nehnuteľným majetkom, resp. nehnuteľným vlastníctvom dlžníka tvorí základnú podmienku pre poskytnutie a slúži najmä na stavebné účely.²¹

Jeho ďalšiu úpravu zobrazuje aj pozemkový dlh, pri ktorom vlastník nehnuteľnosti zaťažuje svoju nehnuteľnosť ťarchou v prospech tretej osoby, ktorá zostáva anonymnou. Na tomto základe je vlastníčkovi nehnuteľnosti vydaná listina, ktorá poukazuje na existenciu dlhu v prospech jej vlastníka, resp. držiteľa.. Pri spísaní úverovej zmluvy, ktoré nasleduje po vydaní listiny, ju dlžník postúpi banke a dostane požadovanú výšku úveru.²²

Tento dokument preukazuje dlh pozemku a predstavuje cenný papier, s ktorým je možné obchodovať na finančnom trhu. Každý hypotekárny úver, ktorý bol na jej základe poskytnutý má väčšinou formu krátkodobého úveru a pri jeho poskytnutí nie je presne vymedzený cieľ jeho použitia, a práve preto môže byť použitý na iné účely, napr. na kúpu auta, motorky, nábytku, elektroniky a pod..²³

1.4.2 Hypotekárny úver podmienený HZL

Pri úveroch, ktoré sú podmienené vydaním HZL postupuje hypotekárna banka ako sprostredkovateľ medzi tými, ktorí prostriedky úveru potrebujú a tými, ktorí sú ochotní vložiť svoje momentálne voľné finančné prostriedky do nákupu HZL.

Banka tieto HZL vydáva na základe vzniku právnych nárokov plynúcich z hypotekárnych úverov a krytých záložným, resp. náhradným právom na nehnuteľný majetok alebo aj vlastníctvo dlžníkov. Po zaplatení poskytnutého úveru banka kúpi naspäť

²⁰SIVÁK, R. a kol. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo*. s. 26

²¹HORVÁTHOVÁ, E. 1999. *Hypotekárne bankovníctvo*. s. 77

²²SIVÁK, R. a kol. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo*. s. 26 – 27

²³HORVÁTHOVÁ, E. 1999. *Hypotekárne bankovníctvo*. s. 77

HZL a ich majiteľovi vyplatí úrokový zisk, resp. vyplatí úrok podľa adresnej formy obligácie.²⁴

Zásady komunálneho úveru sú často podobné princípom hypotekárneho úveru, ktorý je refinancovaný cez HZL. V týchto prípadoch je možné spozorovať len určité rozdiely, ktoré sa týkajú typických vlastností miestnych dlhopisov ako aj v zaistení miestneho úveru nehnuteľným majetkom mesta alebo obce. To, že hypotekárna banka nepodmieňuje vyplatenie miestnych dlhopisov investorom, resp. vkladateľom zaplatením miestneho úveru mestom alebo obcou, však na druhej strane odôvodňuje zaradenie komunálneho úveru popri hypotekárnom úvere a zaručuje istotu investorov, resp. vkladateľov do komunálnych dlhopisov.²⁵

1.4.3 Hypotekárny lízing a úvery podľa úrokových podmienok

Hypotekárny lízing nemodifikuje základnú podobu hypotekárneho úveru a je len jednou z jeho alternatív. Je vlastne pokračovaním toku finančných prostriedkov plynúcich z hypotekárnych úverov do lízingového vzťahu a to pribudnutím odlišných subjektov s rôznorodým postavením. Tento typ úveru vzniká na základoch klasického hypotekárneho úveru, hypotekárneho úveru refinancovaného HZL a komunálneho úveru.²⁶

Na základe úrokových podmienok môžeme rozdeliť hypotekárne úvery na tri skupiny, a to:

1. Úvery s fixnou úrokovou sadzbou, ktoré musia mať stabilné ekonomické prostredie a z hľadiska ich rizikovosti sú považované za najmenej vhodné v prípadoch, keď krátkodobé úrokové sadzby prevyšujú tie dlhodobé. Hypotéky s týmto typom úročenia nesú riziko hlavne vtedy, keď sa očakáva zvýšenie inflácie a zmeny v úrokových sadzbách.
2. Úvery s variabilnou úrokovou sadzbou, kde je riziko toho, ako sa budú vyvíjať úrokové sadzby prenesené na klienta. Premennivosť úrokovej sadzby sa odvíja od vopred dohodnutej referenčnej sadzby alebo je upravená podľa indexovej metódy v závislosti od rozličných faktorov, ako napr. miery vývoja inflácie. Táto variabilná úroková sadzba v podstate nevylučuje ani možnosť predčasného splatenia úveru,

²⁴Tamtiež. s. 78

²⁵SIVÁK, R. a kol. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo*. s. 28

²⁶HORVÁTHOVÁ, E. 1999. *Hypotekárne bankovníctvo*. s. 79

s ktorým je spojená aj možnosť zmeny frekvencie splácania alebo výška úverových splátok.

3. Upraviť hypotekárne úvery, ktoré sú založené na kombinácii metód úročenia, metód splácania, frekvencii splátok a ďalších možností. Je možné ich rozšíriť aj o kombináciu so zabezpečovacími operáciami, s derivátmi finančného trhu alebo zárukami rôznych subjektov. Ich úlohou je diverzifikovať riziko vývoja krátkodobých a dlhodobých úrokových sadzieb a tak vytvoriť podmienky na využívanie hypotekárnych produktov rôznymi skupinami subjektov.²⁷

V otázkach citlivosti zdrojov na podmienky jednotlivých trhov upozorňujú aj niektoré prípady spotrebiteľov, ako napr. v období, v ktorom dochádza k poklesu úrokových sadzieb, sa poskytujú výhodnejšie hypotekárne úvery, a to na báze primárnych zdrojov. V opačnom prípade, ak sú krátkodobé zdroje príliš drahé, výhodnejšie hypotekárne úvery poskytujú hypotekárne banky na základe HZL. Táto skutočnosť poukazuje na situáciu, že hypotekárny úver, ktorý je všeobecne považovaný za drahý komerčný produkt, sa v podmienkach enormného nárastu úrokových sadzieb z krátkodobých príjmov stáva dokonca výhodnejším.²⁸

1.4.4 Otvorený a zatvorený hypotekárny systém

V rámci hypotekárneho systému je možné, že niektoré jeho prvky vyvolajú negatívnu amortizáciu, resp., že dlžná suma môže neustále narastať. Práve z toho dôvodu je dôležité, aby klient mal pri zachovaní primeraného rizika možnosť z hypotekárneho obchodu vystúpiť, teda opustiť ho. Pri opustení alebo vystúpení z hypotekárneho úveru záleží aj na skutočnosti, či bol klient vopred oboznámený s jeho podrobnými podmienkami, ktoré môžu ovplyvniť úverový vzťah v budúcnosti, alebo takýto úverový vzťah dospeje k novým podmienkam.²⁹

V podmienkach SR existujú dva typy hypotekárneho systému, ktorými sú uzavretý hypotekárny systém, pre ktorý je charakteristické pevne stanovené obdobie, na ktoré sa hypotekárny úver vzťahuje, pričom má tento presne stanovený splátkový kalendár, fixnú úrokovú sadzbu a aj frekvenciu splátok, ako aj otvorený hypotekárny systém, ktorý

²⁷SIVÁK, R. a kol. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo*. s. 28 – 30

²⁸Tamtiež. s. 41

²⁹SIVÁK, R. a kol. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo*. s. 31

obsahuje všetky formy hypotekárnych úverov, pri ktorých nie je možné, tak ako sme to už opísali vyššie, stanoviť vopred presne vymedzený splátkový kalendár.³⁰

1.4.5 Náležitosti hypotekárnych úverov

Každý hypotekárny úver je poskytovaný na základe presne stanovených podmienok, ktorými sú poskytnutie, čerpanie, splácanie a oceňovanie hypotekárneho úveru.

Poskytovanie hypotekárneho úveru

Každá súkromná, ako aj právnická osoba, ktorá požiada o hypotekárny úver musí preukázať, že je schopná ho aj splácať. Toto preukázanie funguje na základe predloženia dokladov o príjme buď zo závislej alebo podnikateľskej činnosti. Následne na to banka na základe predložených dokladov hodnotí bonitu klienta, pri ktorej využíva vlastné kritériá a metodiku a zisťuje mesačný príjem žiadateľa, ktorý vypočíta ako rozdiel medzi príjmami a výdavkami a nákladmi na domácnosť.³¹

Čerpanie hypotekárneho úveru

Čerpanie úveru prebieha buď jedno-rázovo alebo postupne. Pri jedno-rázovom čerpaní klient svoj úver spláca prostredníctvom anuitných splátok, tak ako boli dohodnuté v zmluve o úvere. Klient uhradza prvú splátku vždy v mesiaci, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bol úver čerpaný. Hypotekárny úver sa však začína splácať až po vyčerpaní celej poskytnutej sumy úveru. Ak nastane situácia, že klient nevyčerpal celú sumu úveru, môže si banka uplatniť poplatky za jeho nedočerpanie.³²

Na druhej strane pri postupnom čerpaní hypotekárneho úveru si banka stanoví množstvo, resp. počet čerpaní úveru, počas čerpania ktorého spláca klient iba úroky, ktoré sú počítané zo skutočne vyčerpanej sumy úveru.³³

³⁰HORVÁTHOVÁ, E. 1999. *Hypotekárne bankovníctvo*. s. 83

³¹CHOVANCOVÁ, B. a kol. 2008. *Investičné a hypotekárne bankovníctvo*. s. 176

³²PINTER, Ľ. 2010. *Úverový proces a zabezpečovacie inštrumenty komerčných bánk*. s. 76

³³HORVÁTHOVÁ, E. 2011. *Operácie komerčných bánk*. s. 280

Splácanie hypotekárneho úveru

Čo sa týka splácania hypotekárneho úveru, tak aj v týchto prípadoch rozlišujeme spôsoby jeho splácania, pričom prevažnou metódou splácania je metóda anuitná, avšak existujú aj iné možnosti, a to hypotekárne damnum, ďalej metóda odvodená od splácania istiny, ktorá obsahuje nielen konštantné splátky, ale aj postupne zvyšované a postupne znižované splátky. Poslednou alternatívou sú aj metódy anuitného splácania, ktoré zahŕňajú splácanie na základe výpočtu umorovateľa a výpočtu koeficienta anuity.³⁴

Hypotekárne damnum predstavuje vopred dojednanú možnosť úročenia hypotekárneho úveru. Hypotekárne damnum vzniká v prípade, ak dlžníkovi nie je vyplatená celá suma hypotekárneho úveru, aj napriek skutočnosti, že je zaviazaný celú sumu splatiť, resp. je to rozdiel medzi dohodnutou úrokovou sadzbou a úrokovou sadzbou na kapitálovom trhu. Súvisí takisto s problematikou pred- a polehotného úročenia.³⁵ Aj vzhľadom k tomuto je možné skonštatovať, že hypotekárne damnum vyjadruje citlivosť peňažných ústavov na úverové riziko s prihliadnutím na to, s akými zdrojmi peňažný ústav pracuje.

Vyššie uvedené metódy sa v prípade SR v rámci hypotekárneho bankovníctva využívajú len veľmi zriedkavo a uprednostňovaná je metóda anuitného splácania, pričom tieto metódy sú preferované hlavne v stavebných úveroch.

Metódy anuitného splácania sú uplatňované dvomi spôsobmi, a to metóde založenej na princípe umorovateľ a metóde anuitného koeficientu. V oboch prípadoch predstavuje anuita „pravidelne opakujúcu sa platbu v rovnakej výške, v rámci ktorej sa mení pomer medzi úrokom a úmorom obsiahnutým v anuitnej splátke.“³⁶ Tento výpočet predpokladá jednu anuitnú splátku za rok a ak chceme zistiť hodnotu umorovateľa počas mesačných splátok. Na základe vyššie uvedených metód splácania je možné skonštatovať, že najviac využívaným spôsobom splácania z hľadiska banky je práve metóda výpočtu anuity podľa súčiniteľa anuity.³⁷

³⁴SIVÁK, R. a kol. 2007. 31

³⁵Tamtiež. s. 32 a 36

³⁶Tamtiež. s. 36

³⁷Tamtiež. s. 38 – 39

Oceňovanie nehnuteľností

Hodnotenie, resp. oceňovanie nehnuteľností je jedným zo základných faktorov pri poskytovaní hypotekárneho úveru. Takéto oceňovanie vždy uskutočňuje znalec. Výsledky jeho oceňovania, resp. hodnotenia nehnuteľnosti môžu byť rôzne na základe zvolenej metódy, ale aj v závislosti účelu, na ktorý sa ocenenie realizuje.

Medzi metódy oceňovania patria nasledovné tri. Prvou je nákladová metóda, ktorá je založená na kalkulácii nákladov, ktoré súvisia s výstavbou nehnuteľnosti s rovnakými úžitkovými vlastnosťami ako má predmetná oceňovaná nehnuteľnosť. Druhou je výnosová metóda, ktorá vyjadruje kapitalizáciu výnosu, ktorý ročne poskytuje nehnuteľnosť a treťou je porovnávací metóda, ktorá sa dá použiť len v podmienkach rozvinutého trhu s nehnuteľnosťami a vyznačuje sa formuláciou „v danom čase v danej lokalite sa podobný typ nehnuteľnosti predáva za“.³⁸

³⁸SIVÁK, R. a kol. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo*. s. 40

2 FINANČNÁ KRÍZA

Termín kríza má súvislosť s existenciou ľudstva a je orientovaný na naliehavú potrebu doby, resp. konkrétneho časového úseku, ktorého súčasť tvorí pociťovanie, uvedomovanie si neistoty a tlak na predvídanie vývoja v budúcnosti.³⁹

Pojem kríza má svoje korene v gréckom slove krisis, čo v preklade znamená konečné, neodvolateľné rozhodnutie, a ktoré vyvolávalo naliehavú potrebu, pociťovanie neistoty, hľadanie záchrany alebo zabránenie nešťastiu.

Termínu kríza sa v súčasnosti venuje veľa ekonómov nielen doma na Slovensku, ale aj v zahraničí, pričom sa títo ekonómovia usilujú zistiť možnosti stabilizácie a zároveň nárastu ekonomiky svetovej a aj domácej. V súčasnosti je tento pojem využívaný už vo všetkých oblastiach spoločenského života a svoje miesto zastáva v mnohých terminológiách, ako napr. vo vnútornej, zahraničnej i medzinárodnej politike, do kultúry, hospodárstva, vojenstva, do života cirkví a jednotlivých náboženstiev, do sociálnych, prírodných a technických vied a pod.. Každá kríza sa vyvíja osobitne, resp. samostatne a je podmienená jej druhom, intenzitou, priestorom, ako aj vonkajšími a vnútornými podmienkami.

Definíciu krízy nájdeme u viacerých autorov, pričom pre účely našej práce si uvedieme iba niekoľko.

Goldsmith ju definuje ako „prudké, okamžité, ultracycklické zhoršenie všetkých alebo veľkej väčšiny finančných indikátorov – krátkodobej úrokovej sadzby, ceny aktív (akcie, nehnuteľnosti, pôda), insolventnosť firiem a úpadky finančných inštitúcií.“⁴⁰

Mishkin uvádza nasledovnú definíciu, a to, že „finančná kríza je nelineárny rozvrat finančných trhov, zvyšujúci problém informačnej asymetrie v dôsledku výskytu nepriaznivého výberu a morálneho hazardu a prejavujúca sa poklesom alokačnej efektívnosti finančných trhov.“⁴¹

Súhrnnú charakteristiku finančnej krízy však priniesol až Musílek, ktorý ju definuje ako „výrazné zhoršenie veľkej väčšiny finančných indikátorov, čo sa prejavuje nedostatočnou likviditou finančného systému, rozsiahlou insolventnosťou finančných

³⁹Krízy, krízové situácie a krízové stavy. 2019. s. 44 – 53

⁴⁰GOLDSMITH. R.W. 1982. Comment on Hyman P. Minsky's The Financial Instability Hypothesis: Capitalist Processes and the Behavior of the Economy. s. 42

⁴¹MISHKIN. F. S. 1996. Understanding Financial Crises: A Developing Country Perspective. s. 29

inštitúcií, nárastom volatility výnosových mier finančných inštrumentov, výrazným poklesom hodnoty finančných a nefinančných aktív a podstatným znížením rozsahu alokácie úspor vo finančnom systéme.⁴²

Cihelková s prihliadnutím na finančnú krízu uvádza, že existencia finančných trhov nepredstavuje v súčasnosti žiadny nový fenomén, ale na strane druhej krízy, ktoré finančné trhy za posledné roky zasiahli, obsahujú nové prvky, napr. nákazové šírenie kríz z krajiny jej pôvodu do ďalších ekonomík alebo aj rýchly prenos vedľajších účinkov kríz z finančného sektora do reálneho sektora, ktorých zdrojom sú finančné inovácie a rastúca globalizácia finančných trhov.⁴³

2.1 Druhy, modely a faktory finančnej krízy

Vymedzenie pojmu finančnej krízy nemôže byť skončené, nakoľko peňažné modernizácie prinášajú stále nové a do dnešnej doby ešte nepreverené hrozby. Príčinou týchto nebezpečenstiev sú vzniknuté nové krízy aj napriek tomu, že sa tieto hrozby prejavia buď v jednom segmente trhu alebo niekedy len na určitom indikátore, ktorý na základe prepojenia finančných pomerov vyvoláva následnú reťazovú reakciu. Takáto reakcia spôsobuje zhoršenie situácie zvyšných ukazovateľov finančnej krízy, ktoré sa môžu preniesť na ostatné súčasti trhu.⁴⁴

Finančné krízy sa v závislosti k vyššie uvedenému delia na menovú krízu, ktorá je dôsledkom ofenzív zameraných na domácu menu cez devízový kurz⁴⁵, ďalej bankovú krízu, ktorá poukazuje na neistoty spájané s nedostatočnou likviditou, resp. insolventnosťou⁴⁶, ďalšou je kríza zahraničného dlhu, ktorá nastane vtedy, keď štát stráca schopnosť s manipuláciou svojho zahraničného dlhu a tým nie je schopný splácať svoje úroky a istiny, ktoré mu z tohto zahraničného dlhu plynú⁴⁷ a napokon systémová kríza, ktorá je vážnym zlyhaním peňažných trhov.⁴⁸

Všetky vyššie uvedené modely sú považované za tradičné modely finančných kríz, ktorých skúmaním sa zaoberalo niekoľko autorov, avšak predovšetkým Eichengreen, ktorý

⁴²MUSÍLEK, P. 2004. Analýza příčin a důsledků České finanční krize v 90. letech.

