

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA

Evidenčné číslo: 101007/B/2021/36122163738131972

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

Bakalárska práca

2021

Michal Kaba

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA

Evidenčné číslo: 101007/B/2021/36122163738131972

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

Bakalárska práca

Študijný program: Financie, bankovníctvo a investovanie

Študijný odbor: Ekonómia a manažment

Školiace pracovisko: Katedra bankovníctva a medzinárodných financií

Vedúci záverečnej práce: Ing. Boris Šturc, CSc

Bratislava 2021

Michal Kaba

Čestné vyhlásenie

Čestne vyhlasujem, že som záverečnú prácu *Porovnanie úverov na bývanie na príklade vybraných komerčných bánk na Slovensku* vypracoval samostatne, a že som uviedol všetku použitú literatúru.

Dátum:

.....

(podpis študenta)

Pod'akovanie

Touto cestou by som sa chcel poďakovať Ing. Borisovi Šturcovi, CSc. za trpezlivosť, cenné rady a kritické pripomienky, počas vypracovanie mojej bakalárskej práce

ABSTRAKT

KABA, Michal: *Porovnanie úverov na bývanie na príklade vybraných komerčných bánk na Slovensku*. – Ekonomická univerzita v Bratislave. Národohospodárska fakulta; Katedra bankovníctva a medzinárodných financií. - Vedúci záverečnej práce: Ing. Boris Šturd, CSc. – Bratislava NHF EU, 2021, 53s.

Cieľom záverečnej práce je porovnanie úverov na bývanie na príklade vybraných komerčných bánk na Slovensku. Práca je rozdelená do 4 kapitol. Obsahuje 11 grafov, 6 tabuliek a 1 schému.

Prvá kapitola je venovaná teoretickému vymedzeniu základných pojmov, ktoré nevyhnutne súvisia s úvermi na bývanie.

V druhej časti sa charakterizuje hlavný cieľ záverečnej práce, ktorý je podložený ďalšími čiastkovými cieľmi.

Ďalšia kapitola sa zaoberá metodikou práce a metódami skúmania, ktoré nám objasňujú postupy, ktoré sme využili pri písaní záverečnej práce.

Záverečná kapitola sa zaoberá determinantmi, ktoré ovplyvňujú dopyt po nehnuteľnostiach na území Slovenskej republiky a vymedzenie jednotlivých komerčných bánk poskytujúce hypotekárne úvery.

Výsledkom riešenia danej problematiky je porovnanie bankových inštitúcií poskytujúce úvery na bývanie a zistenia, ktorá komerčná banka ponúka najvýhodnejší hypotekárny úver.

Kľúčové slová:

hypotekárny úver, úver na bývanie, úroková sadzba, bývanie, banka, ročná percentuálna miera nákladov

ABSTRACT

KABA, Michal: *Comparison of housing loans on the example of a selected commercial banks in Slovakia*. – University of Economics in Bratislava. Faculty of National Economy; Department of Banking and International Finance. - Lecturer: Ing. Boris Šturc, CSc. – Bratislava NHF EU, 2021, 53s.

The aim of the final work is to compare housing loans on the example of selected commercial banks in Slovakia. The work is divided into 4 chapters. It contains 11 graphs, 6 tables and 1 diagram.

The first chapter is devoted to the theoretical definition of basic concepts that are necessarily related to housing loans.

The second part characterizes the main goal of the final work, which is based on other sub - goals.

The next chapter deals with the methodology of the work and research methods, which explain the procedures that we used in writing the final work.

The final chapter deals with the determinants that affect the demand for real estate in the Slovak Republic and the definition of individual commercial banks providing mortgage loans.

The result of solving this problem is a comparison of banking institutions providing housing loans and finding out which commercial bank offers the most advantageous mortgage loan.

Key words:

mortgage loan, housing loan, interest rate, housing, bank, annual percentage rate of charge

OBSAH

1. Súčasný stav problematiky na území Slovenskej republiky..11

1.1	Charakteristika hypotekárnych úverov	11
1.2	Členenie hypotekárnych úverov	12
1.3	Metódy splácania hypotekárneho úveru.....	13
1.3.1	Hypotekárne damnum	14
1.3.2	Umorovateľ	14
1.4	Podmienky poskytovania hypotekárneho úveru	15
1.5	Parametre pri kúpe nehnuteľností	16
1.5.1	Ukazovateľ zabezpečenia úveru – LTV	17
1.5.2	Ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver – DSTI.....	17
1.5.3	Ukazovateľ celkovej zadlženosti k príjmu – DTI.....	18
1.5.4	Využite parametrov LTV, DSTI a DTI na reálnom príklade	19
1.6	Americká hypotéka a Spotrebný úver	20
1.6.1	Rozdiely medzi americkou hypotékou a hypotekárnym úverom	20
1.6.2	Rozdiely medzi americkou hypotékou a spotrebným úverom.....	21
1.7	Charakteristika Štátneho fondu rozvoja bývania	22
1.7.1	Účel podpory.....	22
1.7.2	Žiadatelia fondu	23
1.8	Programy ŠFRB	23
1.8.1	Financovanie obstarania bytu a rodinného domu pre mladomanželov.....	24
1.8.2	Staviame s vami	25
1.8.3	Obnovujte s nami	26

2. Cieľ práce.....28

3. Metodika práce a metodika skúmania.....29

4. Výsledky práce a diskusia

4.1	Bankové subjekty poskytujúce hypotekárne úvery	30
4.2	Súčasná situácia v posledných rokoch na území Slovenskej republiky.....	32
4.2.1	Úrokové sadzby	33
4.2.2	Priemerná mzda	35
4.2.3	Cena nehnuteľností	35
4.2.4	Nezamestnanosť	37

4.3	Slovenská sporiteľňa, a.s.....	38
4.3.1	Vývoj úrokových sadzieb na úveroch na bývanie v SLSP	39
4.4	Československá obchodná banka, a.s.....	43
4.4.1	Vývoj úrokových sadzieb v ČSOB.....	44
4.5	Súčasný problémy na území Slovenskej republiky	47
4.5.1	Nadmerné zadlžovanie domácností	47
Záver		50
Zoznam použitej literatúry		52

ZOZNAM SCHÉM

Schéma 1 - Klasický hypotekárny úver	11
--	----

ZOZNAM OBRÁZKOV

Obrázok 1 - Mesačná splátka v spoločnosti Tatra banka, a.s.	20
--	----

ZOZNAM TABULIEK

Tabuľka 1 - Bankové spoločnosti pôsobiace na území Slovenskej republiky.....	30
Tabuľka 2 - Základné úrokové sadzby jednotlivých komerčných bánk.....	34
Tabuľka 3 - Základná úroková sadzba pri úveroch na bývanie v SLSP v rokoch 2012 – 2020	41
Tabuľka 4 - Porovnanie ponúk úverov na bývanie v Slovenskej sporiteľni.....	42
Tabuľka 5 - Základná úroková sadzba pri úveroch na bývanie v ČSOB Banke v rokoch 2012 – 2020	44
Tabuľka 6 - Porovnanie ponúk úverov na bývanie v ČSOB	46

ZOZNAM GRAFOV

Graf 1 - Podiely jednotlivých bankových spoločností na úveroch na bývanie.....	31
Graf 2 - Ročná percentuálna zmena objemu hypotekárnych úverov pre jednotlivé banky na území Slovenskej republiky.....	32
Graf 3 - Celkový objem úverov na bývanie na území Slovenskej republiky (mil. EUR) ..	33
Graf 4 - Úrokové sadzby na úvery domácnostiam	34
Graf 5 - Priemerná mzda v Slovenskej republike	35
Graf 6 - Priemerná zmena cien bývania na Slovensku a v Európskej únii.....	36
Graf 7 - Priemerná cena nehnuteľností na území Slovenskej republiky v rokoch 2009 - 2020	37
Graf 8 - Nezamestnanosť na území Slovenskej republiky.....	38
Graf 9 - Rast zadlženosti slovenských domácností	48
Graf 10 - Nízka miera úspor slovenských domácností	49
Graf 11 - Podiel jednotlivcov s úverom na počte pracujúcich alebo na celkovej populácii	49

Úvod

Potreba bývania je jednou z najdôležitejších potrieb človeka. Kedysi ľudia preferovali bývanie vo viacgeneračných domoch, kde spolu žili viaceré domácnosti. Po roku 1989 a rozdelení Českej a Slovenskej federatívnej republiky na dva samostatné štáty môžeme pozorovať zmeny správania obyvateľstva. Ľudia už postupne opúšťajú bývanie vo viacgeneračných domoch a snažia sa bývať samostatne. So vznikom samostatnej Slovenskej republiky sa postupne menilo aj hospodárstvo z centrálného plánovaného na trhovú. Medzi prvý produkt, ktoré pomáhal k získaniu nehnuteľností bolo stavebné sporenie. Dôvod bol jednoduchý, stavebné sporenie bolo štedro dotované štátom. V posledných rokoch, ale stavebné sporenie, už nie je najpopulárnejší produkt, pretože prestalo byť štedro dotované štátom a do popredia sa dostali iné produkty.

V súčasnosti majú ľudia na Slovensku dve možnosti, ako zabezpečiť potrebu bývania. Prvá je, že budú bývať v cudzom a majiteľovi danej nehnuteľnosti bude platiť nájom za bývanie. Druhá je tá, že zainvestujú a kúpia si vlastnú nehnuteľnosť. Väčšina ľudí, ale nemá dostatok peňažných prostriedkov v hotovosti, alebo na bankovom účte, aby si mohli kúpiť nehnuteľnosti okamžite. Mnoho z nich sa rozhodne využiť úverový produkt na bývanie od bankových spoločností, ktorý sa inak nazýva aj hypotekárny úver, alebo hypotéka.

V tejto bakalárskej práci sa bližšie pozrieme na tému hypotekárneho úveru, jeho charakteristiku, metódy splácania, parametre, ktoré musí človek splniť, aby mu bankový subjekt bol schopný poskytnúť hypotekárny úver. Zároveň rozoberieme, ako sa hypotekám na území Slovenskej republiky v posledných desiatich rokoch darí a aké problémy sa vyskytujú pri využívaní hypotekárneho úveru. Budeme sa zaoberať charakteristikou Štátneho fondu rozvoja bývania a následnou analýzou troch konkrétnych programov, ktoré pomáhajú ľuďom zaobstarat' si bývanie na území Slovenskej republiky.

V druhej časti bakalárskej práce sa pozrieme na úrokové sadzby pri hypotekárnych úveroch na území Slovenskej republiky a skúsime si porovnať bankové inštitúcie a zistiť, ktorá z nich ponúka v súčasnosti najvýhodnejší hypotekárny úver a aké faktory ovplyvňujú záujem občanov Slovenskej republiky o kúpu nehnuteľností pomocou hypotekárneho úveru.

1. Súčasný stav problematiky na území Slovenskej republiky

V tejto kapitole si a rozoberieme základnú charakteristiku hypotekárneho úveru, jeho členenie, metódy splácania. Ďalej si vysvetlíme, aké podmienky musí splniť žiadateľ a aké doklady potrebuje k získaniu hypotekárneho úveru. Porovnáme si rozdiely medzi americkou hypotékou a spotrebným úverom. Nakoniec si charakterizujeme Štátny fond rozvoja bývania a porovnáme si ich programy.

1.1 Charakteristika hypotekárnych úverov

Hypotekárne úvery sú dlhodobé úvery, ktoré majú lehotu splatnosti 4 až 30 rokov, sú zabezpečené záložným právom na nehnuteľnosť, sú financované prevažne zo zdrojov získaných vydávaním a predajom hypotekárnych záložných listov. V schéme č. 1 môžeme vidieť klasický hypotekárny úver.