⁴³CIHELKOVÁ, E. 2008. *Mezinárodní ekonomie II.* s. 176

⁴⁴KOTLEBOVÁ, J., CHOVANCOVÁ, B. 2010. *Mezinárodní finančné centrá.* s. 298

⁴⁵Tamtiež. s. 298 – 299

⁴⁶JÍLEK, J. 2000. *Finanční rizika.* S. 30 – 31

⁴⁷KOTLEBOVÁ, J., CHOVANCOVÁ, B. 2010. *Mezinárodní finančné centrá.* s. 309

⁴⁸Tamtiež. s. 310

sa ich snažil skúmať oddelene a tým vypracoval modelovú generačnú logiku, ktorá rozdeľovala modely finančných kríz na základe vývoja chápania ich podstaty do niekoľkých generácií, ktorých základným kritériom bolo určenie rozhodujúcich príčin ich vzniku. Eichengreen rozdelil modely do troch základných generácií a to modely finančnej krízy prvej generácie, modely finančnej krízy druhej generácie a modely finančnej krízy tretej generácie.⁴⁹

V súčasnosti je dostupný už aj model štvrtej generácie, ktorý rozumie bankovým, menovým a dlhovým prejavom krízy ako vzájomne súvisiacim prejavom systematickej finančnej krízy, pričom tento model prispieva k utvoreniu všeobecného modelu finančných kríz. Takisto sa nazýva aj ako systematický model.

Medzinárodný menový fond (ďalej len „IMF“) definuje tieto modely ako „potenciálne vážne poruchy finančných trhov, ktoré môžu mať tým, že narušujú efektívne fungovanie trhov, veľké nepriaznivé dopady na reálnu ekonomiku. Svetová finančná kríza je ekonómami zaradovaná práve medzi systematické krízy. Pre vývoj svetovej ekonomiky od roku 2009 sa v literatúre používa označenie svetová ekonomická kríza, ktorá je charakteristická rozšírením dopadov svetovej finančnej krízy na reálnu ekonomiku.“⁵⁰

Príčinou vzniku tejto systematickej finančnej krízy je vzájomná kauzalita menových, bankových a dlhových aspektov so zameraním na dlhový problém, pre ktorý sú typické dva znaky. Prvým je skutočnosť, že sa nedá jednoznačne typovo zaradiť, pretože nie je vyslovene krízou bankovou, menovou alebo dlhovou a druhou skutočnosťou je to, že základnou spoločnou príčinou paralelne sa vyskytujúcich bankových, menových a dlhových problémov je nadmerná úverová expanzia.

S prihliadnutím na jej súčasný priebeh, ktorý je od minulých rokov odlišný, nakoľko prišlo k zmene povahy finančných vzťahov, dala táto finančná kríza úverovému rozširovaniu taký rozmer, ktorý prekazil jej tradičné riešenie. Dvořák s prihliadnutím na tieto skutočnosti zhrnul najvýznamnejšie zmeny týkajúce sa úverových vzťahov. Prvou je zmena charakteru dlžníka, pri ktorej sa zvýšila úloha cudzích zdrojov vo finančnom a aj nefinančnom sektore, druhou je zmena charakteru veriteľa, kedy banky prestali byť finančnými sprostredkovateľmi, ktoré slúžia reálnej ekonomike a zvýšil sa význam investičného bankovníctva, čím dochádzalo k finančným špekuláciám a pod. a poslednou

⁴⁹EICHENGREEN, B. 2019. Anatomy of the Financial Crises alebo Modeling of financial crises: a critical analysis of model leading to the global financial crises. 2013. s. 104 – 117.

⁵⁰KALÍNSKÁ, E. 2010. *Mezinárodní obchod*. s. 15 – 17

treťou je zmena povahy úverovej transakcie, ktorej základným prvkom sú finančné inovácie, a ktorej hlavným negatívnym nedostatkom je oddelenie pôvodného veriteľa od dlžníka.⁵¹

Za prvú fázu tejto systematickej finančnej krízy je považovaná banková kríza v USA, ktorej dôsledky boli globálne, nakoľko zasiahla všetky sektory nielen v USA, ale aj v Európe, kde vyvolala ústup, ktorý bol chápaný nie ako dôsledok systematickej finančnej krízy, ale len ako jej integrálna časť.

Následný vznik dlhovej krízy v celej Európe znemožnil obvyklý spôsob likvidácie dlhového bremena a jej ničivý dopad na banky predstavuje prioritný dôvod, ktorý zapája suverénnu dlhovú krízu do logiky finančnej krízy systematickej.

Dvořák potom zosumarizoval typické črty finančnej krízy, medzi ktoré zaradil nasledovné znaky, pričom zdôraznil, že v prípade finančnej krízy sa jedná o systematickú finančnú krízu, ktorá zatiaľ neskončila, a ktorej priebeh je v tomto prípade upravený dočasným stlmením jej bežných menových príznakov, spôsobených v prvom rade činnosťou menovej únie v Európe, ako aj charakteristickým postavením USA. Ďalej poukazuje na to, že obidve vstupné etapy finančnej krízy, ako aj pokusy o ich vyliečenie mali ničivý účinok na verejné finančné prostriedky. Na druhej strane za nový a veľmi nebezpečný znak systematickej finančnej krízy považuje vzájomné negatívne prelínanie všetkých troch jej fáz: bankovej krízy, recesie a krízy fiškálnej, ktorých záverečnou fázou bude pravdepodobne inflácia.⁵²

Finančná kríza popri svojich rozličných modeloch a druhoch, ktoré sme uviedli vyššie, definuje aj niekoľko faktorov, ktoré viedli k jej vzniku, a ktoré sa podarilo aj eliminovať. Týmito faktormi sú uvoľnená monetárna politika FEDu, strata rozvážnosti peňažných inštitúcií, sekuritizácia hypotekárnych cenných papierov a vypovedanie funkčnosti ratingových agentúr.

2.2 Príčiny a súvislosti finančnej krízy

Ekonomovia – domáci aj svetoví sa zhodli na tom, že vo fundamentálnych predpokladoch vyvolávajúcich vznik finančnej krízy, ktorá pri nedostatočnom využití

⁵¹DVOŘÁK. P. a kol. 2012. *Fiskálnidůsledky finanční krize*. s. 57 – 60

⁵²Tamtiež. s. 61 – 62

vládných prostriedkov na jej ochranu alebo eliminovanie môže vyvolať celosvetovú recesiú, čoho bola dôkazom aj globálna ekonomická kríza.

Autori Lawson a Zimková uvádzajú vo svojej publikácii *Medzinárodná finančná kríza a jej potencionálny vplyv na slovenských podnikateľov* základné príčiny finančnej krízy, ktorými poukazujú hlavne na jej základ. Medzi tieto príčiny podľa ich názoru patria nadmerná úverová expanzia, chybná makroekonomická politika, nadmerná finančná liberalizácia a ďalšie iné faktory.⁵³

Ekonom a autor Portes uvádza odlišné príčiny finančnej krízy a zaraďuje sem vypočítavý útok na kurz, finančný zmätok, puknutie bubliny cien akcií, krízu vyvolanú morálnym riskovaním a napokon rozoznanie presiahnutého dlhu.⁵⁴

Všetky vyššie uvedené príčiny finančnej krízy spôsobili v Európskej únii (ďalej len „EÚ“) nepokoje vo finančnej oblasti, resp. sfére, pretože EÚ nebola na finančnú krízu v žiadnom prípade pripravená. Mnohé inštitúcie sa ocitli pred úplným zlyhaním, pretože prišlo k stagnácii medzinárodného pohybu, ktorého následkom mohlo byť aj kompletne zrútenie finančného systému, ktoré hrozilo, avšak našťastie k nemu nedošlo.

2.3 Dopad finančnej krízy na Európsku úniu

Finančná kríza mala negatívny vplyv na všetky krajiny EÚ a jeho súčasťou boli aj rozpady inštitúcií a škodlivé aktíva, ktoré posilnili nedôveru na medzibankovom trhu. Dôsledkom tejto situácie bola skutočnosť, že banky si prestali navzájom požičiavať finančné prostriedky, čo ďalej viedlo k veľkému nárastu správnych taríf. Avšak aj napriek zvýšenej snahe menových inštitúcií znižovať hlavné úrokové sadzby a mohutnému prílevu nových peňazí do finančného obehu, nebolo možné zabrániť preniknutiu finančnej krízy do reálneho hospodárstva.

Tieto skutočnosti priniesli aj reakcie zo strany bánk na rozširovanie prostriedkov menovej politiky, čo viedlo k tomu, že banky neprihliadali na nižšiu základnú úrokovú sadzbu. Príčinou tejto situácie bola hlavne nedôvera na medzibankovom trhu, ktorá viedla komerčné banky k tomu, aby si držali svoje vlastné finančné prostriedky na svojich účtoch

⁵³LAWSON, C., ZIMKOVÁ, E. 2008. *Medzinárodná finančná kríza a jej potencionálny vplyv na slovenských podnikateľov* /1/.

⁵⁴PORTES, R. 1998. *An Analysis of Financial Crisis: Lessons for the International Financial System*.

a udržali si tak vlastnú solventnosť. Takto stagnujúci medzibankový trh mal vplyv nielen na celý bankový, ale aj finančný sektor.⁵⁵

K celosvetovej hospodárskej kríze bolo nutné spojenie rôznych faktorov vo vhodnom čase, čím došlo k zoskúpeniu dočasného kokteilu pre svetovú ekonomiku. Nikto však neprihliadal na to, že bolo možné väčšie množstvo týchto faktorov odstrániť oveľa skôr, ako sa počas krízy ukázali. Na túto skutočnosť poukázal aj realitný trh v Japonsku, ktorý v 90-tych rokoch poklesom cien nehnuteľností o viac ako 45% odstránil vlastnú domácu spotrebu, ktorej následky sužujú ekonomiku Japonska až dodnes. Centrálna banka Japonska „Bank of Japan“ reagovala na túto situáciu výrazným znižovaním ich hlavnej úrokovej sadzby v rozmedzí rokov 1991 – 2001 zo 7% až na 0%, čím sa snažila vyjsť v ústrety dopytu komerčných bánk po likvidite, ktorý rezultoval v raste referenčných sadzieb. Klesajúca domáca spotreba oslabila domáci dopyt, ktorý tvoril dôležitú súčasť rastového faktoru ekonomík.⁵⁶

Súčasná finančná kríza bola vo svojich počiatkoch realizovaná hlavne v menových nástrojoch centrálneho bankovníctva. Centrálné banky spolu s vládami ostatných krajín s rozvinutým kapitálovým trhom v priebehu posledných mesiacov finančnej krízy pristúpili k „nekonvenčným“ riešeniam, ktorými boli čiastočné a dočasné znárodňovanie, garancie vkladov a pod.

So zásadnou teóriou finančnej krízy prišiel v 30-tych rokoch Keynes. Práve táto teória sa stala od 70-tych rokov jednou z hlavných opôr súčasného ekonomicko-finančného systému. Základným predpokladom tejto teórie bolo zanechanie regulačnej moci v rukách štátu alebo jej orgánov, ktoré by prostredníctvom nástrojov menovej a fiškálnej politiky vedeli trh ochrániť pred hospodárskymi krízami.

R. Ižip, ktorý je šéf analytikom spoločnosti CI KOMODITY a. s. sa s prihliadnutím na túto problematiku vyjadril tak, že prilievanie finančných prostriedkov sa v minulosti riešilo množstvom menších opotrebení, ktorých výsledkom však bolo tvorenie a zvyšovanie nerovnováhy medzi pomerom zadlženia a investícií, pričom rovnaké kroky dnes podnikajú aj centrálné banky a vlády.⁵⁷

Táto problematika priniesla počas jej výskumu veľa rôznych a predovšetkým nových teórií, ktorým sa venuje množstvo odborníkov tejto oblasti. Patria sem napr. aj

⁵⁵Všetko o kríze: Dopad na svetové hospodárstvo. 2009.

⁵⁶Tamtiež.

⁵⁷Všetko o kríze: Dopad na svetové hospodárstvo. 2009.

teória návratu k zlatému štandardu, ako aj teórie, ktoré ukazujú na odstránenie výhradného práva vydania peňažných prostriedkov od centrálnych bánk a potvrdenie zastupovania tejto právomoci v prípade komerčným bankám.

Autority v tejto oblasti nehľadajú dlhodobé riešenia tejto problematiky, ale uprednostňujú hlavne tie krátkodobé, ktoré so sebou prinášajú silnejšiu reguláciu a kontrolu finančných trhov a neúmerne nalievanie nových peňazí do obehu, a tým sú iba pripravované základy pre ďalšiu a opäť silnejšiu eróziu.⁵⁸

Predpokladom pre príchod ďalšej finančnej krízy je podľa odborníkov a stratégov banky JPMorgan Chase & Co. rok 2020, avšak dobrou správou je skutočnosť, že kríza bude podľa nich zrejme o niečo menej bolestivá a tou zlou, že likvidita finančného trhu sa od implózie v roku 2008 zmenšila a nie je úplne jasné, aký to bude mať vplyv na priebeh ďalšej krízy. Model, s ktorým prišli stratégovia vyššie uvedenej banky vychádza z dĺžky ekonomickej expanzie, pravdepodobnej dĺžky budúcej krízy, úrovne zadlženosti, hodnoty aktív, úrovne deregulácie a finančnej inovácie pred krízou a podľa ich výpočtov za predpokladu priemernej dĺžky trvania krízy by americké akcie mali padnúť približne o 20%, ceny energií o 35%. Riziková prirážka na dlhopisy rozvíjajúcich sa krajín stúpne o 2,79 percentuálneho bodu, akcie na rozvíjajúcich sa trhoch padnú o 48 % a meny rozvíjajúcich sa krajín oslabia o 14,4%.

Avšak ďalší analytik, s prihliadnutím na model stratégov banky JPMorgan Chase & Co., Kolanovič predpokladal, že ďalšia finančná kríza by mohla byť vyvolaná „bleskovými pádmi“ - prudkými predajmi akcií prostredníctvom počítačových obchodných systémov..⁵⁹

2.4 Prognózy vývoja finančnej krízy v Európskej únii

Terajšia hospodárska kríza pripomína svojou podstatou veľkú hospodársku krízu 30-tych rokov minulého storočia. Obidve tieto krízy majú identické typické znaky, ktoré začali krachom na burze, a až neskôr prerástli do finančnej krízy a skončili krachom firiem a domácností. Terajšia, ale aj minulé kríza sa začali v USA, odkiaľ sa rozšírili do celého sveta, pričom kolíska dvoch po sebe nasledujúcich kríz v relatívne krátkom časovom horizonte teda bola v USA.⁶⁰

⁵⁸Všetko o kríze: Dopad na svetové hospodárstvo. 2009.

⁵⁹Hrozí ďalšia hospodárska kríza: Odborníci varujú, najhoršie sociálne dopady za 50 rokov. 2018.

⁶⁰Prognózy vývoja finančnej krízy v Európskej únii. 2016.

Medzinárodný obchod sa v súčasnosti nachádza v prechodnom období, ktoré je dosť rizikové a aj stabilita svetovej politiky je veľmi krehká a labilná. Na jednej strane prichádza k univerzálnosti určitého životného štýlu a na strane druhej zas dochádza k napätiu medzi sociálnou a hospodárskou nerovnováhou v rôznych typoch spoločností. A práve preto v dnešnej dobe čoraz častejšie môžeme vidieť nepokoje medzi rasami a náboženstvami, ktoré vrcholia do všemožných konfliktov, príčinou ktorých sú najčastejšie nenávisť medzi rasami a náboženská intolerancia.

Prognózy týkajúcich sa vývoja finančnej krízy v EÚ je niekoľko a sú zosúladené do piatich základných bodov, a to:

1. Spoločnej stratégie pre všetky krajiny, ktoré sú členmi EÚ na ceste. Táto stratégia speje k udržateľnému trhovému hospodárstvu, pričom ekologickejšie hospodárstvo musí v rámci EÚ nasledovať spoločné priority a spolupracovať na ich docielení v priebehu niekoľkých rokov. Vzhľadom k tomuto nemôže žiadny členský štát s úspechom doriešiť všetky výzvy sám, pretože politiku EÚ nemôžeme charakterizovať len ako súčet vnútroštátnych politík.
2. Udržiavanie úrovne zamestnanosti a sociálneho pokroku, v prípade ktorej sa občanom, ako aj podnikom otvárajú veľké možnosti, ktoré musia viesť len využiť. Cieľom Komisie v prípade tejto prognózy je urobiť z Európy konkurencieschopný a prosperujúci ekonomický priestor, ktorý bude vzorom pre ostatných. Tento priestor bude založený na znalostiach a súdržnosti, ekologickejšieho a otvorenosti s rýchlym rastom a bude udržateľne dosahovať vysoký stupeň zamestnanosti a sociálneho progresu.
3. Znalostného rastu, ktorého základným predpokladom vývoja je aj tvorenie hodnôt cez rast, ktorý je založený predovšetkým na znalostiach. V dnešnom svete, v ktorom je relevantné obnovovanie týkajúce sa produktov a postupov, budú podporované hlavne nové možnosti a sociálna kompaktnosť za využitia potenciálu, ktorý ponúka napr. vzdelávanie, výskum a iné.
4. Posilnenie úlohy občanov v spoločnostiach, pričom toto upevnenie tvorí ďalšiu a podstatnú súčasť vývoja finančnej krízy v rámci EÚ. Zároveň prispeje aj k získaniu nových zručností, podpore kreativity a inovácie, prosperite podnikania a iným možnostiam.
5. Ekologického a efektívneho hospodárstva, ktoré by malo postupovať vpred, a to hlavne v oblasti konkurencieschopnosti hospodárstva. Na základe tohto postupu by

mala EÚ vedieť efektívnejšie konkurovať ostatným krajinám a taktiež stupňovať svoju produktivitu za pomoci znižovania energie, ako napr. efektívnejším využitím energie získavanej z neobnoviteľných zdrojov vo svete s vysokými cenami energií a zdrojov, atď.

Ďalšími osobami, ktoré by mali mať možnosť uplatniť sa sú aj dodávatelia zelenej energie, čím by bola zaručená podpora rastu a tým by sa prispelo aj k dosiahnutiu cieľov v oblasti životného prostredia. Ďalšou podstatnou časťou je modernizácia a vzájomné prepojenie infraštruktúry, znižovanie administratívnej záťaže a urýchlené prenikanie inovácií na trh zohráva takisto dôležitú úlohu pri dosahovaní tohto cieľa.⁶¹

⁶¹Prognózy vývoja finančnej krízy v Európskej únii. 2016.

3 DOPADY FINANČNEJ KRÍZY NA HYPOTEKÁRNY TRH SLOVENSKEJ REPUBLIKY

3.1 Následky hypotekárnej krízy v SR

Dopad celosvetovej hospodárskej krízy na slovenský bankový sektor mal niekoľko osobitných znakov v porovnaní s ostatnými bankami nachádzajúcimi sa v západnej Európe a v USA, pretože nebol ovplyvnený likviditnou krízou priamo. Toto zapríčinilo niekoľko faktorov, ktorými boli⁶²:

- vstup SR do eurozóny;
- tradičná nadlikvidita trhu, ktorá vytrvala až do roku 2009;
- vysoko tradičné zloženia cenných papierov, ktoré tvorili približne zo 76% štátne dlhopisy;
- neprítomnosti toxických aktív.

V období rokov, ktoré kríze predchádzali, teda rokov 2003-2008 už boli zaznamenané signály, ktoré boli typickými znakmi pre obdobie pred samotnou krízou. Tieto signály boli zaznamenané nielen v USA, ale aj na Slovensku a mali podobu v náraste cien nehnuteľností a taktiež veľkého nárastu financovania domácností. V rokoch 2008/2002 dosiahol index cien nehnuteľností na bývanie hladinu až 270% a iné.⁶³

Zo štúdie, ktorú uskutočnila Organizácia pre hospodársku spoluprácu a rozvoj (ďalej len „OECD“) bolo taktiež jasné, že v tomto období bolo potrebné venovať osobitnú pozornosť predovšetkým úverom s variabilným úrokom, nakoľko Európska centrálna banka odhadovala ich celkový podiel na úveroch v eurozóne iba na štvrtinu. V prípade SR bol tento podiel úverov oveľa vyšší, nakoľko týchto úverov pribudlo v posledných rokoch dosť veľa. Ďalšie riziko, ktoré vyplynulo zo všetkých úverov sa týkalo aj spotrebných úverov, prostredníctvom ktorých museli banky častokrát dofinancovať kúpu alebo stavbu nehnuteľnosti. Týkalo sa to hlavne úverov, ktorých odhadovaná hodnota nepovoľovala vyšší hypotekárny úver. V časoch hypotekárnej krízy majú banky možnosť pohybovať

⁶²ŠPIRKOVÁ, D., RAKŠÁNYI, P. 2011. Príčiny a dôsledky hypotekárnej krízy. s.5

⁶³Tamtiež.

týmito sadzbami oveľa viac, ako napr. pri tzv. 100% až 120% hypotékach bola zostava poskytnutých úverov nasledovná, a to 70% tvorila hranica hypotekárneho úveru, ktorú stanovuje zákon a zvyšných 30% niekedy až 50% pozostával zo spotrebného úveru, ktorý mal oveľa vyššiu úrokovú sadzbu ako sadzba hypotekárneho úveru.⁶⁴

V roku 2008 prišlo v SR k závažnému prelomu, ktorý doniesol na slovenský realitný trh nové a zároveň neočakávané udalosti, ako napr. že od mája do decembra tohto roku došlo k razantnému poklesu záujmu o nehnuteľnosti, ktorý ďalej viedol k značnému poklesu cien nehnuteľností. S prihliadnutím na tieto skutočnosti pristúpili banky k väčšej rozvážnosti ako aj k sprísneniu podmienok, ktorých následkom bolo nižšie poskytovanie úverov. K opatrnosti nedošlo len zo strany bánk, ale aj zo strany klientov, ktorých názor na dlhodobé zadlžovanie sa stal ešte viac opatrnejším.

Za ďalší následok globálnej krízy bol považovaný aj problém úverového financovania developerov, ktorí používali práve úvery zo strany bánk na svoje vlastné projekty. Túto situáciu presne definujú aj okolnosti, ktoré sa objavili na bratislavskom trhu začiatkom roka 2008. Práve tieto okolnosti zreteľne napomohli developerom, ktorí zdvihli predajné ceny bytov takmer o 50%, čím prevyšovali celkové náklady na ich celkové vybudovanie. Na tomto sa v značnej miere podieľali aj samotné banky, ktoré na začiatku roka 2008 od nich žiadali len asi 15% finančnú spoluúčasť na ich projektoch. K rozhodujúcim zmenám došlo až na konci roku 2008, keď banky na základe svojej ostražitej politiky začali žiadať od developerov finančnú spoluúčasť 30 až 50 %, čo malo následne vplyv na pokles cien nových nehnuteľností, ktoré sa nachádzali v procese budovania, čo ďalej viedlo k tomu, že developeri sa usilovali získať dostatok finančných prostriedkov na ich dobudovanie.⁶⁵

V roku 2009 pristúpila SR k prijatiu zákona č. 276/2009 Z. z., ktorý sa týkal opatrení na zmiernenie vplyvov globálnej finančnej krízy na bankový sektor, pričom § 1 tohto zákona upravuje nasledovné skutočnosti a to:

- podmienky poskytovania pomoci banke na nápravu vážnych nedostatkov vo fungovaní hospodárstva s cieľom zmiernenia prenosu vplyvov globálnej finančnej krízy z bankového sektora do hospodárstva SR alebo posilnenia predpokladov na zachovanie stability finančného systému ako celku;

⁶⁴ŠPIRKOVÁ, D., RAKSANYI, P. 2011. Príčiny a dôsledky hypotekárnej krízy. s. 6

⁶⁵Tamtiež. s. 5

- postup vlády SR, Ministerstva financií SR a iných orgánov verejnej správy a Národnej banky Slovenska pri poskytovaní stabilizačnej pomoci;
- kontrolu dodržiavania podmienok poskytnutia stabilizačnej pomoci.⁶⁶

Tento zákon zároveň nie je schémou štátnej pomoci na základe osobitného predpisu a konkrétne § 5 ods. 3 zákona č. 231/1999 Z. z. o štátnej pomoci v znení neskorších predpisov. V rámci tohto zákona je upravená aj stabilizačná pomoc, ktorú môže banke poskytnúť štát v prípade, že jej finančná situácia bola zhoršená vplyvom finančnej krízy alebo inej krízovej situácie.⁶⁷

3.2 Aktuálny stav a vývoj hypotekárneho trhu SR

Úvery na nehnuteľnosti sa v súčasnosti poskytujú za historicky najnižšie úrokové sadzby, pretože v prevažnej väčšine prípadov ľudia kupujú nehnuteľnosti na hypotéku, kde ručia nehnuteľnosťou, a spravidla to býva nehnuteľnosť, ktorú kupujú. V týchto prípadoch je nutnosťou založenie nehnuteľnosti pri výstavbe alebo aj pri rozsiahlej rekonštrukcii, čím majú banky väčšiu istotu splatenia poskytnutého úveru.

Hypotéky, pri ktorých je možné ručenie nehnuteľnosťou, sa môžu využiť len pri úveroch, ktorých hodnota presahuje 30 000 eur, nakoľko žiadna banka neposkytuje spotrebný úver bez založenia nehnuteľnosti nad túto hodnotu. Toto isté platí aj v prípade bezúčelovej hypotéky, kedy nie je nutné banke preukázať, na čo budú poskytnuté peniaze použité.⁶⁸

Úvery na bývanie sú bankami poskytované vo forme účelových úverov a slúžia na kúpu nehnuteľnosti, na rekonštrukciu, dostavanie rozostavanej stavby a pod.. V prípade niektorých úverov banky dokonca môžu určiť aj konkrétnych predajcov alebo značky tovaru, ktoré môžete za pomoci poskytnutého úveru financovať. Úvery týkajúce sa investovania do nehnuteľnosti sú väčšinou poskytované so splatnosťou do 10 rokov a

⁶⁶ Zákon č. 276/2009 Z. z. § 1

⁶⁷ Tamtiež.

⁶⁸ SCHLEIFOVÁ, V. 2018. Hypotéky s ručením nehnuteľnosti alebo úver na bývanie bez založenia nehnuteľnosti. 2019.

s výškou do 17 000 eur, avšak nie všetky banky vyžadujú zabezpečenie úveru záložným právom k nehnuteľnosti alebo ručiteľom.⁶⁹

Stav na hypotekárnom trhu sa výrazne zmenil po júli 2018, keď NBS zaviedla nové opatrenia, ktorých cieľom bolo spomalenie tempa, akým si občania berú hypotekárne úvery, pretože rast hypoték na Slovensku bol za posledné roky najrýchlejší v rámci Európskej únie (ďalej len „EÚ“). Príčinou tohto rastu bol optimizmus ľudí, resp. občanov SR, ktorý bol ovplyvnený historicky najnižšou nezamestnanosťou, rastom reálnych príjmov, úrokovými sadzbami na hypotékach okolo 1 %, ale aj konkurenčným bojom bánk. Toto znamenalo, že v praxi sa k úverom dostali aj ľudia, na ktorých budú mať možné zmeny v budúcnosti, ako napr. materská, strata práce a pod., veľmi vážny vplyv. Aj vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam pristúpila Národná banka Slovenska ku krokom, ktoré majú zamedziť výrazným problémom v budúcnosti, keď sa napr. ekonomike nebude až tak dobre dariť a platy nebudú rásť, nezamestnanosť stúpne a pod..⁷⁰

Po roku 2018, ktorý bol v rámci hypotekárneho bankovníctva považovaný za veľmi úspešný, prišiel pokles predaja nehnuteľností, ktorého dôvodom je sprísnenie poskytovania hypoték, resp. hypotekárnych úverov. K tomuto poklesu by malo prísť už v druhej polovici roku 2019 s pokračovaním až do roku 2020. Účinkom tohto sprísnenia by mal byť hlavne pokles cien nehnuteľností, pretože aj momentálne je situácia na realitnom trhu taká, že dopyt prevažuje ponuku, resp. na jednej strane je nižšia ponuka nehnuteľností a na strane druhej je vysoký dopyt po nich. Počas tohto obdobia budú hrať dôležitú úlohu aj banky, ktoré kupujúcim nehnuteľností určia presné podmienky na získanie hypotekárneho úveru.⁷¹

V súčasnosti patria slovenské domácnosti v rámci Európskej únie k najviac zadlženým domácnostiam spomedzi domácností v Eurozóne, pričom sa táto situácia odrazila aj na podmienkach úverov a hypoték. Táto situácia prispela aj k tomu, že každý, kto bude chcieť získať hypotekárny úver v roku 2019, bude musieť čeliť oveľa prísnejším podmienkam na ich poskytnutie.

V minulosti boli hypotekárne úvery poskytované až do výšky 120% z ceny nehnuteľnosti. Počas nasledujúcich rokov bolo možné pre všetkých klientov bánk vybavenie hypotekárnych úverov až do výšky 100% z ceny nehnuteľnosti a nemuseli mať nasporené žiadne vlastné finančné prostriedky. Táto možnosť bola až v roku 2017

⁶⁹Účelové úvery. 2019

⁷⁰Hypotéky a úvery na bývanie od 1.7.2018. 2019

⁷¹V roku 2019 sa karta na realitnom trhu zrejme otočí: Vo výhode budú kupujúci. 2019.

obmedzená zo strany bánk z pôvodných 100% na 90% spomedzi všetkých poskytnutých úverov, pričom od júla 2018 už nemohol nikto získať 100% hypotéku.

V nasledujúcom období banky ešte viac pritvrdili a začali postupne obmedzovať aj poskytovanie úverov nad 80% ceny z nehnuteľností. Ďalšie obmedzenie prišlo zo strany NBS a to zavedením pravidla, že každý občan SR môže byť zadĺžený len do výšky 8-násobku svojej čistej ročnej mzdy.⁷²

Od júla 2019 budú podmienky pre poskytnutie úverov ešte prísnejšie a iba jeden z desiatich úverov bude môcť presiahnuť strop, ktorý predstavuje výšku úveru voči hodnote nehnuteľnosti. Toto bude mať za následok, že úvery s 80 – 90 percentami ceny nehnuteľnosti budú môcť čerpať maximálne len 25% žiadateľov o úver a od júla 2019 bude týchto žiadateľov celkovo len 20%. Výhodou pre žiadateľov, ktorí nedostanú plnú sumu hypotéky, je možnosť stavebného sporenia, ale len v prípade, ak sú aktívnymi sporiteľmi tohto typu sporenia. Tieto prostriedky im môžu poslúžiť na dofinancovanie hypotéky, pretože stavebný úver je výhodnejší ako spotrebný úver, nakoľko má nižšiu úrokovú sadzbu, dlhšiu splatnosť a menšie mesačné zaťaženie. Ďalšou výhodou pre mladých je možnosť uplatnenia si daňového bonusu vo výške 400 Eur ročne. Avšak toto platí len pre hypotéky s dátumom po 01.01.2018 a daňovým bonusom na zaplatené úroky je suma v hodnote 50% z celkových zaplatených úrokov. Maximálna výška hypotéky v prípade uplatnenia si aj daňového bonusu je však obmedzená na sumu 50 000 Eur.⁷³

Zmena v prípade úverov prichádza aj pri predschválených úveroch, ktoré banka predschváli na základe finančných a aj nefinančných definícií klienta, ako napr. príjmu na bežný účet. Banky tento typ úverov poskytujú rôznymi spôsobmi, napr. formou SMS, telefonátov alebo notifikácií v mobilnej aplikácii a internetbankingu. Tento typ úverov však nezmyselne úplne, len sa zmenila ich charakteristika od 1. januára 2019. Proces pri ich schvaľovaní bol možný len na základe výnimky, ktorú udelila NBS.⁷⁴

NBS začala opatrenia zavádzať už od roku 2017, pričom niektoré začali platiť až v lete 2018, pričom je dôležité podotknúť, že všetky tieto opatrenia sa budú týkať len nových úverov a nedotknú sa už tých existujúcich, ale ani tzv. čistých refinančných úverov. Obmedzenia týkajúce sa hypotekárnych úverov síce nie sú žiadnou novinkou a od júla 2018 sa len rozšírili, resp. sprísnil, a to v nasledujúcich dvoch situáciách:

⁷²Hypotéky v roku 2019: Čo potrebujete vedieť, ak si chcete vziať úver na bývanie. 2019

⁷³Hypotéky 2019: podmienky a žiadosť o hypotéku. 2019

⁷⁴Zmeny v hypotékach a úveroch v roku 2019.

- a) hypotéky nad 90 % hodnoty nehnuteľnosti;
- b) hypotéky medzi 80 – 90 % hodnoty nehnuteľnosti.⁷⁵

Hypotéky nad 90 % hodnoty z nehnuteľnosti už od júla 2018 nebudú možné, pričom platí bez výnimiek plošný zákaz poskytovania hypoték a úverov na bývanie s LTV⁷⁶ vyšším ako 90 %, čo zn., že od 1.7. 2018 vám žiadna banka nemôže poskytnúť nielen 100 %-nú hypotéku, ale ani napr. hypotéku vo výške 92 % hodnoty vašej nehnuteľnosti. Toto obmedzenie sa týka, ako sme spomenuli už vyššie, len nových úverov po júli 2018.

Hypotéky medzi 80 – 90 % hodnoty nehnuteľnosti budú taktiež menej dostupné a ich limit sa znižuje na 35 % s ďalším cieľom postupne ho znížiť ešte na 20 % - vid' tabuľka 3. Pri plnej účinnosti tohto opatrenia budú môcť banky poskytovať aj hypotéky do výšky 90 % z hodnoty nehnuteľnosti, ich podiel v každej banke však nebude môcť presiahnuť 20 % zo všetkých novo poskytnutých úverov.

Tabuľka 1 Možný podiel hypoték medzi 80 - 90 % LTV

Doba účinnosti	Možný podiel hypoték medzi 80 – 90 % LTV
1.7.2018 – 30.9.2018	35 %
1.10.2018 – 31.12.2018	30 %
1.1.2019 – 30.6.2019	25 %
od 1.7.2019	20 %

Prameň: Hypotéky a úvery na bývanie od 1.7.2018. 2019

V realite, resp. v praxi znamenajú tieto obmedzenia na základe štatistík Národnej banky Slovenska nasledovné:

- v priebehu 2. polroka 2017 banky poskytli hypotéky s LTV nad 90 % len 6 % žiadateľov o úver, teda sa plošný zákaz 100 %-ných hypoték dotkne cca. 6 ľudí zo

⁷⁵Zmeny v hypotékach a úveroch v roku 2019.

⁷⁶LTV anglicky loan of value je číslo, ktoré hovorí o tom, v akom pomere je hypotéka a hodnota založenej nehnuteľnosti.

100 a okrem toho platilo, že každá banka toto vyššie % LTV premietla do vyššej úrokovej sadzby;

- v priebehu 2. polroka 2017 banky poskytli 33 % hypoték s LTV nad 80 %, teda reálne sa od 1.7. 2018 nič nestane a od 1.10 sa obmedzenia dotknú 3 % žiadateľov, resp. 3 ľudí zo 100, a tým sa do konca roka 2018 nič radikálne nemení, pričom najvýraznejší vplyv na žiadateľov bude mať toto opatrenie až od 1.7. budúceho roka, kedy obmedzí už 13 % žiadateľov o hypotéku a ak plánujete využitie hypotekárneho úveru pri riešení otázky bývania, začnite šetriť v maximálnej miere už dnes.⁷⁷

Ďalšie obmedzenia hypotekárnych úverov sa v prípade fyzických osôb začali skúmať aj na základe ukazovateľa DTI⁷⁸, ktorý banky doteraz využívali len pri firmách a nie pri fyzických osobách. Na základe tohto ukazovateľa zaviedla Národná banka Slovenska parameter strop DTI 8, pričom zadlženosť klienta (suma všetkých úverov) by nemala byť vyššia, ako 8-násobok vášho ročného príjmu.⁷⁹

Pre výpočet hypotéky existuje jednoduchý príklad, ktorý uvádzame v tabuľke 2, a ktorého nábeh má postupný charakter, pričom banky budú môcť v obmedzenej miere poskytovať úvery pre žiadateľov s DTI vyšším ako 8.

Tabuľka 2 Výpočet hypotéky

Zamestnanec		SZČO	
Hrubá mzda	1 000 €	Vystavená faktúra	1 000 €
Čistá mzda	762,11 €	Čistá mzda (postup 1)	395,95 €
		Čistá mzda (postup 2)	100 €
DTI 8	73 162,56 €	DTI 8 (postup 1)	38 011,20 €
		DTI 8 (postup 2)	9 600 €

Prameň: Hypotéky a úvery na bývanie od 1.7.2018. 2019

⁷⁷Hypotéky a úvery na bývanie od 1.7.2018. 2019

⁷⁸DTI anglicky debt to income, ktorý skúma pomer zadlženosti a čistého príjmu.

⁷⁹Hypotéky a úvery na bývanie od 1.7.2018. 2019

Ak sa pozrieme aj na tieto obmedzenia v kontexte reality a na základe štatistík Národnej banky Slovenska, vyzerá to takto:

- banky poskytli v 2. polroku 2017 24 % úverov pre klientov s vyšším DTI ako 8. Od 1.7.2018 sa tak toto obmedzenie dotkne len 4 % žiadateľov, resp. 4 ľudí zo 100,
- horšie to bude už od 1.1.2019, kde sa to bude týkať už 14 % žiadateľov.⁸⁰

3.2.1 Vývoj úverov a cien nehnuteľností

Na začiatok je vhodné uviesť, že úvery na bývanie nezahŕňajú len hypotekárne úvery, ale aj úvery stavebného sporenia a iné úvery na nehnuteľnosti, ktoré až do roku 2017 sledovala Národná banka Slovenska samostatne a od roku 2018 sleduje už len úvery na bývanie celkovo a z toho úvery na stavebné bývanie – viď tabuľka 2.