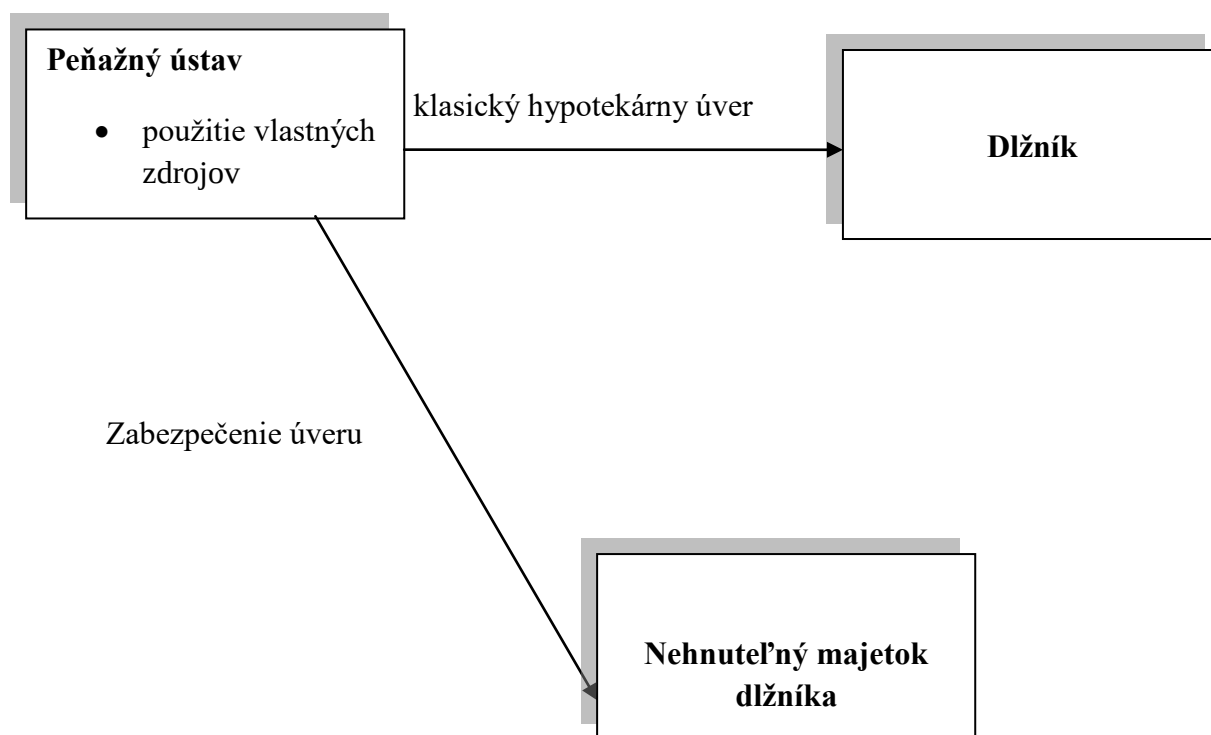


Schéma 1 - Klasický hypotekárny úver

Zdroj: Vlastné spracovanie - podľa Horváthová E. *Bankovníctvo* str. 283

Hypotekárne úvery patria medzi aktívne operácie komerčných bánk, t. j. v bilancii aktív sa tieto transakcie prejavujú na strane aktív. Banka musí vystupovať v pozícii

veriteľ'a a vznikajú jej pohľadávky, alebo vlastnícke práva.¹ Podľa zákona a banky ich poskytujú na tieto účely:

1. nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti
2. výstavbu alebo zmenu dokončenej stavby
3. údržbu tuzemských nehnuteľností

Základné črty hypotekárnych úverov sú:

1. majú dlhodobý charakter
2. majú prísne vymedzený účel poskytovania
3. sú zabezpečené tuzemskou nehnuteľnosťou²

Podľa zákona č. 90/2016 Z. z. hypotekárny úver je: „Úver na bývanie na dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov veriteľ'om spotrebiteľ'ovi na základe zmluvy o úvere na bývanie vo forme odloženej platby, pôžičky, úveru, alebo obdobnej finančnej pomoci, ktorá je zabezpečená záložným právom k nehnuteľnosti bytu alebo nebytového priestoru a to aj rozostavanej nehnuteľnosti, alebo ktorá je zabezpečená iným právom týkajúcim sa takej nehnuteľnosti, a ktorá je účelovo určená k nadobudnutiu, vlastníckeho práva k nehnuteľnosti určenej na bývanie a to na základe nadobudnutia alebo zachovania vlastníckeho práva k pozemku alebo k existujúcej nehnuteľnosti určenej na bývanie bez ohľadu na predmet záložného práva alebo iného zabezpečujúceho práva.“³

1.2 Členenie hypotekárnych úverov

Pri členení hypotekárnych úverov sa zohľadňujú tieto hľadiská

1. podľa dlžníka
2. podľa existencie nehnuteľnosti
3. podľa spôsobu refinancovania
4. podľa úrokových podmienok

¹ SIVÁK, RUDOLF. a kol. *Financie*. vyd. Bratislava Wolters Kluwer, 2015. s. 178 ISBN 978-80-8168-232-2

² HORVÁTHOVÁ, EVA. *Bankovníctvo*. 1 vyd. Žilina Georg, 2009. s. 278 ISBN 978-8D-89401-03-1

³ Zákon č. 90/2006 Z.z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov [cit. 2020-11-28].

Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2016/90/20200101>

5. podľa podmienok splácania

Podľa dlžníka možno deliť hypotekárne úvery na:

1. úvery poskytované fyzickým osobám
2. úvery poskytované právnickým osobám
3. úvery poskytované orgánom miestnym samosprávam

Podľa existencie nehnuteľností ide o:

1. úver na existujúcu nehnuteľnosť (oprava, rekonštrukcia)
2. úver na výstavbu novej nehnuteľnosti

Podľa spôsobu refinancovania sa hypotekárne úvery delia na:

1. klasický hypotekárny úver
2. hypotekárny úver založený na emisii záložných listov (komunálny úver – komunálne obligácie)
3. hypotekárny lízing – sa často uvádza v členení, no nepresahuje samotný typ hypotekárneho úveru⁴

1.3 Metódy splácania hypotekárneho úveru

1. Hypotekárne damnum
2. Metóda odvodená od splácania istiny (úveru)
 - konštantné splátky
 - postupne zvyšované splátky
 - postupne znižované splátky
3. Metódy anuitného splácania
 - splácanie na základe výpočtu umorovateľa
 - splácanie na základe výpočtu koeficienta sumy⁵

⁴ HORVÁTHOVÁ, EVA. *Bankovníctvo*. 1 vyd. Žilina Georg, 2009. s. 282 ISBN 978-8D-89401-03-1

⁵ HORVÁTHOVÁ, EVA. *Bankovníctvo*. 1 vyd. Žilina Georg, 2009. s. 288 ISBN 978-8D-89401-03-1

1.3.1 Hypotekárne damnum

Hypotekárne damnum nastáva v situácii ak dlžníkovi nie je vyplatená kompletná suma hypotekárneho úveru, hoci je dlžník povinný celú sumu splatiť. Závisí od rozdielu medzi dohodnutou úrokovou sadzbou a úrokovou sadzbou na kapitálovom trhu.

1.3.2 Umorovateľ

V tejto bakalárskej práci sa zamierame na metódu anuitného splácania na základe výpočtu umorovateľa, pretože je to metóda je najviac používaná v súčasnosti. Pre vysvetlenie tejto si metódy si najprv potrebujeme vysvetliť pojem umorovateľ a anuitná splátka. Umorovateľ je konštantná veličina. Jej hodnota závisí od frekvencie splátok v splátkovom období. Dôvody prečo sa využíva anuitná metóda je tá, že anuitné splátky obsahujú v počiatočnej dobe splácania vysoký podiel úroku v porovnaní s úmorom, preto sa zdá byť anuitná forma splácania hypotekárneho úveru v začiatočnej fáze riziková.⁶ Na druhej strane, v konečnej fáze splácania hypotekárneho úveru, je to pre banku najmenej rizikové, pretože podiel úroku už tvorí len veľmi malú časť v porovnaní s úmorom. Umorovateľ závisí od troch faktorov: doby trvania úveru (či hypotekárny úver splácame 10 alebo 30 rokov), frekvencia splácania úveru a úrokovej sadzby. Anuitná splátka je splátka, ktorá má rovnakú výšku celej doby poberanie úveru. Anuitná splátka je splácaná v pravidelných intervaloch. Môžu to byť ročné, polročné, či štvrťročné splátky, no najčastejšie sa využívajú mesačné splátky. Hypotekárne úvery sú splácané v mesačných intervaloch.⁷

$$\text{umorovateľ} = \frac{\left(1 + \frac{0,01 \times i}{na}\right)^{n \times na} \times \left(\frac{0,01 \times i}{na}\right)}{\left(1 + \frac{0,01 \times i}{na}\right)^{n \times na} - 1}$$

i - úroková sadzba

n – počet rokov na ktorý sa poskytuje úver

⁶ HORVÁTHOVÁ, EVA. *Bankovníctvo*. 1 vyd. Žilina Georg, 2009. s. 289 ISBN 978-8-D-8940-03-1

⁷ Total Money.sk. Anuitná splátka [online] In: www.totalmoney.sk [2020]. [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: <https://totalmoney.sk/slovník/A/anuitna-splatka/>

na = počet splátok v jednom roku

1.4 Podmienky poskytovania hypotekárneho úveru

Každá banka má iné podmienky pri kontrole žiadateľa o hypotekárny úver. V tejto časti bakalárskej práci by sme chceli priblížiť základné kroky a dokumenty, ktoré musí žiadateľ doložiť pri žiadosti o hypotekárny úver. V prvom rade si musí jednotlivец nájsť nehnuteľnosť, ktorú chce získať pomocou hypotekárneho úveru. Ak už takú nehnuteľnosť našiel, musí sa v banke najprv preukázať dokladom totožnosti. Zo zákona si banky povinne vyžadujú dva doklady totožnosti, najčastejšie je to občiansky preukaz a vodičský preukaz, ak žiadateľ nie je vodič motorového vozidla, tak cestovný pas. Ďalej banka skúma celkovú bonitu klienta, t. j. príjem žiadateľa, ktorý si banka vie získať cez Sociálnu poisťovňu, alebo žiadateľ prinesie vlastnú výplacnú pásku od zamestnávateľa. Dôležité sú aj ostatné výdavky žiadateľa, napríklad ak disponuje leasingovým úverom, kreditnou kartou alebo iným hypotekárnym úverom. Banka sleduje úverový register, kde si môže pozrieť, či už mal v minulosti žiadateľ nejakú formu dlhu a či ju bol schopný splácať. Ak by mal v minulosti problém so splácaním dlhu, nemusel by dostať požadovaný hypotekárny úver. Banka musí prihliadať aj na vek žiadateľa, ktorý ovplyvňuje dĺžku splácania, rodinnú situáciu alebo perspektívu a stabilitu jeho zamestnania.

Ak už si banka skontrolovala bonitu klienta, potrebuje ďalej zistiť hodnotu nehnuteľnosti, aby mohla zistiť presnú výšku hypotekárneho úveru. Na túto skutočnosť potrebuje vypracovaný znalecký posudok na nehnuteľnosť, v ktorom sa konštatuje akú hodnotu má daná nehnuteľnosť. Znalecký posudok na nehnuteľnosť, môže robiť iba znalec, ktorý je zapísaný v registri znalcov a má povolenie vydávať znalecké posudky na nehnuteľnosť. V prípade žiadania hypotekárneho úveru, môžeme využiť služby interného znalca, alebo externého znalca, ktorý nepracuje v danej banke. Ak žiadame hypotekárny úver na výstavbu rodinného domu, musíme banke dokladovať aj stavebné povolenie, ktoré vydala daná obec alebo mesto, kde sa budúci rodinný dom bude

nachádzať, projekt stavby a rozpočtové náklady a list vlastníctva, že žiadateľ je majiteľ konkrétneho pozemku, na ktorom bude prebiehať výstavba.

Ak znalec vyhotoví kompletný znalecký dokument, banka vie presne konkrétnu sumu za nehnuteľnosť a ukázať presné ukazovatele na výpočet mesačnej splátky hypotekárneho úveru. Ďalší dokument, ktorý je potrebné dokladovať banke je doklad o poistení objektu a vinkulácia poistného plnenia v prospech banky. Vinkulácia je obmedzenie práva na poistné plnenie v prospech tretej osoby, najčastejšie banky, od ktorej si žiadateľ zobral hypotekárny úver. Vinkulácia sa využíva ale aj pri iných typoch úverov ako napríklad pri leasingových úveroch. Zjednodušene povedané, ide o vzťah medzi tromi subjektmi: klientom alebo žiadateľom, bankou a poisťovňou.⁸ V našom prípade, ak by niečo stalo s nehnuteľnosťou, ktorú vlastníme a máme ju zaťaženú hypotekárnym úverom, poisťovňa za účelom výplaty poistného plnenia informuje najskôr banku a až potom majiteľa nehnuteľnosti.

Ak žiadateľ doloží všetky dokumenty, splní všetky podmienky na získanie hypotekárneho úveru nasleduje výplatná fáza. V prípade kúpy nehnuteľnosti podpíšete kúpnopredajnú zmluvu a až potom podpíše záložné zmluvy v banke na čerpanie hypotéky.