Tabuľka 3: Úvery na nehnuteľnosti 12/2015 – 12/2018

Typy úverov	Roky 2015 – 2018			
	12/2015	12/2016	12/2017	12/2018
Úvery na bývanie celkom	19 178 771 €	21 924 505 €	24 762 050 €	27 625 885 €
Hypotekárne úvery	5 119 750 €	5 558 356 €	6 064 873 €	
Iné úvery na nehnuteľnosti	11 906 277 €	14 173 144 €	16 337 336 €	
Úvery stavebného sporenia	2 152 744 €	2 192 735 €	2 319 841 €	2 401 106 €

Prameň: Národná banka Slovenska, 2019 – vlastné spracovanie

Ako môžeme vidieť v tabuľke 3, výška úverov na nehnuteľnosti celkovo mala v sledovanom období stúpajúcu tendenciu a v rokoch 2015 až 2018 narastala v priemere o 8 477 144 Eur. Výšku, resp. nárast hypotekárnych úverov vieme posúdiť len za obdobie rokov 2015 – 2017, kedy ich štatistika Národnej banky Slovenska sledovala oddelene od úverov na bývanie celkom. V roku 2018 ich už nesleduje, a to na základe zmeny legislatívy hypotekárneho bankovníctva a následným zmenám vo výkazníctve od 1.

⁸⁰Hypotéky a úvery na bývanie od 1.7.2018. 2019

januára 2018, čím nie sú časové rady o podkategóriách úverov na bývanie k dispozícii. Toto sa však netýka úverov stavebného sporenia. Na základe získaných údajov vieme skonštatovať, že v rokoch 2015 až 2017 nastal nárast v poskytovaní hypotekárnych úverov o 945 123 Eur. Podobná narastajúca tendencia bola aj pri ostatných sledovaných typoch, resp. podkategóriách úverov.

Aj v tomto roku, teda roku 2019 poskytovali banky hypotekárne úvery, resp. úvery na bývanie, ktoré obsahovali aj úvery stavebného sporenia. V rámci štatistiky, ktorú zaznamenáva a sleduje Národná banka Slovenska (ďalej len „NBS“) v súvislosti s hypotekárnymi úvermi je zaznamenaná celková výška poskytnutých úverov počas jednotlivých mesiacov roku 2019.

Tabuľka 4 Objem poskytnutých úverov - v tis. EUR

	Celkový objem úverov na bývanie	z toho úvery stavebného sporenia
31.01.2019	27 799 623	2 391 124
28.02.2019	27 959 077	2 386 500
31.03.2019	28 183 828	2 392 495
30.04.2019	28 385 692	2 389 902
31.05.2019	28 637 748	2 389 975
30.06.2019	28 851 872	2 395 675
31.07.2019	29 124 625	2 403 647
31.08.2019	29 346 499	2 406 834

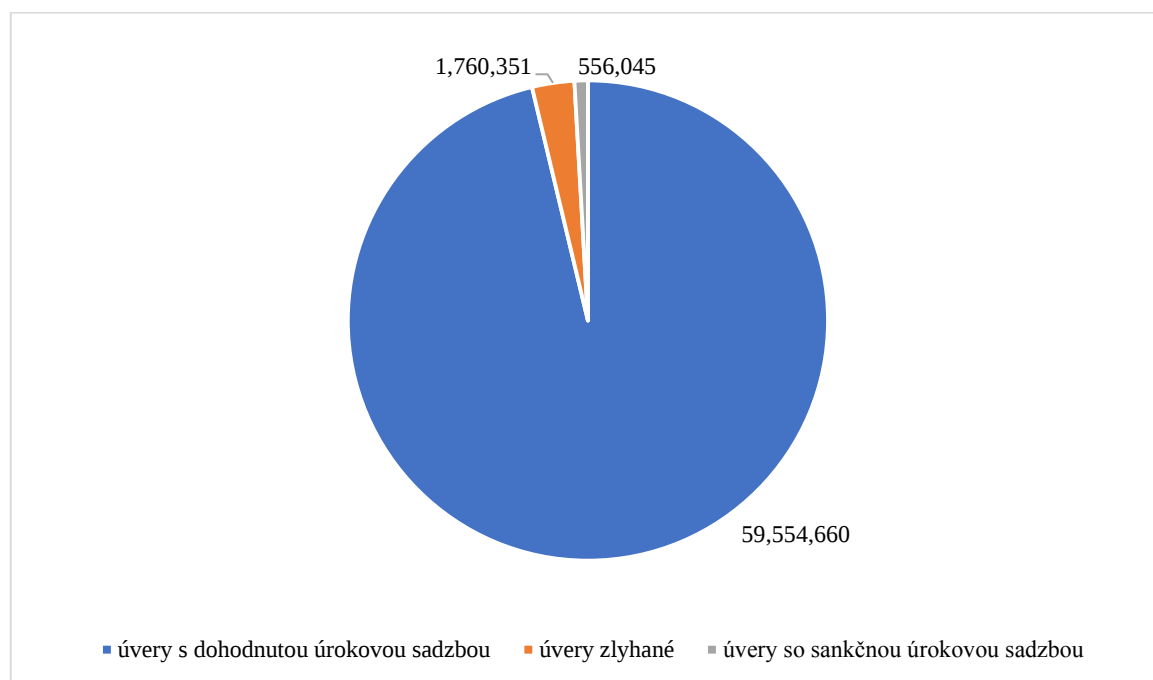
Prameň: Národná banka Slovenska, 2019 – vlastné spracovanie

Súčasťou vyššie uvedenej tabuľky sú údaje o celkovom množstve poskytnutých finančných prostriedkov na úvery na bývanie, resp. hypotekárne úvery. Tieto úvery boli poskytnuté v priebehu roka 2019 počas mesiacov január až august. Ako môžeme na údajoch z tabuľky vidieť, výška celkového objemu poskytnutých úverov je v priemere rovnakej hodnoty a má stúpajúcu tendenciu a tak je možné predpokladať, že ich výška bude stúpať ešte aj počas nasledujúcich mesiacov roku 2019.

V nasledujúcom grafe uvidíme údaje, ktoré sa týkajú úverov na bývanie, ktoré zahŕňajú aj úvery stavebného sporenia a týkajú sa jednotlivých bánk, ktoré na slovenskom hypotekárnom trhu pôsobia. Tieto údaje obsahujú percentuálnu výšku poskytnutých hypotekárnych úverov s prihliadnutím na jednotlivé banky a za obdobie roka 2019 počas mesiacov január až august.

NBS, ktorá uskutočňuje najviac štatistík týkajúcich sa úverov sleduje aj úvery celkom, ktoré obsahujú úvery s dohodnutou úrokovou sadzbou, úvery zlyhané a úvery so sankčnou úrokovou sadzbou. Túto štatistiku vykonala aj do augusta 2018, pričom výsledky uvádzame v nasledujúcom grafe.

Graf 1 Úvery v tis. Eurách



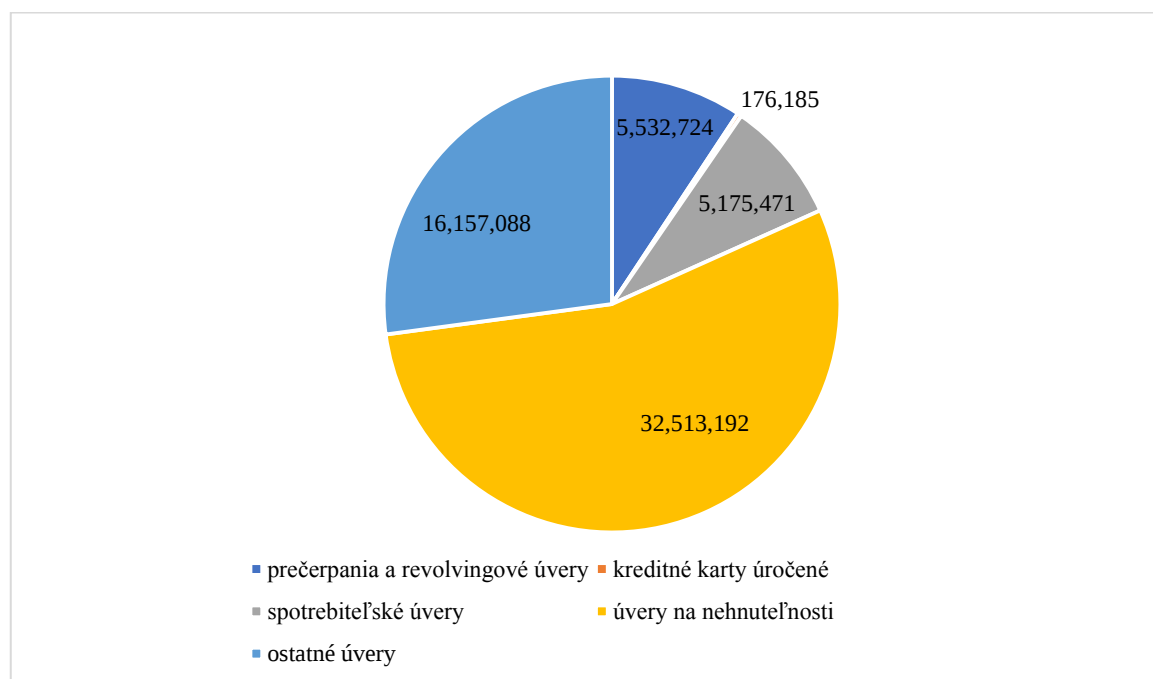
Prameň: Národná banka Slovenska, 2019 – vlastné spracovanie

Vo vyššie uvedenom grafe je vidieť hodnotu úverov s prihliadnutím na ich celkový objem a úrokovú sadzbu za obdobie roka 2019 do augusta. Najväčší objem predstavujú úvery, ktoré majú dohodnutú úrokovú sadzbu a ktoré zahŕňajú aj úvery na nehnuteľnosti, ako aj iné typy úverov, ktoré si bližšie priblížime v nasledujúcich tabuľkách alebo grafoch a majú hodnotu 59 554 660 Eur. Na druhom mieste sú zlyhané úvery v hodnote 1 760 351 Eur, pričom sa sem zahŕňajú úvery, o ktoré bolo požiadané, ale ktoré z nejakého dôvodu neboli poskytnuté, ako napr. zlá rentabilita, neschopnosť splácania, atď. Posledné miesto

sme zaznamenali v prípade úverov so sankčnou úrokovou sadzbou, a to v hodnote 556 045 Eur.

Z celkového objemu úverov predstavujú úvery s dohodnutou úrokovou sadzbou najvyššie hodnoty. Tieto úvery obsahujú prečerpanie a revolvingové úvery, do ktorých sa zaraďuje aj kontokorent, ďalej kreditné karty úročené, spotrebiteľské úvery, úvery na nehnuteľnosti, ktoré obsahujú úvery bez štátnej a so štátnou prémieou, stavebné úvery, medziúvery a iné úvery na nehnuteľnosti a napokon ostatné úvery.

Graf 2 Úvery s dohodnutou úrokovou sadzbou v tis. Eur

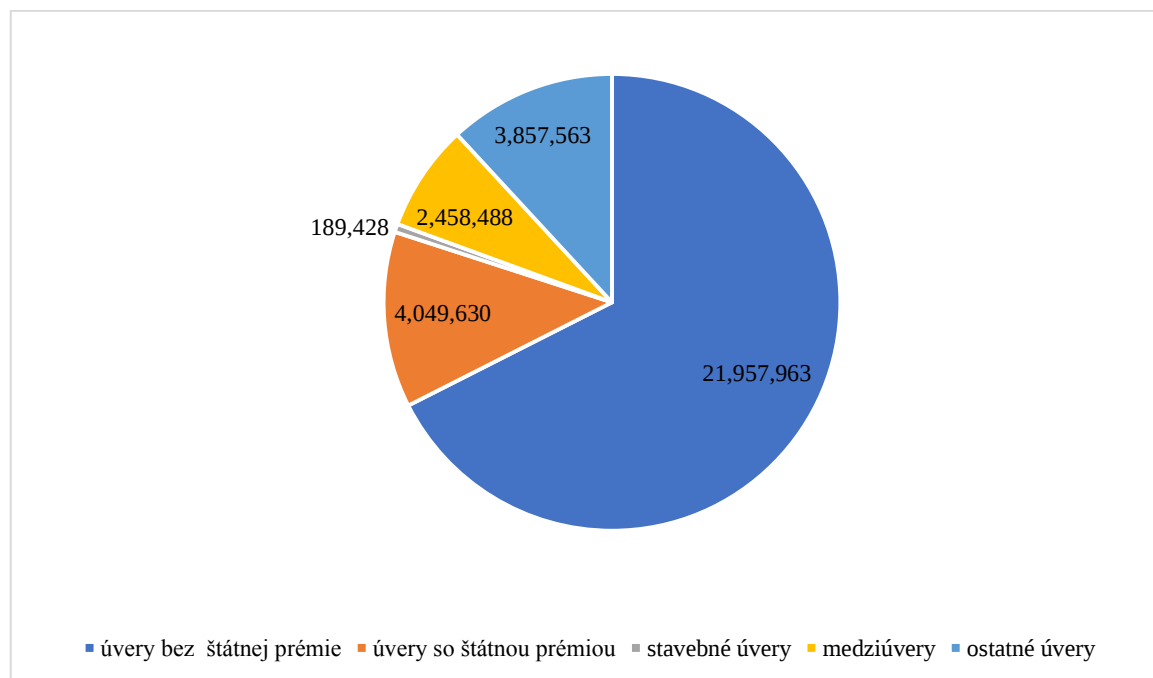


Prameň: Národná banka Slovenska, 2019 – vlastné spracovanie

V prípade úverov s dohodnutou úrokovou sadzbou, ktorých súčasťou sú aj úvery na nehnuteľnosti, eviduje NBS vo svojich štatistikách práve pri týchto úveroch najvyššie hodnoty, a to 32 513 192 Eur v roku 2019 do mesiaca august. Na druhom mieste sa nachádzajú ostatné úvery, ktorých hodnota je 16 157 088 Eur. Ďalej sú to prečerpania a revolvingové úvery v hodnote 5 532 724 Eur, spotrebiteľské úvery v hodnote 5 175 471 Eur a napokon kreditné karty úročené v hodnote 176 185 Eur.

Ďalším dôležitým faktorom je aj uvedenie celkových hodnôt úverov na nehnuteľnosti, ktorých obsahom sú úvery bez štátnej a so štátnou prémieu, stavebné úvery, medziúvery a iné úvery na nehnuteľnosti a napokon ostatné úvery.

Graf 3 Úvery na nehnuteľnosti v tis. Eur



Prameň: Národná banka Slovenska, 2019 – vlastné spracovanie

Vo vyššie uvedenom grafe uvádzame údaje ohľadom úverov na nehnuteľnosti v roku 2019 do augusta. S prihliadnutím na informácie získané z NBS môžeme skonštatovať, že najvyšší objem úverov z celkového počtu úverov na nehnuteľnosti tvorili úvery bez štátnej prémie v hodnote 21 957 963 Eur, ďalej to boli úvery so štátnou prémieu v hodnote 4 049 630 Eur, po nich ostatné úvery v celkovej hodnote 3 857 563 Eur a medziúvery v hodnote 2 458 488 Eur a napokon stavebné úvery v hodnote 189 428 Eur.

Tabuľka 5 Podiely jednotlivých bánk na úveroch v %

Podiely bánk na úveroch	Rok 2019							
	01	02	03	04	05	06	07	08
banky								
ČSOB	12,06	12,03	12,04	12,05	12,10	121,12	12,16	12,18
ČSOB stavebná spor.	0,39	0,38	0,38	0,37	0,36	0,35	0,35	0,34
OTP banka	1,83	1,83	1,83	1,82	1,81	1,79	1,79	1,77
Poštová banka	0,70	0,73	0,76	0,78	0,79	0,80	0,82	0,83
Prima banka	8,05	8,13	8,26	8,43	8,51	8,56	8,62	8,63
Privatbanka	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
Prvá stavebná spor.	7,09	7,03	6,99	6,93	6,87	6,83	6,79	6,74
Slovenská sporiteľňa	26,78	26,69	26,54	26,40	26,29	26,20	26,14	26,17
Tatra banka	14,23	14,25	14,26	14,25	14,26	14,30	14,29	14,31
VÚB	21,82	21,88	21,89	21,90	21,94	21,95	21,96	21,94
Wüstenrot stav. spor.	1,12	1,12	1,12	1,12	1,11	1,12	1,12	1,12
pobočky zahraničných bánk								
BKS banka	0,05	0,05	0,05	0,05	0,06	0,06	0,06	0,06
BNP ParibasPersonal	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,04
Fio banka	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
J&T banka	0,003	0,003	0,003	0,003	0,003	0,003	0,003	0,003
mBank	0,53	0,53	0,53	0,55	0,56	0,58	0,59	0,59
UniCredit Bank	5,27	5,27	5,28	5,28	5,27	5,26	5,24	5,23
úvery stavebného sporenia								
ČSOB stav. spor.	4,55	4,50	4,43	4,39	4,31	4,25	4,19	4,13
Prvá stavebná spor.	82,41	82,38	82,33	82,29	82,33	82,26	82,28	82,18
Wüstenrot stav. spor.	13,05	13,12	13,24	13,31	13,35	13,49	13,52	13,69

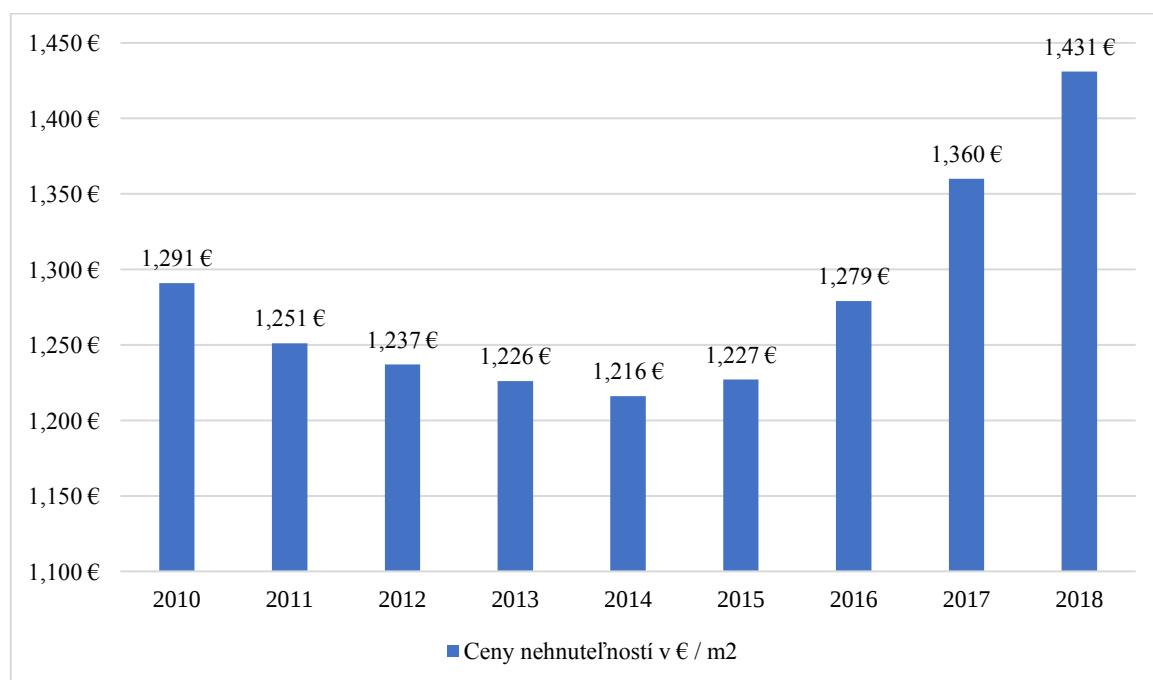
Prameň: Národná banka Slovenska, 2019 – vlastné spracovanie

Z údajov NBS, ktoré sme uviedli v tabuľke 5, a ktoré sa týkajú percentuálneho poskytovania poskytovaných úverov vyplýva, že v prípade domácich pobočiek bánk v roku 2019 poskytovala Slovenská sporiteľňa najviac úverov na bývanie počas sledovaného obdobia. Ďalšou bankou, ktorá poskytovala vyššie množstvo úverov na bývanie bola VÚB banka, po nej to boli ČSOB, Tatra banka, Prima banka a Prvá stavebná sporiteľňa. Najmenej úverov na bývanie poskytla v sledovanom období Privatbanka, pričom na miestach pred ňou sa umiestnili ešte aj ČSOB stavebná sporiteľňa, Poštová banka, OTP banka a Wüstenrot stavebná sporiteľňa. Čo sa týka zahraničných bánk, ktoré majú taktiež svoje pobočky na území SR najviac úverov na bývanie poskytla v tomto roku UniCredit Bank a po nej to boli mBank, BKS banka, BNP a Fio banka. Na poslednom mieste sa umiestnila J&T banka. Ďalej sme sledovali aj úvery stavebného sporenia, pričom v ich prípade najviac úverov stavebného sporenia poskytla Prvá stavebná sporiteľňa, po nej Wüstenrot stavebná sporiteľňa a napokon ČSOB stavebná sporiteľňa.

Pri výbere vhodnej nehnuteľnosti prihliada každý aj na ceny nehnuteľností, ktorých ukazovatele sleduje Národná banka Slovenska buď kvartálne alebo za celý kalendárny rok.

Ceny nehnuteľností sa menia a na základe štatistiky Národnej banky môžeme skonštatovať, že narastajú každým rokom – viď graf 4.

Graf 4: Ceny nehnuteľností v m2 za obdobie 2010 – 2018



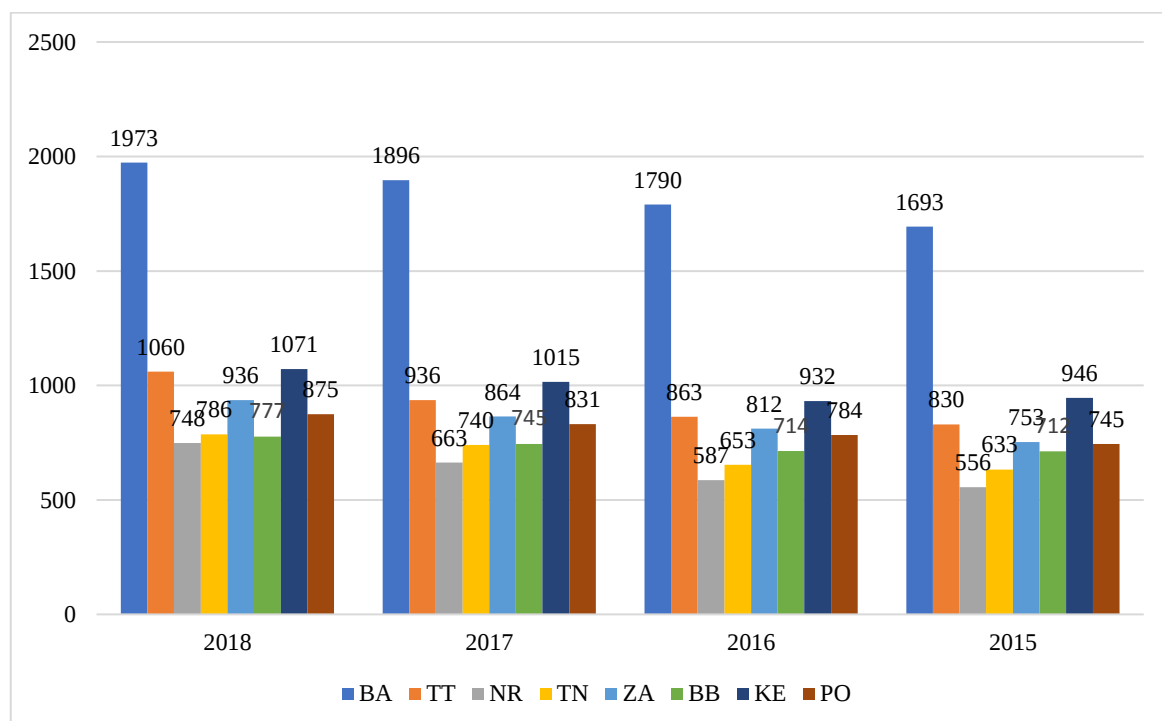
Prameň: Národná banka Slovenska, 2019 – vlastné spracovanie

Ako môžeme vidieť v grafe 4, ceny nehnuteľností až do roku 2014 výrazne klesali a až od roku 2015 mali stúpajúcu tendenciu, pričom v rokoch 2016 – 2018 narástli vo vyššej miere ako v roku 2015. Rozdiel rokov 2017 a 2018 predstavoval sumu 71 eur a rozdiel v rokoch 2016 – 2017 predstavoval sumu 81 eur.

Analytici NBS zhodnotili, že úroveň priemernej ceny bývania v niektorých regiónoch už pravdepodobne naráža na reálne finančné možnosti domácností, čo vysvetľujú na tom, že predpokladaný rast príjmov v druhom štvrtroku roku 2018 slabšie kompenzoval rast cien bývania a aktuálne je z dlhodobého pohľadu relatívne najlepšia dostupnosť bývania v Banskobystrickom kraji a najhoršia v Nitrianskom kraji.

Aj napriek tomuto nárastu priemerných cien bývania na Slovensku sa vývoj trhu stále drží pod pásmom rizika, čo ukazuje kompozitný index na hodnotenie vývoja cien bývania. Ukazovateľ miery rizika je zostavovaný pomocou ukazovateľov pomerov ako reálna cena bývania, cena/príjem, cena/nájom, úvery na bývanie/hrubý disponibilný príjem domácností, objem výstavby bytových budov/HDP^{81 82}.

Graf 5 Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov v Eurách za m²



Prameň: Národná banka Slovenska, 2019 – vlastné spracovanie

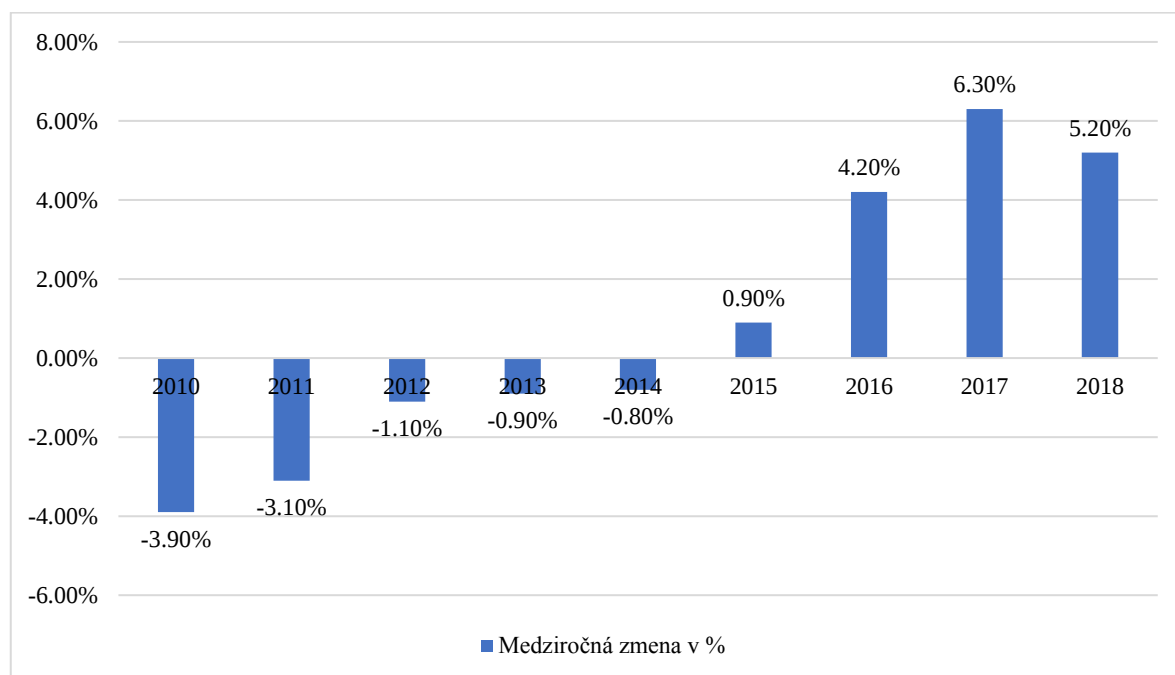
⁸¹Hrubý domáci produkt je hodnota všetkých finálnych výrobkov a služieb vyrobených rezidentskými jednotkami sledovaného územia za sledovné obdobie, spravidla za rok.

⁸²Ceny bývania: silný nárast sa zastavil. 2018

V prípade údajov týkajúcich sa vývoja cien za nehnuteľnosti v jednotlivých krajoch SR je možné skonštatovať, že všetky kraje zaznamenali narastajúcu tendenciu vývoja cien nehnuteľností za posledné roky. Tieto údaje sme získali zo štatistík, ktoré uskutočňuje NBS počas jednotlivých kvartálov príslušných rokov. S prihliadnutím na údaje grafu 2 je možné taktiež konštatovať, že zo všetkých krajov najviac vyniká Bratislavský kraj, ktorý v roku 2018 zaznamenal nárast cien nehnuteľností za m² v hodnote 1 973 Eur. Na druhej strane krajom, ktorý sa umiestnil na poslednom mieste je Nitriansky kraj, ktorý v roku 2018 zaznamenal nárast cien nehnuteľností za m² v hodnote 748 Eur.

S prihliadnutím na ceny nehnuteľností narástla aj medziročná zmena, ktorú NBS vyjadruje v percentách a taktiež ju skúma buď kvartálne alebo za celý kalendárny rok. Príslušný nárast medziročnej zmeny vyjadruje nasledujúci graf 6.

Graf 6: Medziročná zmena v %



Prameň:: Národná banka Slovenska, 2019 – vlastné spracovanie

Ako môžeme vidieť v grafe 6, medziročná zmena cien nehnuteľností vyjadrená v percentách bola až do roku 2014 v mínusových hodnotách a jej nárast začal až v roku 2015. Najvyšší nárast bol zaznamenaný v roku 2017, keď predstavovala hodnotu 6,3 %, pričom v roku 2018 došlo k jej poklesu na 5,2 %, čo môže byť zapríčinené následkom opatrení, ktoré zaviedla Národná banka Slovenska, a ktoré si priblížime neskôr.

NBS sleduje v prípade vývoja cien nehnuteľností aj ceny nehnuteľností na bývanie podľa typu bytu a domu, pričom pri bytoch sleduje údaje na základe počtu izieb a v prípade domov sú to údaje o domoch a vilách. Byty rozdeľuje na 1-izbové, 2-izbové, 3-izbové, 4-izbové a napokon 5-izbové. V nasledujúcej tabuľke si priblížime aj tieto údaje.

Tabuľka 6 Ceny nehnuteľností podľa typu bývania v Eurách za m²

		2018	2017	2016	2015	2014
Byty v tom	1-i	1 945	1 788	1 618	1 469	1 400
	2-i	1 821	1 692	1 524	1 399	1 336
	3-i	1 622	1 509	1 401	1 287	1 227
	4-i	1 644	1 488	1 407	1 308	1 240
	5-i	1 678	1 621	1 531	1 442	1 398
Domy v tom	domy	1 139	1 099	1 071	1 065	1 078
	vily	2 034	1 870	1 766	1 802	1 849

Prameň: Národná banka Slovenska, 2019 – vlastné spracovanie

Ako môžeme na vyššie uvedenej tabuľke vidieť, ceny nehnuteľností majú v prípade bytov a aj domov stúpajúcu tendenciu. Čo sa týka bytov tak tu je spomedzi bytov, na základe počtu izieb, najdrahší 1-izbový byt, ktorého hodnota za m² predstavovala v roku 2018 hodnotu 1 945 Eur a oproti roku 2014 stúpila o 545 Eur za m². V prípade domov sú drahšie vily ako domy, pričom hodnota víl predstavuje v roku 2018 sumu 2 034 Eur za m² a oproti roku 2014 stúpila ich hodnota o 140 Eur.

3.2.2 Vývoj úrokových sadzieb

Ďalším dôležitým faktorom pri výbere správneho hypotekárneho úveru sú úrokové sadzby. Úrokové sadzby predstavujú sumu, ktorú zaplatíme navyše, pričom banky rozlišujú niekoľko úrokových sadzieb, ktorými sú:

1. základná sadzba, ktorá je sadzbou, na ktorú si banky môžu požičať peniaze od centrálnej banky;

2. jednoduchá alebo nominálna úroková sadzba vychádza z pôvodnej sumy, ktorá je vypožičaná alebo usporená, pričom pri jej výpočte sa postupuje na základe nasledovného vzorca:

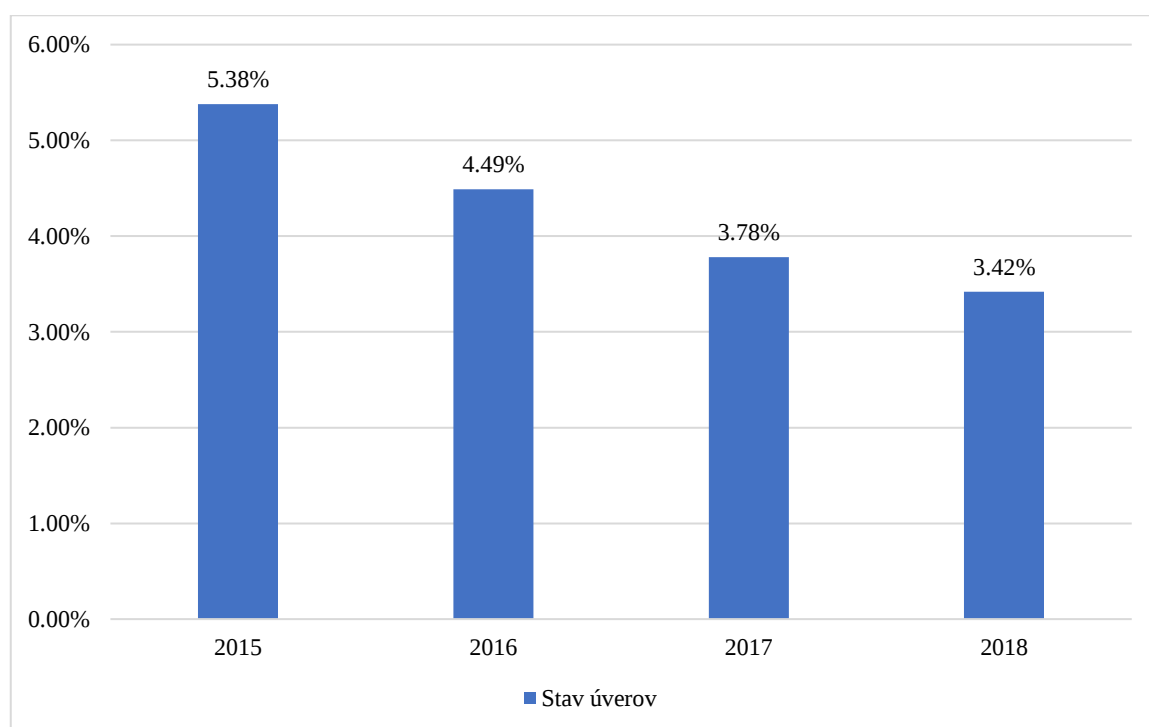
$$\text{jednoduchý úrok} = \text{istina} \times \text{ročná úroková sadzba} \times \text{roky}$$

3. zložená úroková sadzba, pri ktorej sa úroky vypočítajú ročne ako percento z istiny plus akýkoľvek časovo rozlíšený úrok a pri výpočte sa postupuje na základe nasledovného vzorca:

$$\text{zložený úrok} = (\text{istina} + \text{časovo rozlíšený úrok}) \times \text{ročná úroková sadzba}.^{83}$$

Pri úrokových sadzbách sa sledujú úrokové sadzby úverov z nehnuteľností do 1 roka, od 1 do 5 rokov a nad 5 rokov, pričom Národná banka Slovenska ich sleduje štvrťročne, polročne alebo ročne na základe období rokov alebo celkovo za príslušný rok a zároveň sa sleduje stav úverov a stav nových obchodov – vid' graf 7.

Graf 7: Priemerné úrokové sadzby - stav úverov



Prameň: Národná banka Slovenska, 2019 – vlastné spracovanie

⁸³Úrokové sadzby. 2019.

Ako môžeme vidieť v grafe 7, stav priemerných úrokových sadzieb úverov za skúmané obdobie rokov 2015 – 2018, ktorý je v rozdielnej primeranej hodnote. Ich stav má na základe štatistických údajov klesajúcu tendenciu a rozdiel rokov 2018 a 2015 predstavuje v prípade stavu úverov 1,96 %. V porovnaní jednotlivých rokov boli priemerné úrokové sadzby v rozdielnych hodnotách a to v roku 2015 – 5,38%, v roku 2016 – 4,49%, v roku 2017 – 3,78% a v roku 2018 – 3,42%.

Úrokové miery úverov analyzuje taktiež NBS, ktorá najskôr zbiera údaje nielen na Slovensku, ale aj v Eurozóne a následne ich mesačne analyzuje. Prihliada pritom na úvery na bývanie s dohodnutou splatnosťou, a to do 1 roka, nad 1 rok až do 5 rokov a napokon nad 5 rokov. Ako sme už spomenuli, tieto údaje sleduje mesačne a my ich uvedieme za aktuálny rok 2019 tak, ako boli zaznamenané v Eurozóne a na Slovensku.