1.5 Parametre pri kúpe nehnuteľností

V posledných rokoch Národná banka Slovenska prijala viacero opatrení, ktoré majú zabrániť, neustálemu zadlžovaniu domácností. V súčasnej dobe, keď sa jednotlivci financovať svoju nehnuteľnosť pomocou hypotekárneho úveru, musí sa pripraviť na viaceré regulačné opatrenia zo strany jednotlivých bánk.

⁸ Poistenie.sk. Vinkulácia [online]. In: www.poistenie.sk [2020]. [cit. 2021-02-04]. Dostupné na: <https://www.poistenie.sk/poradna/vinkulacia-poistneho-plnenia/>

1.5.1 Ukazovateľ zabezpečenia úveru – LTV

Ukazovateľ zabezpečenia úveru - LTV (loan to value), vyjadruje pomer medzi výškou hypotekárneho úveru a hodnotou nehnuteľnosti. Od júla 2019 výška hypotekárneho úveru nesmie prekročiť 90 %⁹. Podiel nových úverov s LTV medzi 80 % a 90 % nesmie prekročiť 20 %. Väčšina bánk ale ponúka len možnosť, že výška hypotekárneho úveru nesmie prekročiť 80 %. V praxi to znamená, že človek musí mať z vlastných zdrojov zaobstaraných 20 % z ceny nehnuteľnosti. Národná banka Slovenska chce týmto krokom docieľiť, aby žiadatelia o hypotekárny úver využili aj iné finančné zdroje, ako tie, ktoré plynú z hypotekárneho úveru¹⁰. Na Slovensku ľudia často nemajú našetrených 20 % z ceny nehnuteľností, a tak využívajú aj iné formy dofinancovania. Najčastejšie sú spotrebné úvery, stavebné úvery zo stavebných sporiteľní či P2P (peer to peer) pôžičky.

Príklad: Ak si chce jednotlivec, alebo viacčlenná domácnosť kúpiť byt formou hypotekárneho úveru v Bratislave za 200 000 EUR, musí mať v momentálnej situácii našetrených 40 000 EUR vopred.

1.5.2 Ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver – DSTI

Ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver – DSTI (debt service to income), vyjadruje pomer medzi splátkami všetkých finančných záväzkov voči celkovým čistým príjmom po odrátaní životného minima. Životné minimum je od 01.07.2020 vo výške 214,83 EUR, ak ide o jednu plnoletú osobu, 149,87 EUR, ak ide o ďalšiu spoločne posudzovanú plnoletú fyzickú osobu a 98,08 EUR, ak ide o nezaopatrené dieťa alebo zaopatrené neplnoleté

⁹ Národná Banka Slovenska. Opatrenia v obozretného poskytovania úverov na bývanie platné od 1. januára 2020 [online]. In: Národná Banka Slovenska [2020]. [cit. 2020-11-18]. Dostupné na:

https://www.nbs.sk/_img/Documents/_Dohlad/Makropolitika/UnB-opatrenie_prehlad.pdf

¹⁰ TONKA, JÁN. Financovanie kúpy nehnuteľností [online]. In: Finax,o.c.p., a. s. Bratislava. [2020]. [cit. 2020-11-14]. Dostupné na: <https://www.finax.eu/sk/blog/financovanie-kupy-nehnutelnosti>

dieťa.¹¹ Od roku 2020 môžu splátky dosiahnuť maximálne 60 % čistého príjmu po odpočítaní životného minima. Dá sa povedať, že tento ukazovateľ stavia do nevýhody nízkopríjmových jednotlivcov, či rodiny, pretože životné minimum sa vypočítava pre celú domácnosť. Do roku 2019 však mohlo ísť na splátky úverov až 80 % čistého príjmu žiadateľa. Pre tento ukazovateľ však platí výnimka pre dlžníkov, ktorých vek je nižší ako 35 rokov. Výnimka spočíva v tom, že 5 % nových úverov, môžu banky poskytnúť aj dlžníkom s DSTI na úrovni 70 %.

Príklad: Ak jednotlivec zarába mesačne čistú mzdu vo výške 800 EUR, jeho mesačná splátka hypotéky nesmie prekročiť 480 EUR.

1.5.3 *Ukazovateľ celkovej zadlženosti k príjmu – DTI*

Ukazovateľ celkovej zadlženosti k príjmu – DTI (debt to income) vyjadruje pomer medzi celkovou ročnou zadlženosťou a celkový ročným príjmom. Celkové zaťaženie nesmie presiahnuť 8-násobok čistého ročného príjmu. Ukazovateľ celkovej zadlženosti musia sledovať okrem bánk aj ostatní poskytovatelia spotrebných úverov a leasingov. Výnimku pre tento ukazovateľ tvoria uchádzači o hypotekárny úver, ktorí majú menej ako 35 rokov a ich mzda nepresahuje 1,3-násobok priemernej mzdy, v takom prípade nesmie celkové zaťaženie presiahnuť 9-násobok čistého ročného príjmu. Pri tomto ukazovateli je výhoda, že ak sú žiadatelia o hypotekárny úver dvaja alebo viacerí, ich príjem sa sčítava spolu.

Príklad: Ak mesačný príjem jednotlivca predstavuje 1200 EUR, ročný príjem je 14 400 EUR. Úverové zaťaženie nesmie presiahnuť 115 200 eur. Ak už ale spláca spotrebný úver, ktorý má zostatok 15 000 EUR, tak jeho úverové zaťaženie môže byť maximálne vo výške 100 200 EUR.

¹¹ Ministerstvo práce, rodiny a sociálnych vecí Slovenskej republiky. Životné minimum. [online]. In: Ministerstvo práce, rodiny a sociálnych vecí Slovenskej republiky [2020]. [cit. 2020-11-16]. Dostupné na: <https://www.employment.gov.sk/sk/rodina-socialna-pomoc/hmotna-nudza/zivotne-minimum/>

1.5.4 *Využite parametrov LTV, DSTI a DTI na reálnom príklade*

Zadanie: "Klient sa rozhodol kúpiť 3-izbový byt v Bratislave v hodnote 195 000 EUR. Byt pozostáva z podlahovej plochy vo výške 65 metrov štvorcových. Banka poskytla klientovi financovanie vo forme úveru na bývanie vo výške 80 % zakladanej nehnuteľnosti. Ponúka mu 10 ročnú úrokovú sadzbu vo výške 1,55 % p.a. Samotný klient disponuje peňažným zostatkom na bankovom účte vo výške 40 000 EUR a nedisponuje spotrebným úverom či kreditnou kartou. Jeho hrubý príjem predstavuje 1800 EUR. Splňa klient všetky tri parametre nehnuteľnosti? Aký príjem by musel mať podľa aktuálne platných podmienok pre DSTI (debt service to income) a DTI (debt to income) jeden žiadateľ o úver (bez ohľadu na stanovené výnimky) za predpokladu, že životné minimum na jednu osobu dosahuje 214,83 EUR?"

Výsledok: Parameter LTV klient splňa, keďže sa účte disponuje sumou 40 000 EUR a 20 % zo 195 000 EUR je 39 000 EUR. Banka ponúkne klientovi hypotekárny úver vo výške 156 000 EUR. Parameter DTI vypočítame ako $(1800 \cdot 12) \cdot 8 = 172\,800$ EUR. Tento parameter klient tiež splňa bez problémov. Posledný parameter DSTI, sme si vypočítali ako čistú mzdu z 1800 EUR, ktorá predstavuje sumu 1262,63 EUR. Potom si už ľahko vieme dopočítať výsledok. $(1262,63 - 214,83) \cdot 0,6 = 628,68$ EUR. Výsledok znamená, že mesačná splátka klienta nesmie presiahnuť výšku 628,68 EUR. Podľa hypotekárnej kalkulačky spoločnosti Tatra Banka, a.s.¹², čo ukazuje aj obrázok č. 1 tento parameter splňa, keďže mesačná splátka je vo výške 552,56 EUR. Klient splnil všetky tri hlavné požiadavky a banka mu môže poskytnúť hypotekárny úver vo výške 159 000 EUR.

¹² Tatra Banka. Hypotekárna kalkulačka [online]. In: Tatra banka., a. s. [2020]. [cit. 2020-11-20]. Dostupné na: <https://www.tatrabanka.sk/sk/personal/uvery/hypotekarna-kalkulacka/>



Obrázok 1 - Mesačná splátka v spoločnosti Tatra banka, a.s.

1.6 Americká hypotéka a spotrebný úver

Americká hypotéka je bezúčelový úver, pri ktorom žiadateľ nepreukazuje účel, na čo využije finančné prostriedky. Býva zabezpečená nehnuteľnosťou a jej najčastejšie využitie býva na rekonštrukciu nehnuteľnosti, nákup zariadenia do domácností, či kúpa nového auta. V občasných prípadoch sa využíva aj na kúpu nehnuteľnosti, keď žiadateľ nedostane klasický hypotekárny úver.¹³

Spotrebný úver sa najčastejšie vyskytuje vo forme bezúčelového úveru. Často je využívaný ako krátkodobý produkt, maximálne ako strednodobý produkt t. j., doba splatnosti je do piatich rokov, pretože platí zásada, že doba splatnosti úveru by nemala byť dlhšia ako životnosť majetku, ktorý nadobudneme využitím spotrebného úveru.¹⁴

1.6.1 Rozdiely medzi americkou hypotékou a hypotekárnym úverom

Hlavným rozdielom medzi americkou hypotékou a hypotekárnym úverom je, že americká hypotéka nie je klasickou hypotékou, ale bezúčelovým

¹³ Total Money.sk. Americká hypotéka [online]. In: www.totalmoney.sk [2020]. [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: <https://totalmoney.sk/slovník/A/americka-hypoteka/>

¹⁴ SIVÁK, RUDOLF. a kol. *Financie*. vyd. Bratislava Wolters Kluwer, 2015. s. 179 ISBN 978-80-8168-232-2

úverom. Žiadateľ o americkú hypotéku, nemusí dokladovať účel použitia finančných prostriedkov. Ich spoločným znakom je, že musia byť zabezpečené nehnuteľnosťou. Klasický hypotekárny úver môže mať ale dlhšiu dobu splácania, ktorá môže trvať až 30 rokov, napriek tomu, americká hypotéka môže mať dobu splácania len 20 rokov.

1.6.2 Rozdiely medzi americkou hypotékou a spotrebným úverom

1. dlhšia doba splácania americkej hypotéky oproti spotrebnému úveru
2. vyššia celková suma úveru americkej hypotéky oproti spotrebným úverom
3. nižšia úroková sadzba amerických hypoték oproti spotrebným úverom

Každá banka pôsobiaca na území Slovenskej republiky má trochu odlišne nastavené podmienky poskytovania amerických hypoték a spotrebných úverov. Na toto porovnanie som si vybral spoločnosť Tatra Banka, a.s. Podľa ponuky spoločnosti Tatra Banka, a.s.¹⁵ sa dá americká hypotéka zobrať najviac na 20 rokov. Napriek tomu spotrebný úver¹⁶ si od nich môže žiadateľ zobrať len na 96 mesiacov t. j. 8 rokov. Keď sa zameriame na úrokové sadzby jednotlivých produktov, môžeme tiež jasne pozorovať rozdiely. V prípade spotrebných úverov spoločnosti Tatra Banka, a.s sa úroková sadzba pohybuje od 5,99 % p.a. Na druhej strane americká hypotéka od tej istej spoločnosti je výrazne lacnejšiu a to konkrétne od 0,85 % p.a., pri trojročnej fixácií. Spotrebný úver ponúkajú maximálne do výšky 30 000 EUR, napriek tomu americkú hypotéku si vie jednotlivец zobrať až do výšky 50 000 EUR. Z toho vyplýva, že americká hypotéka je výhodnejšia ako spotrebný úver. V posledných rokoch sa americká hypotéka začala využívať aj na splácanie dlhov, ktoré mali vyššiu úrokovú sadzbu ako spotrebné úvery.

¹⁵ Tatra Banka. Americká hypotéka [online]. In: Tatra banka., a. s. [2020]. [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: <https://www.tatrabanka.sk/sk/personal/uvery/americka-hypoteka/>

¹⁶ Tatra Banka. Bezúčelový úver [online]. In: Tatra banka., a. s. [2020]. [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: <https://www.tatrabanka.sk/sk/personal/uvery/bezucelovy-uver/>

1.7 Charakteristika Štátneho fondu rozvoja bývania

Štátny fond rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) bol zriadený zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 124/1996 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania na financovanie štátnej podpory. Jeho primárnym účelom je uskutočňovanie pomoci štátu pri rozširovaní a zväčšovaní bytového fondu. ŠFRB predstavuje samostatnú právnickú osobu so sídlom v Bratislave. Správu ŠFRB má na starosti Ministerstvo dopravy a výstavby SR. Štatutárnym orgánom fondu je generálny riaditeľ. Za jeho vymenúvanie a aj odvolávanie je zodpovedný minister dopravy a výstavby Slovenskej republiky.¹⁷ V súčasnosti samotné postavenie ŠFRB upravuje zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov. Na základe tohto zákona ŠFRB poskytuje financie na zabezpečovanie priorít štátnej bytovej politiky, ktorá je schválená vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu. Taktiež poskytuje podporu súvisiacu s obstaraním bytu a obstaraním nájomného bytu vo forme novej bytovej výstavby realizovanej v bytových alebo rodinných domoch.¹⁸

1.7.1 Účel podpory

Účel podpory ŠFRB je rozsiahly, pre účely tejto práce spomenieme päť základných oblastí podpory.

1. Obstaranie bytu
2. Obstaranie nájomného bytu
3. Obnova bytovej budovy
4. Výstavba zariadení sociálnych služieb
5. Obnova zariadení sociálnych služieb¹⁹

¹⁷ Výročná správa Štátneho fondu rozvoja bývania 2019. [online]. [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: <https://www.sfrb.sk/wp-content/uploads/2020/04/Vyrocnna-sprava-za-rok-2019.pdf>

¹⁸ DINGOVÁ, Andrea. Usilujeme sa o zveľaďovanie bytového fondu. In ASB. [online]. 2020. [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: <https://www.asb.sk/aktualne/rozhovory/usilujeme-sa-o-zveladovanie-bytoveho-fondu>

¹⁹ Štátny fond rozvoja bývania. (2017). [online]. [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: https://www.slovensko.sk/sk/agendy/agenda/_statny-fond-rozvoja-byvania/

1.7.2 Žiadatelia fondu

Žiadateľom fondu môže byť podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov²⁰:

1. fyzická osoba, pri ktorej platí, že je občanom niektorého z členských štátov Európskej únie alebo je občanom štátu, ktorý je súčasťou zmluvnej Dohody o Európskom hospodárskom priestore respektíve Švajčiarskej konfederácie. Má trvalý pobyt na území Slovenskej republiky. Dovršila vek aspoň 18 rokov a zároveň disponuje príjmom z podnikania, zo závislej činnosti alebo podľa určitého osobitného predpisu,
2. obec, v prípade miest Bratislava a Košice tu zaraďujeme aj ich jednotlivé mestské časti
3. samosprávny kraj,
4. zoskupenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
5. vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zastúpení správcom, ktorého úloha spočíva v správe bytového domu odvolávajúc sa na zmluvu o výkone správy uzatvorenej podľa osobitného predpisu. Samotný správca musí byť zapísaný v zozname správcov podľa osobitného predpisu,
6. nezisková organizácia, ktorá poskytuje všeobecne prospešné služby slúžiace na zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu podľa osobitného predpisu,
7. iná právnická osoba so sídlom na území Slovenskej republiky, s dátumom vzniku minimálne päť rokov pred podaním žiadosti.

1.8 Programy ŠFRB

Štátny fond rozvoja bývania ponúka na výber tri základné programy.

1. Financovanie obstarania bytu a rodinného domu pre mladomanželov
2. Stavíme s vami

²⁰ Zákon č. 15/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, § 3 ods. 1 písm. a)-g). [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2013/150/20200425>

3. Obnovujte s nami

1.8.1 *Financovanie obstarania bytu a rodinného domu pre mladomanželov*

Tento program sa skrátene označuje aj ako tzv. mladomanželská pôžička. Na to, aby sme sa mohli v súčasnosti uchádzať o podporu v tejto forme je potrebné splniť niektoré z podmienok. Základnou podmienkou pre uchádzanie sa o úver na bývanie je skutočnosť, že ide o mladomanželov vo veku do 35 rokov, ktorí uzavreli manželstvo najviac 36 mesiacov pred podaním žiadosti. Tento rok nastala zmena v porovnaní s rokom 2019, kedy ešte platilo skrátene obdobie, maximálne 12 mesiacov.²¹ Ďalšou z podmienok je výška príjmu žiadateľov, kde je stanovená maximálna hranica. Výška celkového čistého príjmu žiadateľa a osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, nesmie presiahnuť 5-násobok životného minima na domácnosť za predchádzajúci kalendárny rok. Pri dvojčlennej domácnosti nesmie teda výška príjmu za rok 2020 presiahnuť 1823,50 EUR.

Peniaze môžu byť v rámci tejto podpory poskytnuté za účelom výstavby bytu, kúpy bytu do troch rokov od kolaudácie, kúpy staršieho bytu, konkrétne staršieho ako tri roky od kolaudácie a taktiež na stavebnú úpravu bytu. Pri stavebnej úprave bytu sa pôžička použije na úhradu nákladov spojených s rekonštrukciou bytu. Môže ísť napríklad o výmenu rozvodov, bytového jadra, okien a podobne. Pri úvere je nevyhnutné, aby bol zabezpečený nehnuteľnosťou, pričom konečná hodnota nehnuteľnosti musí dosiahnuť minimálne 1,3-násobok požadovaného úveru.

Poskytovaná podpora pri výstavbe bytu (v bytovom, rodinnom alebo polyfunkčnom dome) je vo forme úveru vo výške 75 % obstarávacej ceny, najviac 75 000 EUR na byt vo výške:

1. časť úveru do 15 000 EUR sa poskytuje najdlhšie na 15 rokov s ročnou úrokovou sadzbou 1 %,

²¹ HUDÁKOVÁ, Iveta. *Mladomanželská pôžička v roku 2020*. In Finančný kompas. [online]. 2020. [cit. 2020-11-28] Dostupné na: <https://www.financnykompas.sk/clanok/mladomanzelska-pozicka-v-roku-2020.-kedy-mate-na-nu-narok>

2. časť úveru nad 15 000 EUR sa poskytuje najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou 2 %.

Rovnaké podmienky sa uplatňujú aj pri kúpe bytu do troch rokov od kolaudácie. Pri kúpe bytu, staršieho ako tri roky od kolaudácie nastáva zmena iba v maximálnej výške, ktorá nie je 75 000 EUR ale iba 50 000 EUR. Počas trvania zmluvného vzťahu existuje aj možnosť dodatočnej úľavy, a to v prípade narodenia dieťaťa, kedy sa z výšky poskytnutej podpory odráta suma 2 000 EUR.

Pri stavebnej úprave bytu sa poskytuje podpora vo forme úveru a to až vo výške 100 % obstarávacej ceny, najviac 30 000 EUR na byt vo výške:

1. časť úveru do 15 000 EUR sa poskytuje najdlhšie na 15 rokov s ročnou úrokovou sadzbou 1 %,
2. časť úveru nad 15 000 EUR sa poskytuje najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou 2 %.

1.8.2 *Staviame s vami*

Ďalší program ŠFRB je aj program s názvom „Staviame s vami.“ Tento program je pomerne zaujímavý, nakoľko slúži na budovanie nových bytových zariadení určených na prenájom. Financie v rámci tohto programu môžu byť použité na výstavbu nájomného bytu, kúpu nájomného bytu alebo stavebnú úpravu bytu v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby. O podporu môže požiadať obec alebo samosprávny kraj, ďalej nezisková organizácia, pri ktorej je aspoň jeden zo zakladateľov obec prípadne vyšší územný celok, pričom nezisková organizácia poskytuje prospešné služby v oblasti bývania. O podporu môže požiadať aj iná právnická osoba. Podmienkou v tomto prípade je doba existencie právnickej osoby, ktorá musí byť aspoň 5 rokov. Stavba na účely, ktorej je poskytovaná podpora sa musí nachádzať v meste, priamo susediacich obciach alebo obci, v ktorej sa nachádza prevádzkareň s minimálne 500 zamestnancami.

Samotná výška podpory sa líši v závislosti od žiadateľa. Ak je žiadateľom obec, samosprávny kraj alebo nezisková organizácia rozlišujeme nasledujúce formy podpory:

1. spolufinancovanie úverom a dotáciou – v tomto prípade sa poskytuje 70 % z obstarávacej ceny, ale maximálne 72 000 EUR na byt,
2. úver vo výške 100 % obstarávacej ceny, ale maximálne 90 000 EUR na byt,
3. úver vo výške 80 % z obstarávacej ceny, ale maximálne 72 000 EUR na byt.

Ak je žiadateľom iná právnická osoba, podpora je vo výške 95 % z obstarávacej ceny, ale maximálne do výšky 1 200 EUR na meter štvorcový podlahovej plochy bytu. Lehota splatnosti úveru je maximálne 40 rokov. Úroková sadzba je spravidla na úrovni 1 %, v prípade ak ide o obstarávanie nájomných bytov, v najmenej rozvinutých okresoch môžeme počítať aj s 0 % úrokovou sadzbou. Ručenie je vo forme nehnuteľnosti, ktorej hodnota musí predstavovať minimálne 1,3-násobok požadovaného úveru. Ručiť môžeme aj prostredníctvom bankovej záruky.²²

1.8.3 *Obnovujte s nami*

V rámci tohto programu môžu byť peniaze poskytnuté na rozličné účely. Ako už z názvu vyplýva pôjde o financovanie obnovy bytovej budovy. Konkrétne môže ísť o zateplenie bytového domu (ďalej len „BD“) resp. rodinného domu. Prostriedky môžu byť použité aj na odstránenie systémovej poruchy BD či modernizáciu alebo rekonštrukciu spoločných častí a zariadení BD. podpora je až vo výške 100% obstarávacej ceny stavby resp. podľa maximálneho limitu pre jednotlivé typy obnovy. Lehota splatnosti pri tejto formy podpory je maximálne 20 rokov. V rámci programu rozlišujeme viacerých možných žiadateľov:²³

1. spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov,

²² Štátny fond rozvoja bývania. (2020) [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: <https://www.sfrb.sk/ziadatel/staviame-s-vami/>

²³ Štátny fond rozvoja bývania. (2020) [cit.30.11.2020]. Dostupné na: <https://www.sfrb.sk/ziadatel/obnovujte-s-nami/>

2. vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí sú zastupovaní prostredníctvom správcu a iné právnické osoby,
3. obec, mestská časť a samosprávny kraj,
4. neziskové organizácie poskytujúce všeobecne prospešné služby v oblasti bývania,
5. fyzické osoby.

2. Cieľ práce

Cieľom bakalárskej práce je porovnanie úverov na bývanie v rámci Slovenskej republiky a zistiť či sa na Slovensku oplatí využívať bankové financovanie na zisk vlastnej nehnuteľnosti a porovnanie hypotekárnych úverov jednotlivými bankami, ktoré pôsobia na území Slovenskej republiky. Pri písaní bakalárskej práce sme vychádzali z predpokladu, že úvery na bývanie sú na území Slovenskej republiky v posledných rokoch veľmi populárne. Samotná bakalárska práca sa delí na dve hlavné časti.

Prvá časť, ktorá sa nazýva odborne aj teoretická, nám pomáha si zdefinovať najdôležitejšie pojmy, aby sme sa k danej problematike hypotekárnych úverov vedeli odborne vyjadriť. Dôležité bolo si zdefinovať najdôležitejšie teoretické pojmy a vymedziť teoretické poznatky k podstate a fungovaniu hypotekárnych úverov.

Druhá časť, praktická, nám pomáha pomocou získaných dát a informácií zistiť aký veľký a segmentovaný je trh s nehnuteľnosťami a bankovými inštitúciami, ktoré ponúkajú hypotekárne úvery. Pomocou získaných informácií sa nám podarilo získať dostatočné zdroje, aby sme si na základe rôznych faktorov ukázali ako sa v danej situácii nehnuteľnostiam darí s využitím grafov a tabuliek. Zároveň sme si pomocou dvoch renomovaných a etablovaných bankových spoločností na slovenskom trhu porovnali základné úrokové sadzby a snažili sa prísť k záveru, či je financovanie nehnuteľností cez hypotéku v súčasnosti dobré riešenie. Na konci práce sme sa snažili zhodnotiť naše poznatky a pokúsiť sa subjektívne odhadnúť budúci vývoj v danej sledovanej problematike.

3. Metodika práce a metodika skúmania

Pri tvorbe bakalárskej práce je nevyhnutne dôležité využívanie správnych metodík práce a nastavenie rôznych metód skúmania, ktoré sú veľmi dôležitými prvkami k tomu, aby sme boli schopný napísať dostatočne kvalitnú bakalársku prácu. Pred samotným začatím písania bakalárskej práce je dôležité si dostatočne osvojiť a získať teoretické poznatky o danej problematike. V našom prípade to bola znalosť problematiky o bankovom sektore, hlavne o úveroch na bývanie, čo je nosná téma celej bakalárskej práce.