Tabuľka 7 Úrokové miery úverov – 2019

Obdobie	Úvery na bývanie Slovensko			Úvery na bývanie Eurozóna		
	do 1 roka	nad 1 rok do 5 rokov	nad 5 rokov	do 1 roka	nad 1 rok do 5 rokov	nad 5 rokov
01/2019	4,65	3,10	1,91	2,14	1,93	2,10
02/2019	4,65	3,07	1,90	2,15	1,94	2,12
03/2019	4,47	3,03	1,89	2,13	1,92	2,09
04/2019	4,50	3,01	1,87	2,13	1,90	2,08
05/2019	4,46	2,99	1,85	2,11	1,89	2,07
06/2019	4,48	2,95	1,84	2,07	1,89	2,06
07/2019	4,45	2,92	1,82	2,05	1,87	2,04
08/2019	4,39	2,90	1,80	2,02	1,86	2,02

Prameň: Národná banka Slovenska, 2019 – vlastné spracovanie

S prihliadnutím na úrokové miery úverov poskytnutých v roku 2019 na Slovensku, ale aj v Eurozóne môžeme skonštatovať, že najviac poskytnutých úverov sú úvery do 1 roka, ktorých tendencia je klesajúca a rozdiel v úveroch do 1 roka je medzi januárom a augustom 2019 v hodnote 0,26 na Slovensku a rozdiel úverov do 1 roka je medzi januárom a augustom 2019 v hodnote 0,12 v Eurozóne. Čo sa týka úverov poskytnutých

nad 1 rok až do 5 rokov má na Slovensku a aj v Eurozóne taktiež klesajúci charakter a v prípade Slovenska je rozdiel v mesiacoch január a august 0,2 a v prípade Eurozóny predstavuje tento rozdiel hodnotu 0,1. Posledný typ úverov, ktoré sú poskytované sú úvery nad 5 rokov, pričom aj tento typ úverov má klesajúcu tendenciu a na Slovensku je rozdiel v mesiacoch január a august 0,11 a v Eurozóne je tento rozdiel 0,08. Z týchto údajov vyplýva, že ľudia si berú úvery na bývanie najčastejšie na začiatku roka a v priebehu ďalších mesiacov je ich stále menej. Dôvodom pre tento pokles môže byť aj skutočnosť, že ak si úver vezmú už na začiatku roka, majú dostatočný čas na prípadnú rekonštrukciu a nastťahovanie sa do konca roka.

NBS sleduje stavy poskytnutých úverov spolu s ich úrokovými sadzbami, a to nielen ročne, ale aj mesačne počas jednotlivých rokov. V prípade roku 2019 uvádzame tieto údaje v nasledujúcej tabuľke, z ktorej vytvoríme aj graf, v ktorom budú uvedené hodnoty jednotlivých úverov na nehnuteľnosti – hypotekárne úvery bez štátnej prémie a so štátnou prímou, stavebné úvery, medziúvery a iné úvery na nehnuteľnosti z pohľadu dohodnutej priemernej ročnej úrokovej miery v percentách.

Tabuľka 8 Poskytnuté úvery a ich úrokové sadzby – nové obchody

Úvery	V Eurách	Dohodnutá priemerná ročná úroková miera v %
Úvery nad 1 rok do 5 rokov	1 366 761	2,3645
Úvery nad 5 rokov	31 016 681	1,8282

Prameň: Národná banka Slovenska, 2019 – vlastné spracovanie

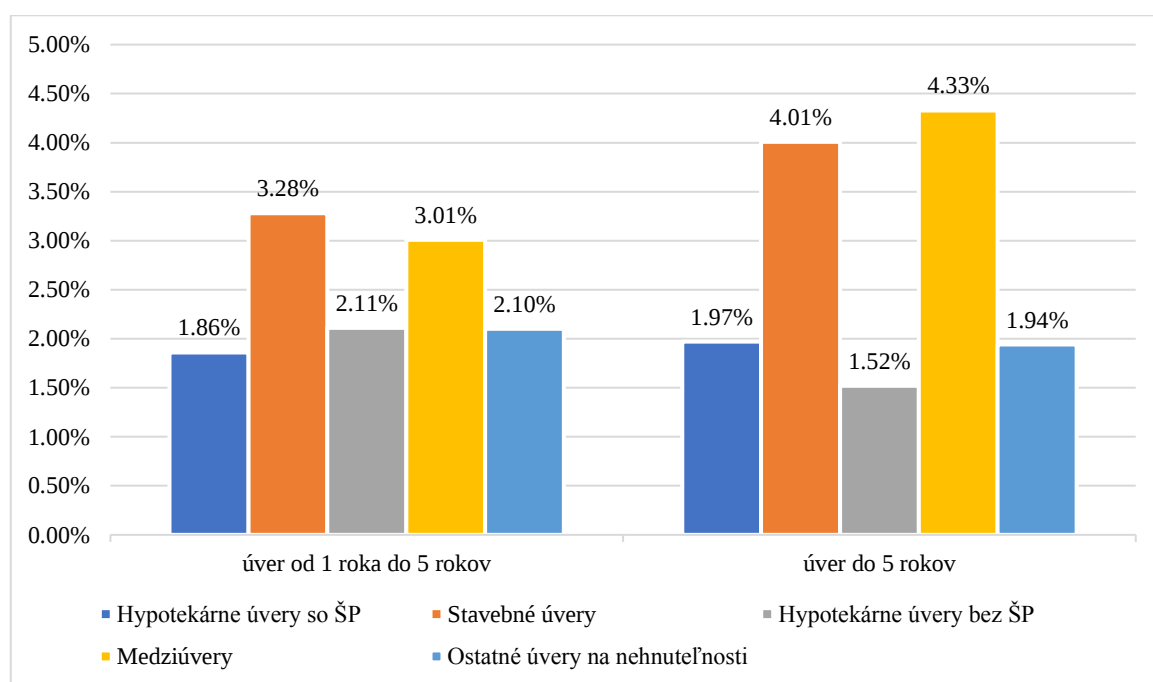
Z tabuľky vyplýva, že najvyššiu sumu zo všetkých poskytnutých úverov dosahujú úvery nad 5 rokov. Toto znamená, že klienti bánk najviac čerpajú úvery, ktoré majú splatnosť v rozmedzí do piatich rokov a v hodnote 31 016 681 Eur. Druhým typom najčastejšie poskytovaných úverov sú úvery nad 1 rok do 5 rokov v hodnote 1 366 761 Eur. V prípade dohodnutej priemernej ročnej úrokovej miery sú úvery v poradí úvery nad 1 rok do 5 rokov a napokon úvery v rozmedzí nad 5 rokov.

Dohodnutá priemerná ročná úroková sadzba (ďalej len „DPRUM“) je individuálnou dohodnutou sadzbou medzi bankou a jej klientami za úver, resp. vklad, ktorá je zároveň prepočítaná na ročný základ a určená v percentách za kalendárny rok. Táto úroková sadzba obsahuje len úrokové platby z úverov, resp. vkladov a neobsahuje poplatky

a ani iné príslušenstvo týkajúce sa úverov, resp. vkladov. Banky ju používajú na výpočet úrokových mier za nové obchody, zostatky a aj obraty v prípade pravidelného pripisovania úrokov z vkladu, resp. pravidelného splácania úverov.⁸⁴

Pri jej výpočte banka postupuje na základe vopred stanoveného vzorca, ktorý obsahuje informácie týkajúce sa ročnej úrokovej sadzby, ktorá bola dohodnutá medzi bankou a klientom za úver, resp. vklad pričom dátumy kapitalizácie úrokov sú v pravidelných intervaloch počas roka, ako aj počet období kapitalizácie úrokov za úver, resp. vklad za jeden rok.⁸⁵

Graf 8 Dohodnutá priemerná ročná úroková miera v %



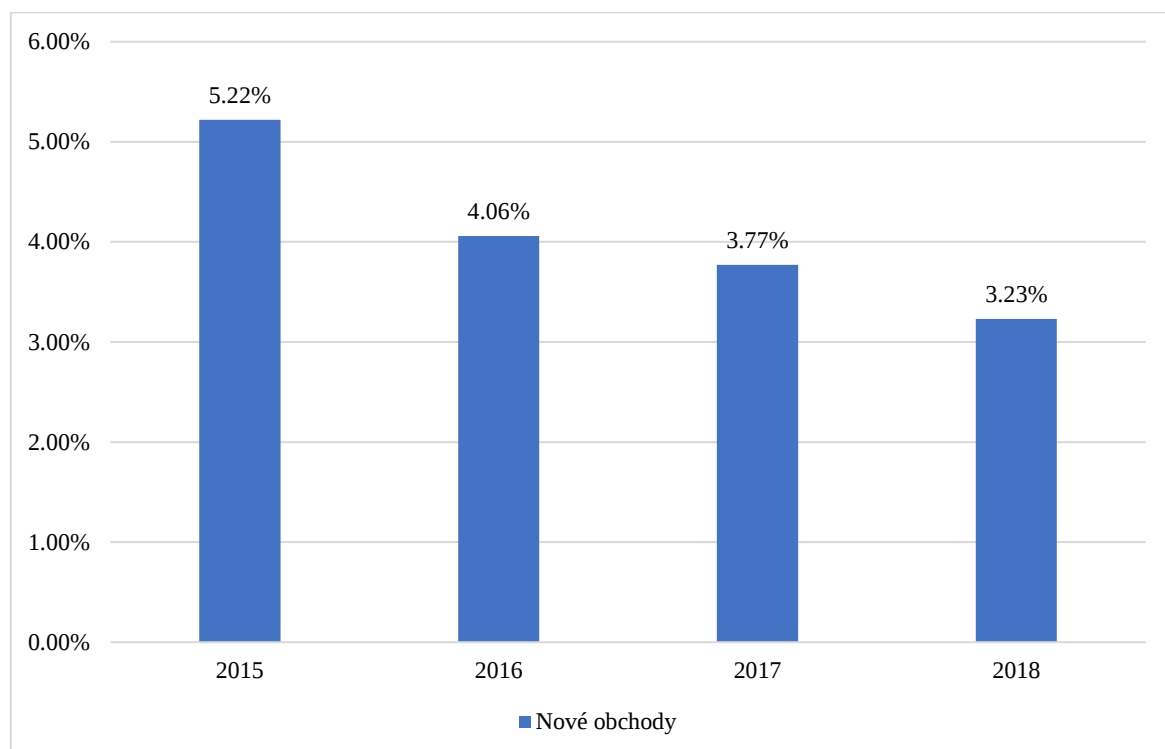
Prameň: Národná banka Slovenska, 2019 – vlastné spracovanie

S prihliadnutím na vyššie uvedený graf je možné skonštatovať, že v prípade úverov od 1 roka do 5 rokov bolo najviac poskytovaných stavebných úverov, potom medziúverov, hypotekárnych úverov bez štátnej prémie a ostatných úverov na nehnuteľnosti a napokon hypotekárnych úverov so štátnou prímou. Pri úveroch nad 5 rokov to bolo nasledovné poradie – najskôr medziúvery, stavebné úvery, ďalej hypotekárne úvery so štátnou prímou, ostatné úvery na nehnuteľnosti a napokon hypotekárne úvery bez štátnej prémie.

⁸⁴Národná banka Slovenska. 2019

⁸⁵Národná banka Slovenska. 2019

Graf 9 Priemerné úrokové sadzby - nové obchody



Prameň: Národná banka Slovenska, 2019 – vlastné spracovanie

Ako môžeme vidieť v grafe 9, stav priemerných úrokových sadzieb pri nových úveroch za skúmané obdobie rokov 2015 – 2018 má rozdielnú hodnotu. Ich stav má na základe štatistických údajov klesajúcu tendenciu a rozdiel rokov 2018 a 2015 predstavuje v prípade stavu úverov 1,99 %. V porovnaní jednotlivých rokov boli priemerné úrokové sadzby v rozdielnych hodnotách a to v roku 2015 – 5,22%, v roku 2016 – 4,06%, v roku 2017 – 3,77% a v roku 2018 – 3,23%.

Tabuľka 9 Úrokové miery úverov nové obchody 2019

Obdobie	Úvery na bývanie Slovensko			Úvery na bývanie Eurozóna		
	do 1 roka do 5 rokov	od 5 rokov do 10 rokov	nad 10 rokov	do 1 roka do 5 rokov	od 5 rokov do 10 rokov	nad 10 rokov
01/2019	1,47	1,60	1,46	1,81	1,89	1,86
02/2019	1,48	1,57	1,46	1,84	1,87	1,84
03/2019	1,49	1,43	1,55	1,80	1,83	1,81
04/2019	1,50	1,44	1,63	1,77	1,77	1,77
05/2019	1,51	1,41	1,48	1,79	1,73	1,74
06/2019	1,48	1,37	1,94	1,73	1,67	1,65
07/2019	1,42	1,31	1,46	1,71	1,59	1,57
08/2019	1,34	1,36	1,36	1,68	1,53	1,50

Prameň: Národná banka Slovenska, 2019 – vlastné spracovanie

NBS sleduje aj úrokové miery úverov, teda nových obchodov a tak tomu bolo aj v roku 2019. Podobne ako v prípade predchádzajúcej tabuľky vieme skonštatovať, že NBS sleduje nielen úvery poskytnuté na Slovensku, ale aj v Eurozóne. Úvery od 1 roka do 5 rokov, ktorých tendencia je klesajúca, pričom rozdiel v týchto úveroch je medzi januárom a augustom 2019 v hodnote 0,13 na Slovensku a rozdiel v Eurozóne má rovnakú hodnotu. Čo sa týka úverov poskytnutých nad 5 rokov až do 10 rokov má na Slovensku a aj v Eurozóne taktiež klesajúci charakter a v prípade Slovenska je rozdiel v mesiacoch január a august 0,24 a v prípade Eurozóny predstavuje tento rozdiel hodnotu 0,36. Posledný typ úverov, ktoré sú poskytované sú úvery nad 10 rokov, pričom aj tento typ úverov má klesajúcu tendenciu a na Slovensku je rozdiel v mesiacoch január a august 0,1 a v Eurozóne je tento rozdiel 0,36. Z týchto údajov vyplýva, že ľudia si tento typ úverov na bývanie berú najčastejšie taktiež na začiatku roka a v priebehu ďalších mesiacov NBS zaznamenáva ich pokles.

NBS sleduje aj stavy poskytnutých úverov spolu s ich úrokovými sadzbami aj pri nových obchodoch a to nielen ročne, ale aj mesačne počas jednotlivých rokov. V prípade roku 2019 uvádzame tieto údaje v nasledujúcej tabuľke, z ktorej vytvoríme aj graf, v ktorom budú uvedené hodnoty jednotlivých úverov na nehnuteľnosti – hypotekárne

úvery, stavebné úvery, medziúvery a iné úvery na nehnuteľnosti z pohľadu dohodnutej priemernej ročnej úrokovej miery v percentách.

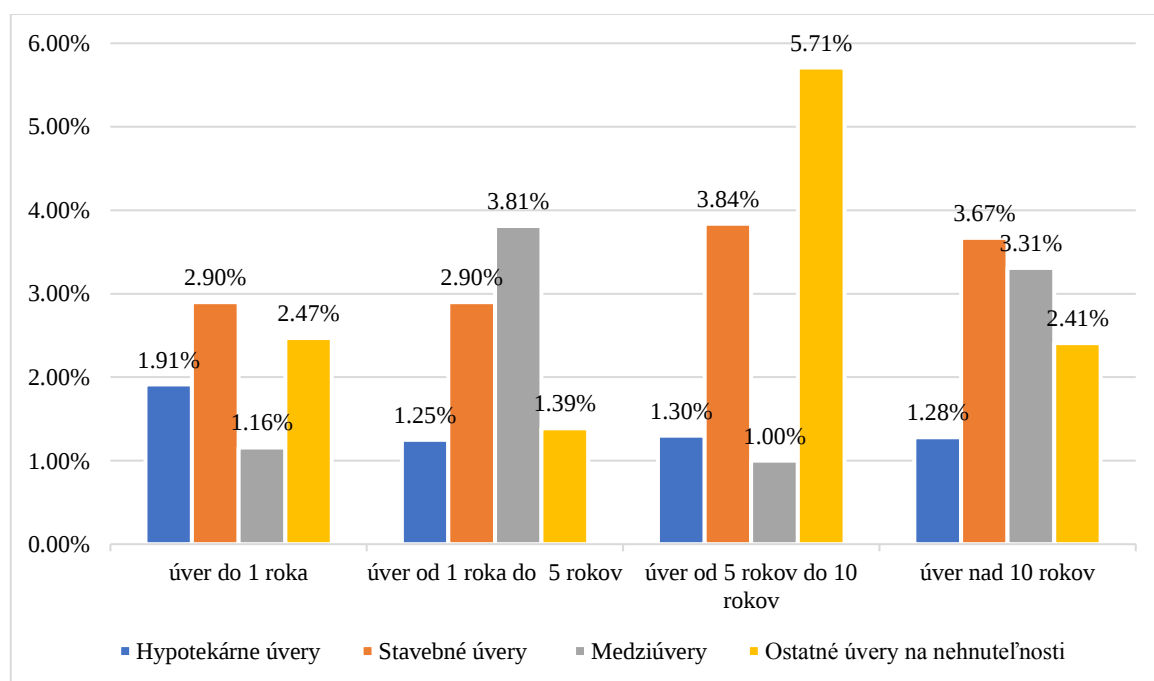
Tabuľka 10 Poskytnuté úvery a ich úrokové sadzby – nové obchody

Úvery	V Eurách	Dohodnutá priemerná ročná úroková miera v %
Pohyblivá sadzba + ZFS do 1 roka vrátane	146 699	2,3039
ZFS nad 1 rok do 5 rokov vrátane	839 521	1,3459
ZFS nad 5 rokov do 10 rokov	28 286	1,3632
ZFS nad 10 rokov	10 056	1,3879

Prameň: Národná banka Slovenska, 2019 – vlastné spracovanie

Z tabuľky vyplýva, že najvyššiu sumu zo všetkých poskytnutých úverov dosahujú úvery nad 1 rok až do 5 rokov vrátane. Toto znamená, že klienti bánk najviac čerpajú úvery, ktoré majú splatnosť v rozmedzí týchto rokov. Druhým typom najčastejšie poskytovaných úverov sú úvery do 1 roka, na treťom mieste sú úvery nad 5 rokov do 10 rokov a na poslednom mieste úvery nad 10 rokov. V prípade dohodnutej priemernej ročnej úrokovej miery sú úvery v poradí úver do 1 roka vrátane, úvery nad 10 rokov, úvery nad 5 rokov do 10 rokov a napokon úvery v rozmedzí od 1 roka až do 5 rokov vrátane.

Graf 10 Dohodnutá priemerná ročná úroková miera v %



Prameň: Národná banka Slovenska, 2019 – vlastné spracovanie

S prihliadnutím na vyššie uvedený graf je možné skonštatovať, že v prípade úverov do 1 roka bolo najviac poskytovaných stavebných úverov, potom ostatných úverov na nehnuteľnosti, hypotekárnych úverov a napokon medziúverov. Pri úveroch od 1 roka do 5 rokov to bolo nasledovné poradie – najskôr medziúvery, potom stavebné úvery, ostatné úvery na nehnuteľnosti a hypotekárne úvery. V prípade úverov od 5 rokov do 10 rokov to boli na prvom mieste ostatné úvery na nehnuteľnosti, stavebné úvery, hypotekárne úvery a napokon medziúvery. Pri poslednom type úverov nad 10 rokov to bolo nasledovné poradie – stavebné úvery, medziúvery, ostatné úvery na nehnuteľnosti a nakoniec hypotekárne úvery.