V rámci skúmania problematiky úverov na bývanie sme využívali viaceré metódy skúmania, ktoré nám pomáhajú danú tému objasniť z rôznych druhov pohľadu. Najdôležitejšiu metódu, ktorú sme využili bola metóda pozorovania, ktorú sme aplikovali pri písaní teoretickej časti bakalárskej práce. Medzi ďalšie metódy, ktoré sme využívali boli hlavne indukcia, dedukcia a syntéza. Počas písania teoretickej časti sme informácie o danej téme čerpali najmä z odbornej literatúry, ako napríklad knižné zdroje od autorov Horvátová a kol. alebo Sivák a kol., kde bola daná problematika dostatočne vysvetlená. Okrem odbornej literatúry sme využili aj internetové zdroje zo stránok bankových spoločností, úradov Štátnej správy Slovenskej republiky a využili sme aj elektronickú zbierku zákonov Slovenskej republiky.

Výsledok danej problematiky sa nám podarilo dostatočne zdôvodniť najmä pomocou štatistických údajov a dát z viacerých verejných a externých zdrojov. Najdôležitejšími zdrojmi boli Národná banka Slovenska, Štatistický úrad Slovenskej republiky a jednotlivé bankové inštitúcie. Pomocou týchto zdrojov sa nám podarilo získať dostatočne a relevantné makroekonomické ukazovatele aj z minulých rokov, čo nám ďalej pomohlo pri písaní bakalárskej práce. Pri písaní praktickej časti bakalárskej práce sme využili najmä metódu komparácie a pozorovania, kde sme najprv porovnávali dve vybrané bankové spoločnosti a hľadali medzi nimi spoločné prieniky, ale aj ukazovatele, kritéria a procesy, v ktorých sa nezhodujú.

4. Výsledky práce a diskusia

4.1 Bankové subjekty poskytujúce hypotekárne úvery

V súčasnosti môže na území Slovenskej republiky poskytovať úvery na bývanie na základe povolenia NBS celkovo 20 bankových spoločností. V tabuľke č. 1 môžeme vidieť rozdelenie týchto bankových spoločností na banky, ktoré majú sídlo na území Slovenskej republiky, pobočky zahraničných bánk pôsobiace na území Slovenskej republiky a Stavebné sporiteľne.

Banky	Pobočky zahraničných bánk
Československá obchodná banka	BKS Bank
ČSOB stavebná sporiteľňa	BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE
OTP Banka Slovensko	Fio banka
Poštová banka	J&T BANKA
Prima banka Slovensko	mBank
Privatbanka	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia
Prvá stavebná sporiteľňa	Stavebné sporiteľne
Slovenská sporiteľňa	ČSOB stavebná sporiteľňa
Tatra banka	Prvá stavebná sporiteľňa
Všeobecná úverová banka	Wüstenrot stavebná sporiteľňa
Wüstenrot stavebná sporiteľňa	

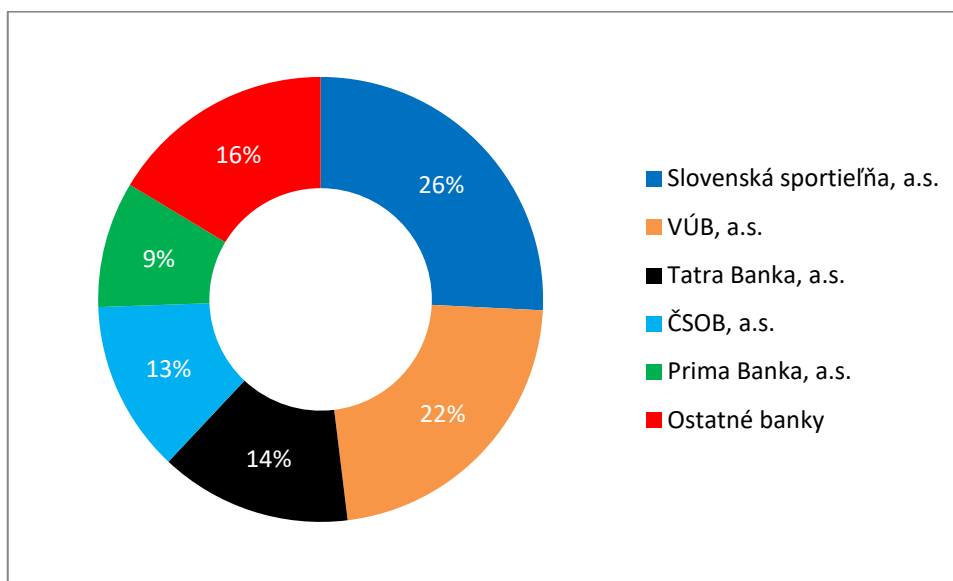
Tabuľka 1 - Bankové spoločnosti pôsobiace na území Slovenskej republiky

Zdroj: Národná banka Slovenska, vlastné spracovanie

V koláčovom grafe č. 1 môžeme vidieť podiely jednotlivých bánk na úveroch na bývanie. Z grafu môžeme vidieť, že ľudia najčastejšie využívajú hypotekárny úver zo Slovenskej sporiteľne, a.s. a Všeobecnej úverovej banky, a.s. Zrejme je to z dôvodu, pretože tieto dve banky pôsobia na slovenskom trhu najdlhšie a majú rokmi vytvorený obraz spoľahlivých bankových spoločností. Spolu s Tatra Bankou, a.s. a Československou obchodnou bankou, a.s. majú takmer $\frac{3}{4}$ podiel na slovenskom trhu. V roku 2021 príde k zlúčeniu OTP banky, a.s. pod ČSOB, a.s., čo by znamenalo získanie približne 1,8 % úverov na bývanie, čím by sa dostala na tretie miesto.²⁴ Na piatom mieste sa nachádza Prima Banka, a.s., ktorá kontinuálne zvyšuje svoj podiel na trhu. Ostatných dvanásť bánk tvorí zvyšných 16 % trhu. Medzi najznámejšie patria Uni Credit Bank, a.s., s podielom

²⁴ČSOB banka. Spájame sa [online]. In: ČSOB banka [2021]. [cit. 2021-04-04]. Dostupné na: <https://www.csob.sk/spajamesa>

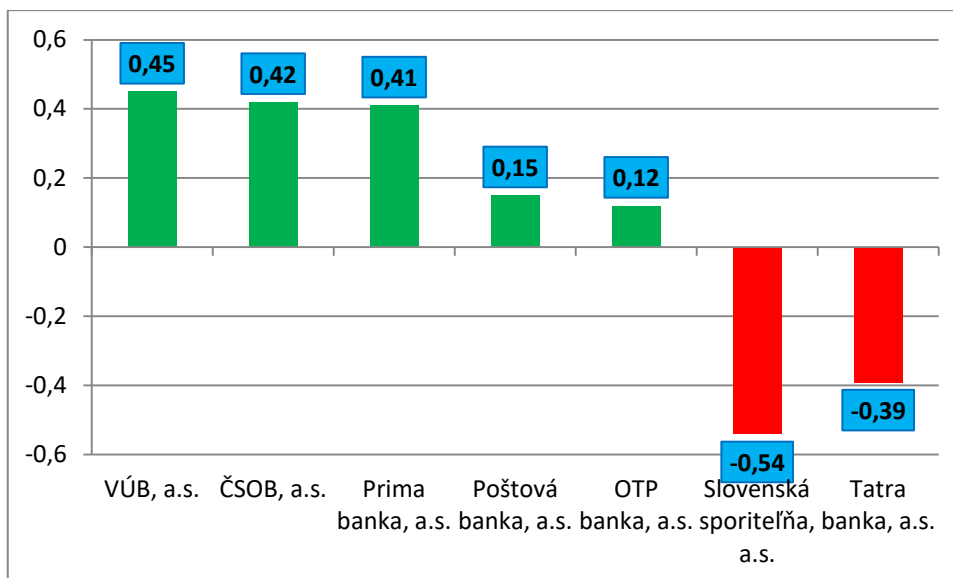
vyšie 5,20 %, Poštová banka, a.s. a mBank, a.s, ktoré tvoria 1,02 % trhu. Ostatné bankové spoločnosti tvoria samostatne menej ako 1 % trhu.



Graf 1 - Podiely jednotlivých bankových spoločností na úveroch na bývanie

Zdroj: https://www.nbs.sk/img/Documents/Dohlad/Hypo/2020/2020_Uvery_na_byvanie.pdf vlastné spracovanie, údaje k 31. 12. 2020

Na ďalšom grafe č. 2 môžeme vidieť ročnú percentuálnu zmenu objemu úverov pre jednotlivé banky za rok 2020. Môžeme pozorovať, že v minulom roku sa najviac darilo VÚB, a.s., ktorej objem úverov na bývanie sa zvýšil o 0,45 %. Na druhom a treťom mieste sa umiestnila Československá obchodná banka, a.s. a Prima Banka, a.s., ktorým sa celkový objem úverov na bývanie medziročne zvýšil o 0,42 % resp. o 0,41 %. Naopak Slovenskej sporiteľni, ako najväčšej banke na Slovenskom trhu a nedarilo a prišla o 0,54 % objemu celkových úverov. V minulom roku boli ale rozdiely medzi jednotlivými bankami veľmi malé, a tak môžeme skonštatovať, že prvá štvorica bánk si aj na začiatku roka 2021 naďalej drží svoje dominantné postavenie na trhu, napriek pretrvávajúcej globálnej pandémie.



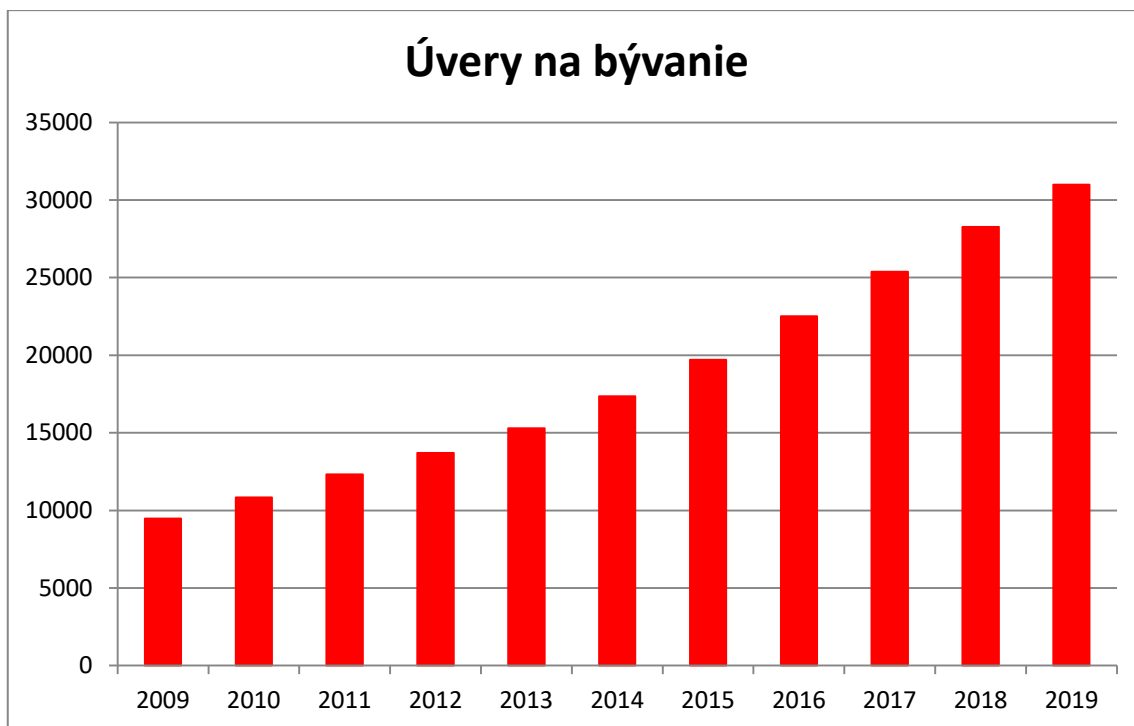
Graf 2 - Ročná percentuálna zmena objemu hypotekárnych úverov pre jednotlivé banky na území Slovenskej republiky