Na začiatku jesene roku 2019 oznámili až tri banky pokles úrokových sadzieb na hypotékach a týmito bankami boli Poštová banka, UniCredit Bank a VÚB banka. Tieto nižšie úrokové sadzby tvoria súčasť konkurenčného boja jednotlivých bánk na slovenskom trhu. Počas tohto boja banky znižujú úrokové sadzby, odpúšťajú poplatky za spracovanie úverov a tým sa snažia získať čo najväčšie množstvo nových klientov.

Tabuľka 11 Nové úrokové sadzby vo vybraných bankách v %

	Poštová banka		UniCredit Bank		VÚB banka	
	Aktuálny úrok	Starý úrok	Aktuálny úrok	Starý úrok	Aktuálny úrok	Starý úrok
Fixácia na 1 rok	1,00	1,00			1,29	1,29
Fixácia na 2 roky	1,00	1,00	0,89	0,79		
Fixácia na 3 roky	1,00	1,00	0,89	0,89	1,09	1,29
Fixácia na 4 roky			0,89	0,99	1,09	1,29
Fixácia na 5 rokov	1,00	1,00	0,89	0,99	1,19	1,39
Fixácia na 6 rokov					1,79	1,79
Fixácia na 8 rokov					2,09	2,09
Fixácia na 10 rokov			0,89	1,29	1,79	2,39

Prameň: Úroky na hypotékach, 2019

Ako vyplýva z vyššie uvedenej tabuľky, každá z vybraných bánk ponúka úvery s úrokovými sadzami s rôznou dobou fixácie. Poštová banka poskytuje úvery s fixáciou 1

roka, 2, 3 a 5 rokov. V prípade porovnania aktuálnych a starých úrokov nedošlo pri žiadnej dobe fixácie k jej zmene. UniCredit Bank ponúka taktiež rôzne úvery s rozličnou dobou fixácie a to na obdobie 2, 3, 4, 5 a 10 rokov. V prípade fixácie na 2 roky došlo k poklesu úrokovej sadzby o 0,10% a podobne to bolo aj v prípade fixácie na 4 a 5 rokov. Pri fixácii na 10 rokov došlo k poklesu úrokovej sadzby až o 0,40% a pri fixácii na 3 roky ostal úrok nezmenený. V prípade poslednej banky, ktorou bola VÚB banka, existuje taktiež niekoľko typov úverov s rôznou fixáciou a to na obdobie 1 roka, 3 rokov a ďalej 4, 5, 6, 8 a 10 rokov. Pri porovnaní úrokových sadzieb, resp. úrokov pri jednotlivých fixáciách sme dospeli k nasledovným záverom. Pri fixácii na 1 rok ostal úrok nezmenený a podobne to vyzerá aj pri úveroch s fixáciou na 6 a 8 rokov. Pri fixácii na 3, 4 a 5 rokov došlo k poklesu úrokov o 0,20%. Najväčší pokles úrokov sme zaznamenali v prípade úverov s fixáciou na 10 rokov a to až o 0,60%.

3.2.3 Porovnanie hypoték v bankách SR

S prihliadnutím na všetky vyššie uvedené údaje považujeme za potrebné uviesť aj porovnanie jednotlivých hypoték, ktoré ponúkajú v súčasnosti jednotlivé banky na slovenskom hypotekárnom trhu. Údaje k porovnaniu uvedieme v prehľadnej tabuľke, ktorá bude obsahovať názov bánk, výšku úrokov, fixáciu, poplatok za poskytnutie úveru, výšku mesačnej splátky, preplatenie ako aj maximálne LTV. V prípade fixácie sa jedná o údaje, ktoré poukazujú na dobu, počas ktorej sa úroková sadzba a taktiež splátka úveru nebudú meniť. Ak hypotekárny úver neobsahuje informácie ohľadom fixácie, znamená to, že sa úrok a splátka môžu zmeniť kedykoľvek počas trvania hypotekárneho úveru.

Tabuľka 12 Porovnanie hypoték na slovenskom hypotekárnom trhu

Názov banky	Úrok od	Fixácia (v rokoch)	Poplatok za poskytnutie (v eurách)	Mesačná splátka (v eurách)	Preplatenie (v eurách)	Maximálne LTV
Prima banka	0,80 %	3 roky	600,00	220,73	6 189,80	80%
Slovenská sporiteľňa	0,89%	3 roky	89,00	223,15	7 033,48	80%
ČSOB	0,95%	3 roky	90,00	224,77	7 520,40	80%
Tatra banka	0,95%	3 roky	90,00	224,77	7 529,40	80%
Poštová banka	1,00%	3 roky	0,00	226,12	7 837,04	80%
VÚB banka	1,09%	3 roky	0,00	228,58	8 572,90	80%
Oberbank	1,15%	3 roky	0,00	230,22	9 066,26	80%
FIO banka hypotéka na kúpu nehnuteľnosti	1,18%	3 roky	0,00	231,05	9 313,78	80%
OTP banka	1,20%	3 roky	0,00	231,60	9 479,10	80%
BKS Bank	1,25%	3 roky	600,00	232,98	10 493,48	80%
FIO banka hypotéka na rekonštrukciu nehnuteľnosti	1,48%	3 roky	0,00	239,40	11 819,52	80%
mBank	1,64%	3 roky	0,00	243,93	13 178,58	80%
UniCredit Bank	1,79%	3 roky	0,00	248,22	14 466,96	80%

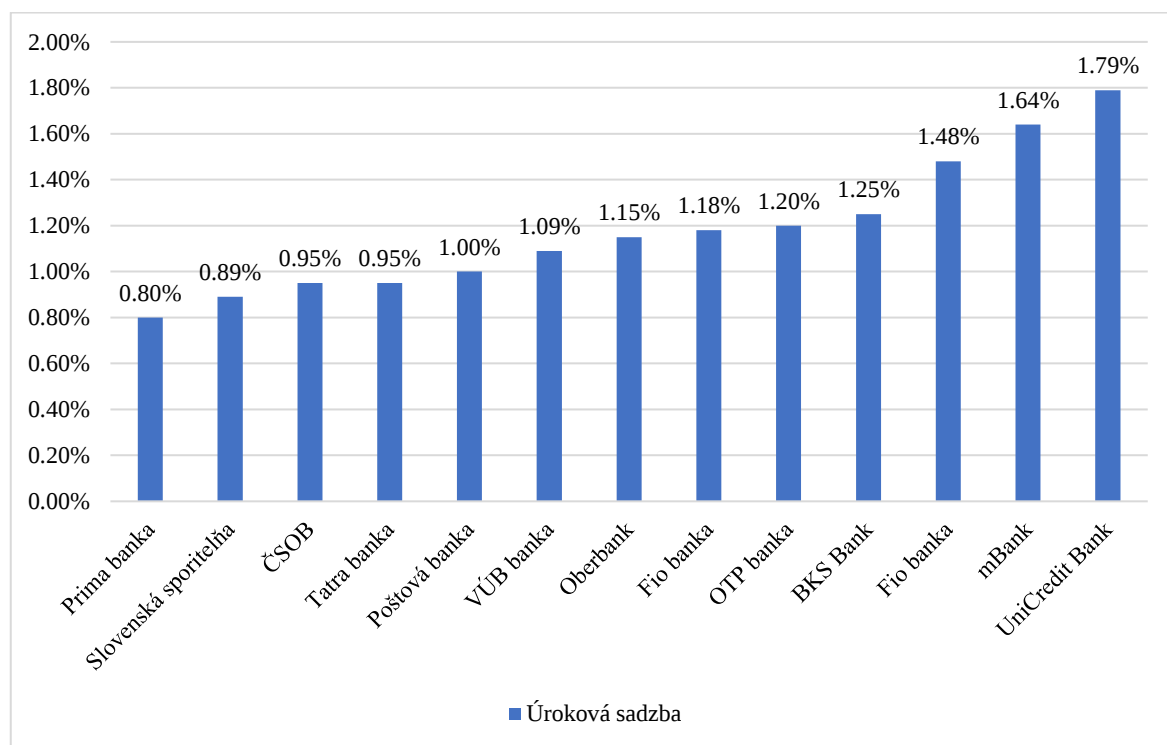
Prameň: Hypotéky – porovnanie úverov, 2019.

Ako môžeme vidieť vo vyššie uvedenej tabuľke 12, najvýhodnejšiu hypotéku v súčasnosti ponúka Prima banka, ktorá ponúka hypotekárne úvery s 0,80% úrokovou sadzbou, fixáciou na tri roky, s poplatkom 600,00 Eur a mesačnou splátkou 220,73 Eur, pričom ten, kto si hypotekárny úver zoberie preplatí najviac 6 189,90 Eur. Najnevýhodnejší hypotekárny úver na základe údajov z tabuľky v súčasnosti ponúka UniCredit Bank s úrokovou sadzbou 1,79%, s fixáciou na tri roky a nulovým poplatkom za jeho poskytnutie, pričom mesačná splátka je 248,22 Eur a ten, kto si úver zoberie preplatí 14 466,96 Eur. Obidve banky ponúkajú úvery s maximálnym LTV 80%.

S prihliadnutím na tabuľku, ktorá porovnáva jednotlivé druhy hypoték je možné vyhodnotiť aj niekoľko základných grafov týkajúcich sa porovnania úrokových sadzieb, poplatkov za poskytnutie, mesačných splátok a preplatenia. V prípade fixácií a maximálneho LTV grafy potrebné nie sú, nakoľko tieto údaje sú rovnaké pri všetkých bankách.

V nasledujúcich grafoch si porovnáme vyššie uvedené údaje, pričom budeme vytvárať dva grafy. Prvý graf bude obsahovať údaje ohľadom porovnania úrokových sadzieb a druhý graf bude porovnávať údaje týkajúce sa poplatkov za poskytnutie, výšky mesačnej splátky a preplatenia poskytnutého úveru.

Graf 11 Porovnanie úrokových sadzieb hypotekárnych úverov v roku 2019

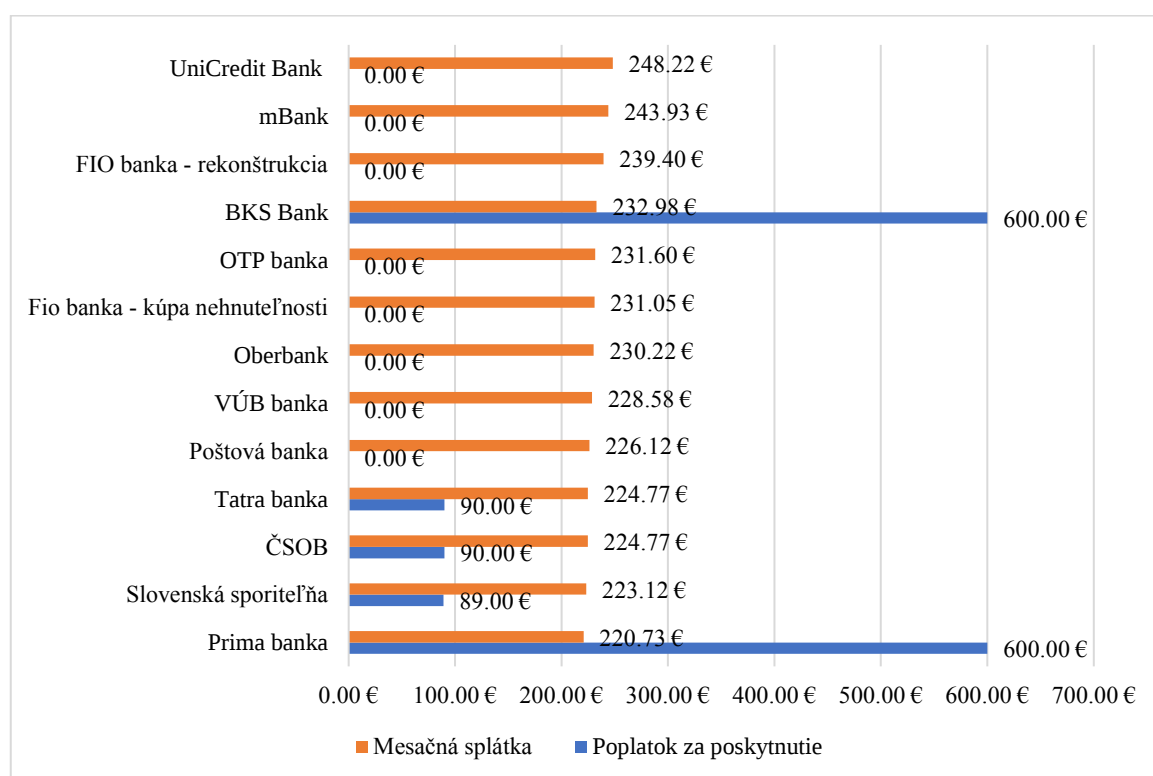


Prameň: vlastné spracovanie, 2019

Pri porovnaní jednotlivých úrokových sadzieb pri poskytovaných hypotekárnych úveroch jednotlivých bánk sme zistili, že najvyššiu úrokovú sadzbu má UniCredit Bank a to až 1,79%, pričom predposledné miesto obsadila mBanka, ktorá ponúka hypotekárny úver s 1,64%-nou úrokovou sadzbou a na druhej strane najnižšiu úrokovú sadzbu má Prima Banka a to 0,80%. Z údajov v grafe ďalej vyplýva, že ČSOB a Tatra banka majú pri hypotekárnych úveroch rovnaké úrokové sadzby a to 0,95%, pričom sa medzi týmito

bankami nachádza ešte aj Slovenská sporiteľňa, ktorá ponúka hypotekárny úver s 0,89%-nou úrokovou sadzbou. Ďalšie banky ponúkajú hypotekárne úvery s úrokovými sadzbami nad 1,00% okrem Poštovej banky, ktorá má úrokovú sadzbu stanovenú presne na 1,00%. VÚB banka ponúka hypotekárny úver s 1,09%-nou úrokovou sadzbou, Oberbank s úrokovou sadzbou 1,18% , OTP banka s úrokovou sadzbou 1,20% a BKS banka s úrokovou sadzbou 1,25%. FIO banka poskytuje hypotekárne úvery na kúpu nehnuteľnosti so sadzbou 1,18% a hypotekárny úver na rekonštrukciu nehnuteľnosti s úrokovou sadzbou 1,48%.

Graf 12 Porovnanie hypoték - poplatok za poskytnutie úveru a mesačná splátka

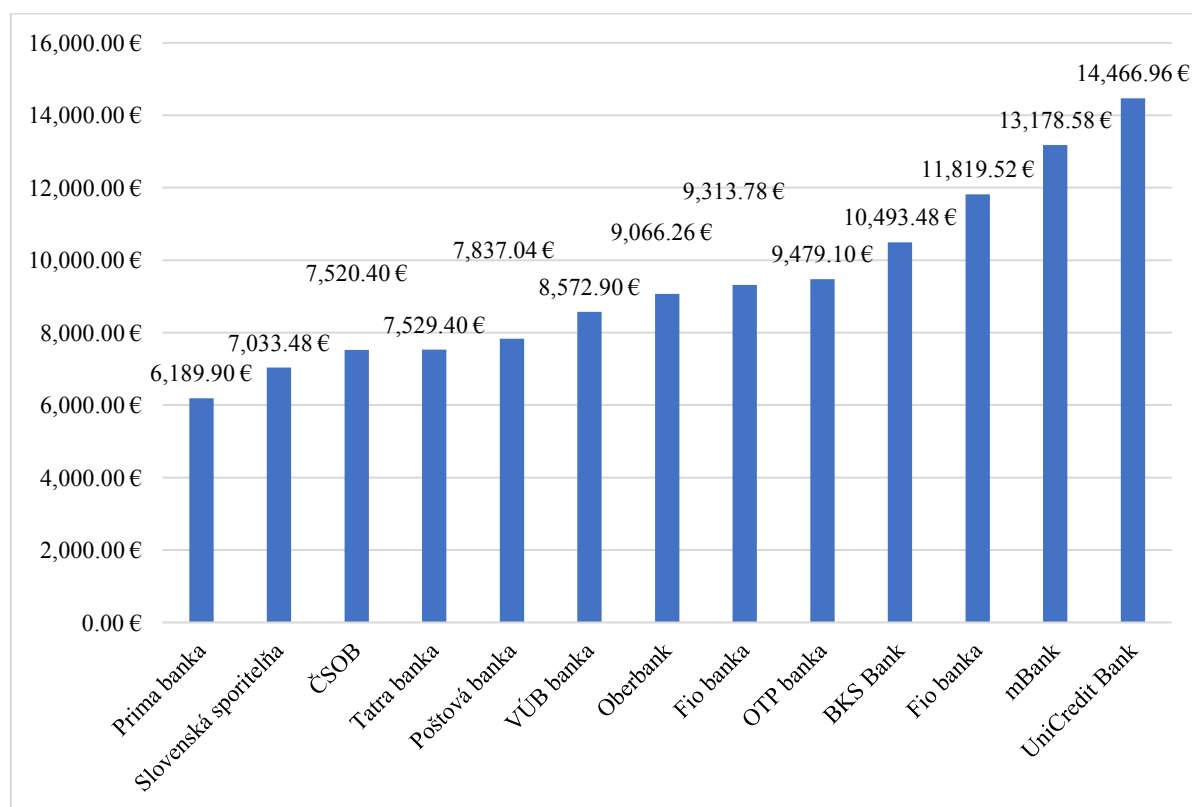


Prameň: vlastné spracovanie, 2019

Ako vidíme v grafe č. 12, len niektoré banky vyžadujú pri spracovaní hypotekárneho úveru poplatok za jeho spracovanie. Jedná sa o banku BKS Bank, ktorá vyžaduje poplatok za spracovanie vo výške 600,00 Eur, Tatra Banka a ČSOB banka, ktoré vyžadujú rovnaký poplatok za spracovanie a to 90,00 Eur a napokon Prima Banka, ktorá vyžaduje rovnaký poplatok ako BKS Bank. Ostatné banky nevyžadujú za spracovanie hypotekárneho úveru žiadne poplatky za spracovanie.

Čo sa týka výšky mesačnej splátky, tak aj táto je u jednotlivých bánk rozdielna. Najnižšiu mesačnú splátku má Prima Banka a to vo výške 220,73 Eur. Ďalej je to Slovenská sporiteľňa, ktorej výška mesačnej splátky je 223,12 Eur. Nasledujúce dve banky – ČSOB a Tatra banka majú rovnakú výšku mesačnej splátky a to 224,77 Eur. Na druhej strane najvyššiu výšku mesačnej splátky majú banky UniCredit banka a to 248,22 Eur a mBank a to 243,93 Eur. Ďalšie banky majú taktiež rozdielne výšky mesačnej splátky hypotekárneho úveru a to nasledovne – Poštová banka – 226,12 Eur, VÚB banka – 228,58 Eur, Oberbank – 230,22 Eur, FIO banka – 231,05 Eur pri kúpe nehnuteľnosti a 239,40 Eur pri rekonštrukcii nehnuteľnosti a napokon OTP banka, ktorá má výšku mesačnej splátky 231,60 Eur.