Zdroj: vlastné spracovanie, údaje k 31. 12. 2020

https://www.nbs.sk/img/Documents/Dohlad/Hypo/2020/2020_Uvery_na_byvanie.pdf

4.2 Situácia v posledných rokoch na území Slovenskej republiky

Súčasná situácia na území Slovenskej republiky, je pre hypotekárne úvery veľmi priaznivá. Vo väčšine prípadov, či už jednotlivец, alebo partneri chcú vlastniť nehnuteľnosť je využité hypotekárneho úveru jedným rozumným rozhodnutím, ako si zabezpečiť vlastné bývanie, než bývať v podnájme, čo si ukážeme v ďalšej časti bakalárskej práce. Zo štatistík Národnej banky Slovenska, môžeme vidieť, že objem úverov na bývanie rástol v poslednej dekáde kontinuálne. V roku 2009 sa suma všetkých úverov na bývanie na území Slovenskej republiky pohybovala vo výške viac ako 9,4 miliárd EUR. V roku 2019 táto suma predstavovala už vyše 31 miliárd EUR. To predstavuje tempo rastu úverov na bývanie za posledných 10 rokov predstavuje takmer 230 %. Kontinuálny rast objemu úverov na bývanie môžeme pozorovať v grafe č. 3



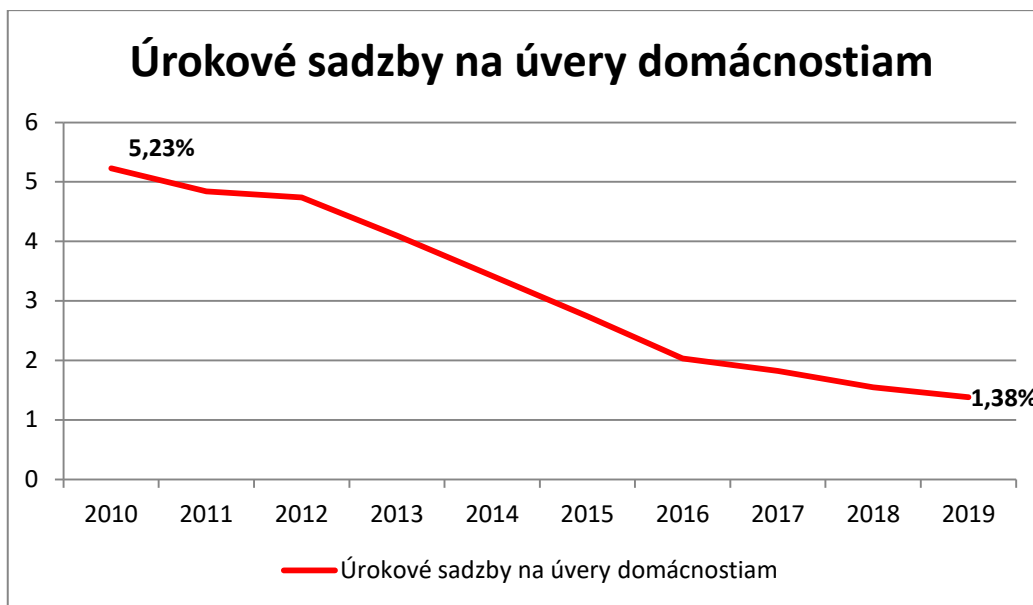
Graf 3 - Celkový objem úverov na bývanie na území Slovenskej republiky (mil. EUR)

Zdroj: upravený podľa NBS: <https://www.nbs.sk/sk/menova-politika/makroekonomicka-databaza/makroekonomicke-ukazovatele-graf>

Stav na hypotekárnom trhu ovplyvňujú rôzne faktory. V mojej bakalárskej práci som sa zamerlal na základné faktory, na ktorých chcem poukázať, veľký dopyt po hypotekárnych úveroch.

4.2.1 Úrokové sadzby

Úrokové sadzby nám vyjadrujú úrok, ktorý je väčšinou vyjadrený v percentách ako percento z požičiavanej istiny. Jeden z najdôležitejších faktorov obľúbenosti hypotekárnych úverov súvisí s monetárnou politikou Európskej únie, ktorá spôsobuje, že úrokové sadzby na hypotekárne úvery v poslednej dekáde po finančnej kríze v rokoch 2008 - 2009 výrazne klesli. Môžeme to vidieť aj v grafe č. 4, kde pozorujeme, že v roku 2010 sa úrokové sadzby pohybovali na úrovni okolo 5,23 % p.a., a na druhej strane v roku 2019 sa už úrokové sadzby pohybovali na úrovni 1,38 % p.a.



Graf 4 - Úrokové sadzby na úvery domácnostiam

Zdroj: upravený podľa <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje>

V tabuľke č. 2 môžeme vidieť základné úrokové sadzby jednotlivých bankových spoločností pôsobiacich na území Slovenskej republiky. Porovnávali sme základné fixácie hypotekárnych úverov na 3 a 5 rokov, ktoré klienti využívajú najčastejšie. Z tabuľky jasne vyplýva, že v súčasnosti najnižšiu úrokovú sadzbu ponúka Prima Banka, a.s., ktorá predstavuje 0,4 % p.a. Na rozdiel od ostatných bánk, Prima Banka ponúka túto sadzbu s fixáciou až na 40 mesiacov, ďalej nasleduje Uni Credit Bank, a.s. a Poštová Banka, a.s. s úrokovými sadzbami 0,49 % p.a., resp. 0,50 % p.a. Pri 5-ročnej fixácii je najvýhodnejšia úroková sadzba od Poštovej banky s úrokom 0,7 % p.a.

Základná úroková sadzba		
Bankový subjekt	FIX 3 roky (%)	FIX 5 rokov (%)
SLSP, a.s.	0,89	0,89
VÚB, a.s.	0,41	0,62
Tatra Banka, a.s.	0,85	0,95
ČSOB, a.s.	0,89	1,19
Prima Banka, a.s.*	0,4	0,9
Uni Credit Bank, a.s.	0,49	0,79
Poštová Banka, a.s.	0,5	0,7
mBank, a.s.	0,69	0,74
*ponúkaný FIX je na 40 mesiacov		

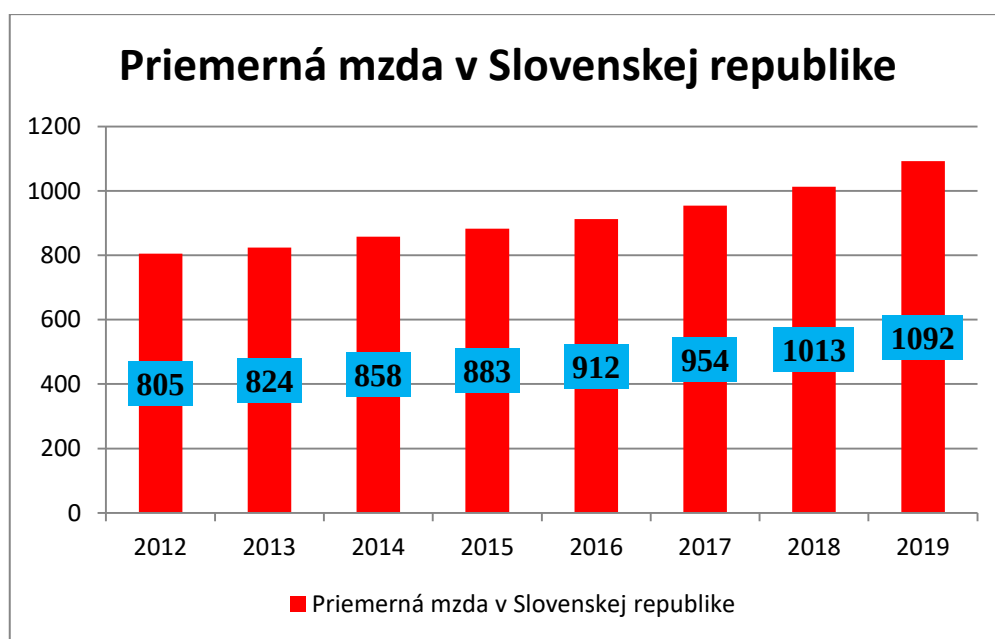
Tabuľka 2 - Základné úrokové sadzby jednotlivých komerčných bánk

Môžeme usudzovať, že najnižšie úrokové sadzby neponúkajú najväčšie banky na slovenskom trhu. Menšie banky, ktoré nemajú taký objem hypotekárnych úverov pod

správou sa snažia vydareným marketingom a nižšími úrokovými sadzbami získať nových klientov pod správu a získať tak väčší podiel na trhu. Ako sme si už ale ukázali, nie stále sú v tom veľmi úspešné a nedarí sa im získať väčšiu časť podielu na trhu.

4.2.2 Priemerná mzda

Popri poklese úrokových sadzieb sme mohli pozorovať výrazný nárast priemernej mzdy v rokoch 2012 až 2019 z 805 EUR až na 1092 EUR, čo môžeme pozorovať v grafe č. 5. Navýšenie disponibilného príjmu vďaka výborným makroekonomickým ukazovateľom Slovenskej republiky v danom sledovanom období spolu s klesajúcimi úrokovými sadzbami, spôsobilo, že občania začali mať väčší záujem o kúpu nehnuteľností na území Slovenskej republiky.



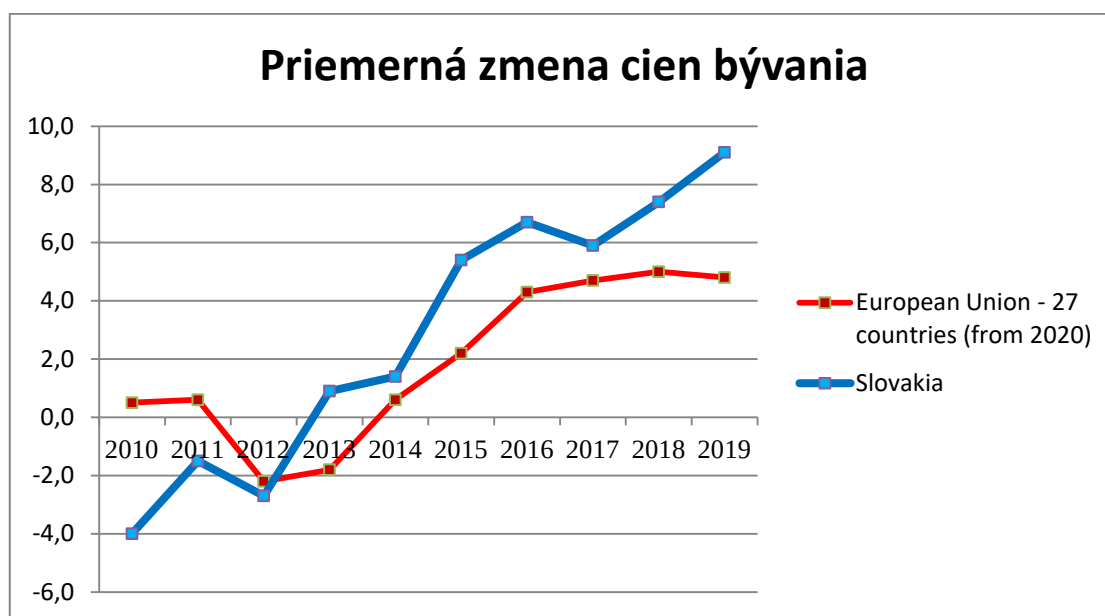
Graf 5 - Priemerná mzda v Slovenskej republike

Zdroj: upravený podľa <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje>

4.2.3 Cena nehnuteľností

Zvýšenie disponibilného príjmu občanov spôsobilo, že aj ceny nehnuteľností v poslednej dekáde výrazne stúpili, dokonca cena nehnuteľností rástla rýchlejšie na území Slovenskej republiky, oproti Európskej únii. Priemerný rast nehnuteľností na území Slovenskej republiky za rok 2019 bol na úrovni 9,1 % p.a., napriek tomu Európska únia,

ktorá zahŕňa v súčasnosti po odchode Spojeného kráľovstva 27 krajín, rástla iba 4,8 % p.a. V absolútnom vyjadrení sa zvýšila priemerná cena za meter štvorcový nehnuteľností z 1 344 EUR v roku 2009 až na 1 762 EUR v roku 2020. Môžeme vidieť na grafe č. 6, že na sledovanom horizonte nerástli ceny nehnuteľností pravidelne ba naopak, do roku 2015 klesali a až od roku 2016 začali postupne rásť až sa dostali na súčasné maximum. V medziročnom porovnaní sa cena nehnuteľností podľa štatistík Národnej banky Slovenska zvýšila v minulom roku o 11,9 %, čo predstavuje najvyšší nárast ceny nehnuteľností od roku 2008.