Graf 13 Porovnanie preplatenia hypotekárnych úverov



Prameň: vlastné spracovanie, 2019

Z vyššie uvedeného grafu plynie, že pri porovnaní preplatenia jednotlivých hypotekárnych úverov poskytovaných slovenskými bankami je najdrahší hypotekárny úver od UniCredit Bank – 14 466,96 Eur a najlacnejší od Prima banky – 6 189,90 Eur. Pri úveroch od Slovenskej sporiteľne, ČSOB, Tatra banky a Poštovej banky dochádza k preplateniu nad 7 000 Eur. V prípade VÚB banky je toto preplatenie nad 8 000 Eur a pri

bankách Oberbank, Fio banka a OTP banka je toto preplatenie vyhodnotené nad 9 000 Eur. Zvyšné tri banky – BKS bank, Fio banka – rekonštrukcia a mBank je toto preplatenie v rozmedzí od 10 000 Eur až do 13 500 Eur.

ZÁVER

Hypotekárne bankovníctvo tvorí súčasť bankového systému každého štátu a Slovenská republika nie je žiadnou výnimkou. Hlavným zameraním hypotekárneho bankovníctva je zabezpečiť financovanie nehnuteľností a rôznorodých investícií, ktoré sú spojené so zaobstarávaním bývania predovšetkým u mladých ľudí.

Hypotekárne bankovníctvo funguje na základe prísnych pravidiel, ktoré zabezpečujú jeho stabilitu a zároveň ochraňujú investorov, ktorými sú hlavne banky Slovenskej republiky. Avšak aj vo svete patrí hypotekárne investovanie medzi rozšírený spôsob financovania kúpy, výstavby a rekonštrukcie nehnuteľností, resp. financovania všetkých potrieb, ktoré sme uviedli už v úvode práce.

Finančná kríza, ktorá mala výrazný vplyv na hypotekárny trh, predstavuje nelineárny rozvrat finančných trhov, ktorý zvyšuje problém informačnej asymetrie v dôsledku výskytu nepriaznivého výberu a zároveň morálneho hazardu a prejavuje sa najmä poklesom alokačnej efektívnosti finančných trhov. Finančná kríza ovplyvnila nielen slovenský hypotekárny trh, ale hypotekárny trh na celom svete. Jej pôvod je v USA a európske bankovníctvo sa snažilo zmierniť jej zmeny predovšetkým v rokoch, kedy prepukla v celej svojej sile.

Cieľom diplomovej práce bolo analyzovať hypotekárne bankovníctvo na Slovensku, s prihliadnutím na jeho vznik, jeho charakteristické črty, členenia a formy, ako aj jednotlivé procesy, ktoré predchádzajú jeho poskytnutiu. V druhej časti diplomovej práce sme definovali dopady finančnej krízy na hypotekárny trh v rámci Slovenskej republiky.

Prínosom diplomovej práce z nášho pohľadu je zhrnutie všetkých teoretických poznatkov týkajúcich sa tejto problematiky a zároveň v rámci tretej kapitoly aj uvedenie štatistických údajov Národnej banky Slovenska týkajúcich sa cien nehnuteľností, medzироčnej sadzby, vývoja úrokových sadzieb a následného porovnania hypoték na území SR.

V prípade vývoja cien a nehnuteľností po spracovaní praktickej časti diplomovej práce môžeme skonštatovať, že úvery na bývanie na Slovensku nezahŕňajú len hypotekárne úvery, ale aj úvery stavebného sporenia a iné úvery na nehnuteľnosti, ako aj úvery stavebného sporenia.

Štruktúra hypotekárneho trhu, a tým aj štruktúra poskytovania hypotekárnych úverov sa v priebehu rokov menila, čomu nasvedčuje aj zmena počtu pôsobiacich hypotekárnych bánk na Slovensku, pričom boli spozorované hlavne zmeny pozície bánk a s tým súvisiaca výmena lídra na hypotekárnom trhu. S prihliadnutím na celkový objem poskytnutých úverov, ktoré zahŕňajú úvery s dohodnutou úrokovou sadzbou a úvery na nehnuteľnosti a úrokovú sadzbu predstavujú najväčší objem úvery, ktoré majú dohodnutú úrokovú sadzbu a ktoré zahŕňajú aj úvery na nehnuteľnosti. Zo všetkých poskytovaných úverov vyplýva, že v prípade domácich pobočiek bánk v roku 2019 poskytovala najviac úverov Slovenská sporiteľňa, potom VÚB banka, po nej to boli ČSOB, Tatra banka, Prima banka a Prvá stavebná sporiteľňa. Na druhej strane najmenej úverov na bývanie poskytla v sledovanom období Privatbanka, pričom na miestach pred ňou sa umiestnili ešte aj ČSOB stavebná sporiteľňa, Poštová banka, OTP banka a Wüstenrot stavebná sporiteľňa, ďalej to bola UniCredit Bank a po nej to boli mBank, BKS banka, BNP, Fio banka a J&T banka.

V prípade cien nehnuteľností sme zaznamenali ich pokles do roku 2014 a až od roku 2015 mali stúpajúcu tendenciu, pričom v rokoch 2016 – 2018 narástli vo vyššej miere ako v roku 2015. Rozdiel rokov 2017 a 2018 predstavoval sumu 71 eur a rozdiel v rokoch 2016 – 2017 predstavoval sumu 81 eur. Túto skutočnosť sme skúmali a porovnávali aj na základe krajov SR a dospeli sme k nasledujúcim záverom. Z dostupných údajov je zrejmé, že všetky kraje zaznamenali narastajúcu tendenciu vývoja cien nehnuteľností za posledné roky a jednotlivé kraje sa umiestnili nasledovne. Prvým krajom bol Bratislavský, ďalej Nitriansky a po nich ostatné kraje. Ceny nehnuteľností sme skúmali aj na základe toho, či sa jedná o byty alebo domy a v oboch prípadoch sme zaznamenali stúpajúcu tendenciu. Čo sa týka bytov, tak najdrahším je 1-izbový byt a pri domoch sú drahšie vily ako domy. Ďalším dôležitým faktorom pri cenách nehnuteľností je medziročná zmena cien nehnuteľností vyjadrená v percentách, ktorej najvyšší nárast sme zistili v roku 2017 a následne na to v roku 2018 došlo k jej poklesu, ktorý mohol byť zapríčinený opatreniami, ktoré zaviedla Národná banka Slovenska.

Vývoj úrokových sadzieb za skúmané obdobie rokov 2015 – 2018 má na základe štatistických údajov v skúmanom období klesajúcu tendenciu a rozdiel rokov 2018 a 2015 predstavuje v prípade stavu úverov 1,96 %. Čo sa týka úrokových mier úverov poskytnutých v roku 2019 na Slovensku, ale aj v Eurozóne môžeme skonštatovať, že najviac poskytnutých úverov sú úvery do 1 roka, ďalej úverov poskytnutých nad 1 rok až

do 5 rokov a napokon úvery nad 5 rokov. Dôvodom pre tento pokles môže byť aj skutočnosť, že ak si úver vezmú už na začiatku roka, majú dostatočný čas na prípadnú rekonštrukciu a nast'ahovanie sa do konca roka. Zo všetkých úverov, ktoré sa poskytujú sú najviac brané úvery nad 5 rokov. S úrokovými sadzbami úzko súvisí aj dohodnutá priemerná ročná úroková sadzba, ktorá v prípade úverov od 1 roka do 5 rokov poukazuje na to, že najviac bolo poskytnutých stavebných úverov, potom medziúverov, hypotekárnych úverov bez štátnej prémie a ostatných úverov na nehnuteľnosti a napokon hypotekárnych úverov so štátnou prémie. Pri úveroch nad 5 rokov to bolo nasledovné poradie – najskôr medziúvery, stavebné úvery, ďalej hypotekárne úvery so štátnou prémie, ostatné úvery na nehnuteľnosti a napokon hypotekárne úvery bez štátnej prémie.

Na základe porovnania jednotlivých bánk v súčasnosti najvýhodnejšiu hypotéku ponúka Prima banka, ktorá ponúka hypotekárne úvery s 0,80% úrokovou sadzbou, fixáciou na tri roky a najvýhodnejší hypotekárny úver na základe údajov z tabuľky v súčasnosti ponúka UniCredit Bank s úrokovou sadzbou 1,79%, s fixáciou na tri roky a nulovým poplatkom za jeho poskytnutie. Obidve banky ponúkajú úvery s maximálnym LTV 80%. Pri porovnaní jednotlivých úrokových sadzieb pri poskytovaných hypotekárnych úveroch jednotlivých bánk sme zistili, že najvyššiu úrokovú sadzbu má UniCredit Bank a najnižšiu úrokovú sadzbu má Prima Banka. Z údajov ďalej vyplýva, že ČSOB a Tatra banka majú pri hypotekárnych úveroch rovnaké úrokové sadzby spolu so Slovenskou sporiteľňou. Na posledných priečkach sa umiestnili Poštová banka, VÚB banka, Oberbank, OTP banka, BKS a FIO banka. Väčšina z týchto bánk požaduje pri spracovaní úverov spracovateľský poplatok okrem UniCredit Bank, FIO banky, mBank, OTP bank, Oberbank, Poštovej banky a VÚB banky. Poslednými skúmanými údajmi bolo porovnanie preplatenia jednotlivých hypotekárnych úverov, z ktorých vyšlo, že najdrahší je hypotekárny úver od UniCredit Bank a najlacnejší od Prima banky. Ďalej sú to Slovenská sporiteľňa, ČSOB, Tatra banka, Poštová banka, VÚB banka, Oberbank, Fio banka, OTP banka, BKS bank, Fio banka a mBank.

Po zhodnotení prínosu práce môžeme povedať, že sme hlavný cieľ predkladanej diplomovej práce splnili.

POUŽITÁ LITERATÚRA

- [1] CIHELKOVÁ, E. 2008. Mezinárodní ekonomie II. Praha: C. H. Beck. 258 s. ISBN 978-80-7400-054-6.
- [2] DVORÁK, P. a kol. 2012. Fiskální důsledky finanční krize. 1. vydanie. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2012. 134 s. ISBN 978-80-7265-223-5
- [3] HORVÁTHOVÁ, E. 1999. Hypotekárne bankovníctvo. Bratislava: EKONÓM, 1999. 139 s. ISBN 80-225-1084-X.
- [4] HORVÁTHOVÁ, E. 2000. Bankovníctvo. Bratislava: Súvaha, 2000. 267 s. ISBN 80-8901-812-2.
- [5] HORVÁTHOVÁ, E. 2011. Operácie komerčných bánk. 1. vydanie. Bratislava: EKONÓM, 2011. 304 s. ISBN 978-80-225-2928-0.
- [6] CHOVANCOVÁ, B. a kol. 2008. Investičné a hypotekárne bankovníctvo. Bratislava: WoltersKluwer, 2008. 328 s. ISBN 978-80-80782-23-8.
- [7] JÍLEK, J. 2000. Finanční rizika. Praha: vydavatel'stvo GradaPublishing, 2000. 640 s. ISBN 80-7169-579-3.
- [8] KALÍNSKÁ, E. 2010. Mezinárodní obchod v 21. století. Praha: GradaPublishing, a.s., 2010. 228s. ISBN 978-80-247-3396-8.
- [9] KOTLEBOVÁ, J., CHOVANCOVÁ, B. 2010. Medzinárodné finančné centrá. Bratislava: Vydavateľ'stvo IuraEdition, 2010. 484 s. ISBN 978-80-8078-299-3.
- [10] MÚČKOVÁ, V. 1995. Hypotekárne nástroje. Bratislava: Národná banka Slovenska, 1995. 87 s. ISBN 978-80-80430-02-3.
- [11] PINTER, Ľ. 2010. Úverový proces a zabezpečovacie inštrumenty komerčných bánk. Banská Bystrica: Univerzita Mateja Bela, 2010. 2010 s. ISBN 978-80-557-0080-9.
- [12] POLOUČEK, S. a kol. 2010. Peniaze, banky, finančné trhy. Bratislava: WoltersKluwer, 2010. 476 s. ISBN 978-80-80783-05-1.

[13] SIVÁK, R. a kol. 2007. Hypotekárne bankovníctvo. Bratislava: SPRINT, 2007. 322 s. ISBN 978-80-89085-85-9.

[14] GOLDSMITH, R.W. 1982. Comment on Hyman P. Minsky's The Financial Instability Hypothesis: Capitalist Processes and the Behavior of The Economy. IN: KINDLEBERGER, C. P. - LAFFARGUE, J.P. 1982. Financial Crises: Theory, History and Policy. Cambridge: University Press, 1982. 301 s. ISBN 0521243807.

[15] MISHKIN, F.S. 1996. Understanding Financial Crises: A Developing Country Perspective. IN: Annual world bank conference on development economics. World bank, Washington. 2016. ISSN 1020-4407. 364 s.

[16] ŠPIRKOVÁ, D., RAKŠÁNYI, P. 2011. Príčiny a dôsledky hypotekárnej krízy. IN: Nehnuteľnosti a bývanie. 02/2011. ISSN 1336-944X. 1 – 8 s.

[17] TULARAM, G. A., SUBRAMANIAN, B. 2013. Modeling of financial crises: a critical analysis of model leading to the global financial crises. IN: Global Journal of business research. Vol. 7, Nr. 3, 2013. ISSN 2157-0191. 101 – 124 s.

[18] Čo je úver. 2011.[online]. 2019. [cit. 2019-01-15]. Dostupné na: <<http://www.opozickach.com/co-je-uver/>>.

[19] Ceny bývania: silný nárast sa zastavil. 2018. [online]. 2019. [cit. 2019-03-22]. Dostupné na: <<https://reality.etrend.sk/byvanie/ceny-byvania-silny-rast-sa-nezastavil.html>>.

[20] EICHENGREEN, B. 2019. Anatomy of the Financial Crises. [online]. 2019. [cit. 2019-01-15]. Dostupné na <<http://cda.mrs.umn.edu/~kildegac/Courses/International%20Finance/Papers/Eichengreen3.pdf>>.

[21] Hrozí ďalšia hospodárska kríza: Odborníci varujú, najhoršie sociálne dopady za 50 rokov. 2018. [online]. 2019. [cit. 2019-01-15]. Dostupné na: <<https://www.topky.sk/cl/11/1738733/Hrozi-dalsia-velka-hospodarska-kriza-Odbornici-varuju--najhorsie-socialne-dopady-za-50-rokov>>.

[22] Hypotekárny záložný list. 2016. [online]. 2019. [cit. 2019-01-15]. Dostupné na: <<https://www.financnykompas.sk/clanok/hypotekarny-zalozny-list>>.

[23] Hypotéky 2019: podmienky a žiadosť o hypotéku. [online]. 2019. [cit. 2019-10-15]. Dostupné na: <<https://www.finance.sk/182890-hypoteka-ziadost-nove-podmienky/>>.

[24] Hypotéky v roku 2019: Čo potrebujete vedieť, ak si chcete vziať úver na bývanie. [online]. 2019. [cit. 2019-10-15]. Dostupné na: <<https://futura.sk/blog/hypoteky-v-roku-2019-co-potrebujete-vediet-ak>>.

[25] Krízy, krízové situácie a krízové stavy. [online]. 2019. [cit. 2019-01-15]. Dostupné na: <http://fsi.uniza.sk/kkm/old/publikacie/km/km_kap_2.pdf>.

[26] Hypotéky a úvery na bývanie od 1.7.2018. [online]. 2019. [cit. 2019-03-22]. Dostupné na: <<https://www.podnikajte.sk/osobne-financie/hypoteky-uvery-byvanie-1-7-2018>>.

[27] LAWSON, C., ZIMKOVÁ, E. 2008. Medzinárodná finančná kríza a jej potencionálny vplyv na slovenských podnikateľov /1/. [online]. 2019. [cit. 2019-01-15]. Dostupné na <<http://www.profini.sk/medzinarodna-financna-kriza-a-jej-potencionalny-vplyv-na-slovenskych-podnikatelov-1/>>.

[28] MUSÍLEK, P. 2004. Analýza príčin a dôsledkov Českej finančnej krízy v 90. letech. [online]. 2019. [cit. 2019-01-15]. Dostupné na: <https://nb.vse.cz/kbp/text/grant_krize_1a.pdf>.

[29] Národná banka Slovenska. [online]. 2019. [cit. 2019-03-22]. Dostupné na: <<https://www.nbs.sk/sk/titulna-stranka>>.

[30] PORTES, R. 1998. An Analysis of Financial Crisis: Lessons for the International Financial System. [online]. 2019. [cit. 2019-01-15]. Dostupné na: <<http://faculty.london.edu/rportes/research/crisesfrbchi.pdf>>.

[31] Prognózy vývoja finančnej krízy v Európskej únii. 2016. [online]. 2019. [cit. 2019-01-15]. Dostupné na: <<https://www.euroekonom.sk/prognozy-vyvoja-financnej-krizy/>>.

[32] SCHLEIFOVÁ, V. 2018. Hypotéky s ručením nehnuteľnosti alebo úver na bývanie bez založenia nehnuteľnosti. [online]. 2019. [cit. 2019-03-22]. Dostupné na: <<https://banky.sk/hypoteka-s-rucenim-nehnutelnostou-alebo-uver-na-byvanie-bez-zalozenia-nehnutelnosti/>>.

[33] Účelové úvery. [online]. 2019. [cit. 2019-03-22]. Dostupné na: <<https://totalmoney.sk/viaco/ucelove-uvery>>.

[34] Úrokové sadzby. [online]. 2019. [cit. 2019-03-22]. Dostupné na: <<https://capital.com/sk/urokove-sadzby-definicia>>.

[35] Úroky na hypotékach klesajú. [online]. 2019. [cit. 2019-10-15]. Dostupné na: <<https://banky.sk/60047-sk/uroky-na-hypotekach-klesaju/>>.

[36] Všetko o kríze: Dopad na svetové hospodárstvo. 2009.[online]. 2019. [cit. 2019-01-15]. Dostupné na: <<https://www.investujeme.sk/clanky/vsetko-o-krize-dopad-na-svetove-hospodarstvo/>>.

[37] V roku 2019 sa karta na realitnom trhu zrejme otočí: Vo výhode budú kupujúci. [online]. 2019. [cit. 2019-10-15]. Dostupné na: <<https://www.zrks.sk/o-nas/blog/v-roku-2019-sa-karta-na-realitnom-trhu-zrejme-otoci-vo-vyhode-budu-kupujuci/>>.

[38] ŽUFFOVÁ, A., PILCH, C. 2000. O alternatívnych formách financovania bývania v SR. [online]. 2019. [cit. 2019-01-15]. Dostupné na: <http://www.derivat.sk/files/2014casopisforfin/FF_Septem2014_Fin_byvania_v_SR_%201Cast_.pdf>.

[39] Zmeny v hypotékach a úveroch v roku 2019. [online]. 2019. [cit. 2019-10-15]. Dostupné na: <<https://www.podnikajte.sk/osobne-financie/zmeny-hypoteky-uvery-2019>>.

[40] Zákon č. 276/2009 Z. z. o opatreniach na zmiernenie vplyvov globálnej finančnej krízy na bankový sektor a o zmene a doplnení niektorých zákonov

[41] Zákon č. 231/1999 Z. z. o štátnej pomoci v znení neskorších predpisov.