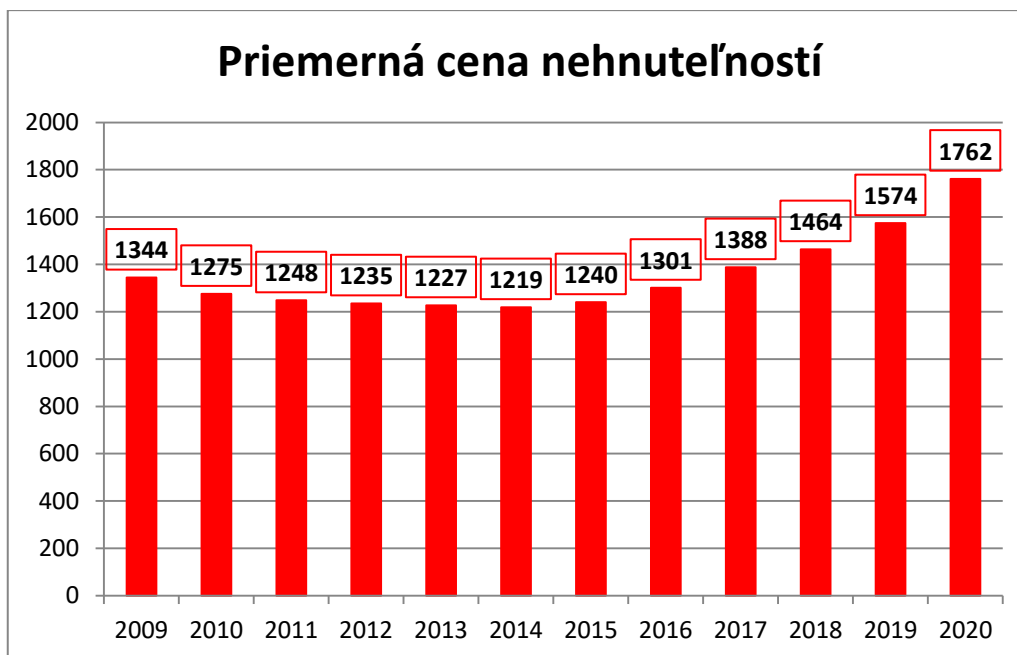


Graf 6 - Priemerná zmena cien bývania na Slovensku a v Európskej únii

Zdroj: upravené podľa <https://ec.europa.eu/eurostat/home?>

Jedeným z ďalších dôvodov, prečo v posledných rokoch rastú nehnuteľnosti na území Slovenskej republiky rýchlejšie ako v Európskej únii je aj chýbajúce množstvo bytových jednotiek. Podľa Inštitútu urbánneho rozvoja len v Bratislave chýba približne 40 000 bytov a samotný primátor Bratislavy Ing. arch. Matúš Vallo hovorí aj o chýbajúcich približne 4 000 nájomných bytov. Pri súčasnom pomalom tempe výstavby a tempe schvaľovania výstavby nových nehnuteľností je dobehnutie tohto dlhu v nedohľadne, pretože ročne príde na trh s nehnuteľnosťami v Bratislave približne 2500 nových bytových jednotiek²⁵.

²⁵Inštitút urbánneho rozvoja. Nájomné bývanie môže výrazne predražovať ceny bytov [online]. In: Inštitút urbánneho rozvoja. [2021]. [4.4.2020]. Dostupné na: <https://iur.sk/2020/10/20/najomne-byvanie-moze-vyrazne-predrazovat-ceny-bytov/>



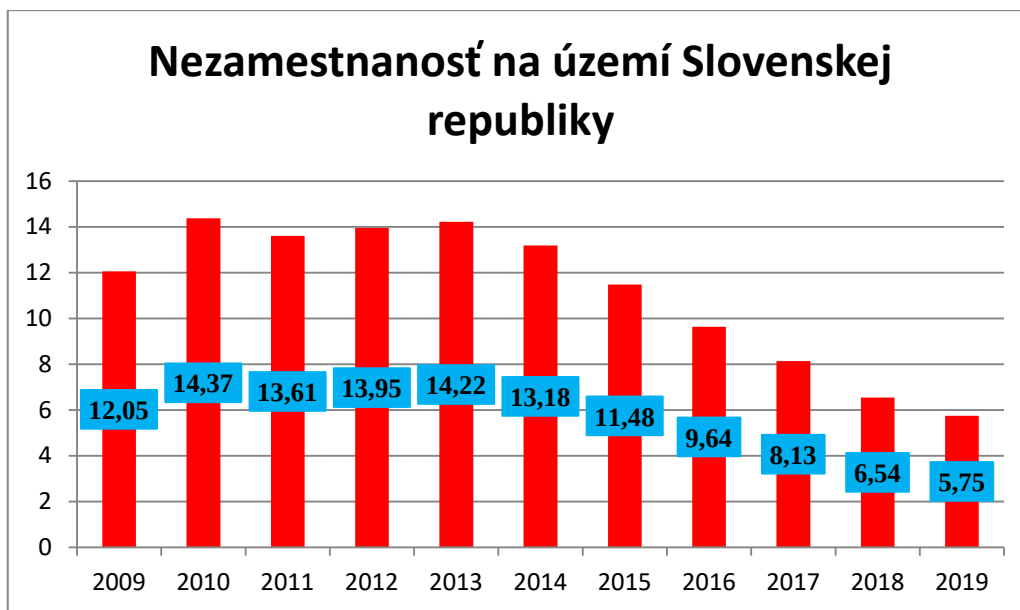
Graf 7 - Priemerná cena nehnuteľností na území Slovenskej republiky v rokoch 2009 - 2020

Zdroj: upravený podľa <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-krajov>

4.2.4 Nezamestnanosť

Ďalším faktorom ovplyvňujúci dopyt po hypotekárnych úveroch, ktorý chcem spomenúť v mojej bakalárskej práci je nezamestnanosť. Nezamestnanosť v posledných rokoch taktiež zaznamenala výrazný pokles. V roku 2010 počas globálnej svetovej krízy sa nezamestnanosť na území Slovenskej republiky sa pohybovala na úrovni okolo 14 %, čo znamenalo, že takmer každý siedmy občan, ktorý v danom čase pôsobil na trhu práce si nevedel nájsť svoje uplatnenie na trhu práce. V posledných rokoch vplyvom zlepšenia situácie na pracovnom trhu sa situácia zlepšila. Podľa štatistík Národnej banky Slovenska bola v roku 2019 nezamestnanosť na území Slovenskej republiky na úrovni 5,75 %. V roku 2020 sa nezamestnanosť podľa štatistík Štatistického úradu Slovenskej republiky zvýšila vplyvom globálnej pandémie Covid-19 na úroveň 6,70 %. Vyskytla sa najmä štrukturálna nezamestnanosť²⁶, keďže vznikol nesúlad medzi dopytom a ponukou práce na trhu, pretože niektoré sektory ekonomiky boli menej zasiahnuté pandemiou ako iné sektory.

²⁶ LISÝ, JÁN. a kol. *Ekonomía*. vyd. Wolters Kluwer, 2016. s. 478 ISBN 978-80-7552-275-7



Graf 8 - Nezamestnanosť na území Slovenskej republiky

Zdroj: NBS, makroekonomická analýza, vlastné spracovanie

4.3 Slovenská sporiteľňa, a.s.

Slovenská sporiteľňa, a.s. (ďalej len „SLSP“), je najstaršia banková inštitúcia na území Slovenskej republiky, pretože jej korene siahajú až do 19 storočia, kedy na území Bratislavy, Trnavy a Banskej Bystrice existovali Filiálky „die Erste oesterreiche Spar-Casse“. Postupom času filiálky nahradili jednotlivé sporiteľne. V roku 1969 začali pôsobiť ako Slovenská štátna sporiteľňa, š.p.ú. Súčasnú podobu začala písať po roku 1989, kedy sa premenovala na Slovenskú sporiteľňu, a.s a v roku 2001 ju kúpila skupina Erste Group, pod ktorú patrí SLSP, doteraz.²⁷ Podľa finančných výkazov SLSP, dosiahla v roku 2019 zisk vo výške 174,4 miliónov EUR, čo predstavuje najvyšší zisk zo všetkých bankových inštitúcií pôsobiacich na území Slovenskej republiky.²⁸

²⁷ Slovenská sporiteľňa. Profil banky [online]. In: Slovenská sporiteľňa [2021]. [cit. 2021-03-17]. Dostupné na: <https://www.slsp.sk/sk/informacie-o-banke/o-banke/profil-banky>

²⁸ Slovenská sporiteľňa. Finančné ukazovatele [online]. In: Slovenská sporiteľňa [2021]. [cit. 2021-03-17]. Dostupné na: https://www.slsp.sk/content/dam/sk/slsp/www_slsp_sk/documents/financne-ukazovatele/informacie-a-financne-ukazovatele-31122019.pdf

4.3.1 Vývoj úrokových sadzieb na úveroch na bývanie v SLSP

Vývoj úrokových sadzieb je premenlivá záležitosť. Jednotlivé banky aktualizujú úrokové sadzby niekoľkokrát do roka. Monetárna politika Európskej centrálnej Banky (ďalej len „ECB“) a pokles základných úrokových sadzieb ECB na nulové hodnoty spôsobila, že základná úroková sadzba klesala na všetkých „FIX“ obdobiach. V tabuľke č. 3 môžeme pozorovať vývoj a výšku úrokových sadzieb v SLSP v rokoch 2012 - 2020. Je jasné, že SLSP, tak ako väčšina bánk na území Slovenskej republiky ponúka fixáciu úverov na bývanie na 1,3,5 a 10 rokov. Na konci roka 2019 sa rozhodla ponúkať aj fixáciu na 15 rokov. Fixácia na tri roky klesla v tomto období z 3,79 % na 0,89 %, čo predstavuje pokles o 2,89 % p.a., fixácia na päť rokov klesla z 3,99 % na 0,99 %, čo predstavuje pokles o 3 % p.a. a fixácia na desať rokov klesla zo 4,69 % na 1,19 %, čo predstavuje pokles o 3,5 % p.a. Z toho vyplýva, že dlhšie fixácie klesali viac ako kratšie fixácie. Zaujímavosťou je aj skutočnosť, že „FIX“ na 15 rokov má momentálne (2020 – 2021) nižšiu úrokovú sadzbu ako päťročný „FIX“ v roku 2016 (1,69 % – 1,70 %). SLSP si v súčasnosti účtuje 5 % p.a. za úrok v omeškaní. Jednotlivec musí splácať hypotekárny úver minimálne päť rokov. Vždy to tak ale neplatilo. Do konca roka 2015 SLSP musel klient splácať hypotekárny úver minimálne desať rokov a v rokoch 2017 a 2018 musel splácať minimálne štyri roky. Do konca roka 2017 SLSP ponúkala aj hypotéku pre mladých, kde sa úroková sadzba znížila o 2 % príspevok štátu a 1 % príspevok banky.

Základná úroková sadzba nie je úplne najreprezentatívnejší ukazovateľ, či je pre jednotlivca výhodná. Dôležité je sledovať ukazovateľ, ktorý sa nazýva Ročná percentuálna miera nákladov (ďalej len „RPMN“) RPMN predstavujú všetky náklady spotrebiteľa spojené s hypotekárnym úverom. Svojim spôsobom ide o ročnú percentuálnu mieru nákladov žiadateľa o úver. RPMN sa vždy udáva v %. Podľa prílohy č. 2 Zákona č. 129/2010 Z. z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, sa RPMN vypočíta podľa vzorca:²⁹

²⁹ Zákon č. 129/2010 Z. z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov [cit. 2021-03-17.]. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2010/129/20200101>

$$\sum_{k=1}^m C_k (1-x)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1+x)^{-S_l}$$

- **x** – ročná percentuálna miera nákladov
- **m** – číslo posledného čerpania
- **k** – číslo čerpania, preto $1 \leq k \leq m$
- **C_k** – je výška čerpania v k
- **t_k** - je interval vyjadrený v rokoch a zlomkoch roka medzi dátumom prvého čerpania a dátumom každého nasledujúceho čerpania, preto $t_1 = 0$
- **m'** - je číslo poslednej splátky alebo platby poplatkov
- **l** - je číslo splátky alebo platby poplatkov
- **D_l** - je výška splátky alebo platby poplatkov
- **S_l** - je interval vyjadrený v rokoch a zlomkoch roka medzi dátumom prvého čerpania a dátumom každej splátky alebo platby poplatkov

SLSP vypočítava RPMN podľa vzorca:

$$\sum_{K=1}^{K=m} \frac{A_K}{(1+i)^{t_K}} = \sum_{K'=1}^{K'=m'} \frac{A'_{K'}}{(1+i)^{t_{K'}}}$$

- **K** - je poradové číslo Na úrokoch úveru, $\{K = 1, 2, \dots, m\}$
- **K'** - je číslo splátky alebo platby nákladov úveru, $\{K' = 1, 2, \dots, m'\}$
- **A_K** - je výška K -teho úveru
- **A'_{K'}** - je výška K' -tej splátky úveru $\sum$ je suma m je poradové číslo posledného úveru
- **m'** - je číslo poslednej splátky alebo platby nákladov úveru
- **t_K** - je časové obdobie (vyjadrené v rokoch a/alebo častiach roka) medzi poskytnutím prvého úveru a K-teho úveru
- **t_{K'}** - je časové obdobie (vyjadrené v rokoch a/alebo častiach roka) medzi poskytnutím prvého úveru a K' - tou splátkou alebo platbou nákladov úveru
- **i** - je ročná percentuálna miera nákladov, ktorú možno vypočítať (buď algebrický, alebo numerickou aproximáciou), pretože ostatné prvky rovnice sú známe zo zmluvy alebo iným spôsobom

Rok	Druh úveru	Typ sadzby	Základná úroková sadzba
2012	Úver na bývanie	FIX 1 rok	3,79%
		FIX 3 rok	3,79%
		FIX 5 rokov	3,99%
		FIX 10 rokov	4,69%
2013	Úver na bývanie	FIX 1 rok	3,79%
		FIX 3 rok	3,39%
		FIX 5 rokov	3,19%
		FIX 10 rokov	4,69%
2014	Úver na bývanie	FIX 1 rok	3,39%
		FIX 3 rok	2,49%
		FIX 5 rokov	2,29%
		FIX 10 rokov	2,49%
2015	Úver na bývanie	FIX 1 rok	2,50%
		FIX 3 rok	1,80%
		FIX 5 rokov	1,80%
		FIX 10 rokov	2,40%
2016	Úver na bývanie	FIX 1 rok	1,70%
		FIX 3 rok	1,70%
		FIX 5 rokov	1,70%
		FIX 10 rokov	3,00%
2017	Úver na bývanie	FIX 1 rok	1,39%
		FIX 3 rok	1,39%
		FIX 5 rokov	1,59%
		FIX 10 rokov	2,99%
2018	Úver na bývanie	FIX 1 rok	1,39%
		FIX 3 rok	1,39%
		FIX 5 rokov	1,49%
		FIX 10 rokov	2,99%
2019	Úver na bývanie	FIX 1 rok	0,89%
		FIX 3 rok	0,89%
		FIX 5 rokov	1,09%
		FIX 10 rokov	2,79%
2020	Úver na bývanie	FIX 1 rok	0,79%
		FIX 3 rok	0,89%
		FIX 5 rokov	0,89%
		FIX 10 rokov	1,19%
		FIX 15 rokov	1,69%

Tabuľka 3 - Základná úroková sadzba pri úveroch na bývanie v SLSP v rokoch 2012 – 2020

Zdroj: Slovenská sporiteľňa, archív dokumentov – vlastné spracovanie

Pri modelovej situácii, kedy si jednotlivец, po úspešnom skončení vysokej školy bude chcieť zobrať hypotekárny úver, som vychádzal z nasledujúcich premenných.

- FIX obdobie – 3 roky – 0,89 % p.a.,
- vek žiadateľa – 27 rokov, slobodný,
- čistá mzda – 1 100 EUR,
- nehnuteľnosť – Bratislava, jednoizbový byt 45 m²,
- cena za jeden meter štvorcový – 2600 EUR,
- celková cena nehnuteľnosti – 117 000 EUR (2600 EUR*45 m²),

- obdobie splácania úveru na bývanie – 30 rokov.

Podľa platných pravidiel, môže dostať žiadateľ v súčasnosti maximálne 105 600 EUR, aby dokázal splniť pravidlo DTI a musí mať našetrené aspoň 23 400 EUR, aby dokázal splniť pravidlo LTV. Keď toto všetko dokázal bez problémov splniť, tak momentálne by dostal v SLSP úver vo výške 93 600 EUR, s mesačnou splátkou vo výške 322,73 EUR. V cene mesačnej splátky je už aj poplatok za poistenie úveru vo výške 26,38 EUR, ktorý ponúka samotná Slovenská sporiteľňa, a.s. V deň prvého poskytnutia úveru klient zaplatí poplatok za poskytnutie úveru vo výške 199 EUR. RPMN pri tomto úvere vychádza na 1,52 % p.a. Klient za dané obdobie uhradí 360 mesačných anuitných splátok vo výške 322,73 EUR, čo predstavuje 116 182,80 EUR. Keď k tomu pripočítame spomínaný poplatok za poskytnutie úveru vo výške 199 EUR, tak celková čiastka spojená s úverom je vo výške 116 381,30 EUR. Na úrokoch spolu s poplatkom klient zaplatí za dané obdobie sumu vo výške 22 781,30 EUR.

Ak by sme zachovali rovnaké premenné a zmenili len FIX obdobie z troch rokov na desať rokov, a zmenila by sa základná úroková sadzba na 1,19 p.a, prišli by sme k zaujímavým zmenám, ktoré môžeme vidieť v tabuľke č. 4. Mesačná anuitná splátka by sa zvýšila na 336,82 EUR. Rozdiel medzi jednotlivými úrokovými sadzbami je síce len 0,3 % p.a a medzi RPMN len 0,31 %, ale keď by sme celých 30 rokov mali možnosť využívať rovnaké úrokové sadzby, tak by sme dokázali na úrokoch + poplatku poskytnutie úveru za 30 rokov ušetriť 5 072,40 EUR, čo predstavuje ročnú úsporu vo výške 169,08 EUR

SLSP		
FIX obdobie	3 roky	10 rokov
Základná úroková sadzba	0,89	1,19
Hodnota nehnuteľnosti	117 000,00 €	117 000,00 €
Výška úveru pri dodržaní LTV (80 %)	93 600,00 €	93 600,00 €
Počet rokov splácania	30	30
Poplatok za poskytnutie úveru	199 €	199 €
Poplatok za poistenie k úveru	26,38 €	27,53 €
Mesačná splátka	296,35 €	309,29 €
Mesačná splátka + poistenie k úveru	322,73 €	336,82 €
RPMN	1,52	1,83
Celková suma anuitných splátok	106 686,00 €	111 344,40 €
Celková suma spojená s úverom + poistenie a poplatok	116 381,80 €	121 454,20 €
Úroky + poplatok	22 781,80 €	27 854,20 €
		5 072,40 €

Tabuľka 4 - Porovnanie ponúk úverov na bývanie v Slovenskej sporiteľni

Základnú úrokovú sadzbu vo výške 0,89 % resp. 1.19 % p.a., dostane jednotlivец len v prípade ak splní program Výhodný súčet, ktorý obsahuje³⁰:

- - 0,50% p.a., ak je v zmluve o úvere dohodnutý ako účet pre splácanie klienta a účet vedený v danej banke a tento účet nie je v nepovolenom prečerpaní,
- klient má v banke vedený účet sporenia, na ktorý mu je pravidelne každý kalendárny mesiac pripísaná aspoň minimálna suma sporenia alebo má v banke zriadené pravidelné investovanie a pravidelne mesačne investuje aspoň vo výške minimálnej pravidelnej investície,
- - 0,20% p.a., ak je v zmluve o úvere dohodnuté aj poistenie k úveru a poistenie trvá po celú dobu trvania úverového vzťahu.

4.4 Československá obchodná banka, a.s.

Československá obchodná banka, a.s. (ďalej len „ČSOB“) je banka pôsobiaca na území Slovenskej republiky od roku 1964. Na založení ČSOB sa podieľal štát pomocou Štátnej banky Československej, ktorá bola hlavným akcionárom Československej obchodnej banky. V tomto období to bola jediná banka, ktorá zabezpečovala financovanie zahraničného obchodu a dohľad nad pôžičkami v zahraničných menách z medzinárodných trhoch. V roku 1999 prišiel predaj akcií a ČSOB bola kúpená belgickou bankou KBC Bank, ktorá patrí do skupiny KBC Group N.V, ktorá v súčasnosti pôsobí v šiestich európskych krajinách. a patrí medzi najsilnejšie finančné skupiny v Európe.³¹V súčasnosti do ČSOB Finančnej skupiny patrí: ČSOB Banka, a.s; ČSOB Stavebná sporiteľňa, a.s.; ČSOB Leasing, a.s.; KBC Asset Managment, a.s; ČSOB nadácia; ČSOB advisory, s.r.o. a ČSOB Real, s.r.o. Podľa posledných finančných výkazov ČSOB banka, a.s. dosiahla v roku 2019 zisk vo výške 70,147 milióna EUR.

³⁰ Slovenská sporiteľňa. Výhodný súčet [online]. In: Slovenská sporiteľňa [2021]. [cit. 2021-03-17].

Dostupné na: https://www.slsp.sk/content/dam/sk/slsp/www_slsp_sk/documents/zverejnenia/zverejnenie-vyhodny-sucet.pdf

³¹ ČSOB finančná skupina. O nás. [online]. In: ČSOB [2021]. [cit. 2021-03-17]. Dostupné na:

<https://www.csob.sk/o-nas/csob-financna-skupina>

4.4.1 Vývoj úrokových sadzieb v ČSOB

Rok	Druh úveru	Typ sadzby	Základná úroková sadzba
2012	Úver na bývanie	FIX 1 rok	4,08%
		FIX 3 rok	3,65%
		FIX 5 rokov	3,80%
		FIX 10 rokov	4,65%
		FIX 15 rokov	4,85%
		FIX 20 rokov	4,95%
2013	Úver na bývanie	FIX 1 rok	3,78%
		FIX 3 rok	3,35%
		FIX 5 rokov	3,59%
		FIX 10 rokov	4,65%
		FIX 15 rokov	4,85%
		FIX 20 rokov	4,95%
2014	Úver na bývanie	FIX 1 rok	2,98%
		FIX 3 rok	2,55%
		FIX 5 rokov	2,65%
		FIX 10 rokov	3,85%
		FIX 15 rokov	4,05%
		FIX 20 rokov	4,15%
2015	Úver na bývanie	FIX 1 rok	2,98%
		FIX 3 rok	1,65%
		FIX 5 rokov	1,90%
		FIX 10 rokov	3,85%
		FIX 15 rokov	4,05%
		FIX 20 rokov	4,15%
2016	Úver na bývanie	FIX 1 rok	2,98%
		FIX 3 rok	1,45%
		FIX 5 rokov	1,70%
		FIX 10 rokov	2,50%
		FIX 15 rokov	4,05%
		FIX 20 rokov	4,15%
2017	Úver na bývanie	FIX 1 rok	2,98%
		FIX 3 rok	0,95%
		FIX 5 rokov	0,95%
		FIX 10 rokov	2,40%
		FIX 15 rokov	4,05%
		FIX 20 rokov	4,15%
2018	Úver na bývanie	FIX 1 rok	2,98%
		FIX 3 rok	0,95%
		FIX 5 rokov	0,95%
		FIX 10 rokov	2,40%
		FIX 15 rokov	4,05%
		FIX 20 rokov	4,15%
2019	Úver na bývanie	FIX 1 rok	0,90%
		FIX 3 rok	0,80%
		FIX 5 rokov	0,90%
		FIX 10 rokov	0,90%
		FIX 15 rokov	4,05%
		FIX 20 rokov	4,15%
2020	Úver na bývanie	FIX 1 rok	0,90%
		FIX 3 rok	0,70%
		FIX 5 rokov	0,80%
		FIX 10 rokov	0,80%
		FIX 15 rokov	4,05%
		FIX 20 rokov	4,15%

Tabuľka 5 - Základná úroková sadzba pri úveroch na bývanie v ČSOB Banke v rokoch 2012 – 2020

Zdroj: ČSOB, archív dokumentov – vlastné spracovanie

V tabuľke č.5 môžeme pozorovať rozdiely medzi ČSOB a SLSP najmä v rôznych dĺžkach fixovaných období, kde môžeme vidieť, že ČSOB ponúka fixáciu hypotekárneho úveru aj na dvadsať rokov, hoci sadzba pri tomto fixovanom období za dané sledované obdobie klesla len o 0,80 % p.a zo 4,95 % na 4,15 %. V tabuľke č. 5 takisto môžeme vidieť aj základné úrokové sadzby, ktoré ponúkala ČSOB banka. Najzákladnejšie typy úrokových sadzieb na tri, päť a desať rokov sú ale veľmi podobné a môžeme pozorovať malé percentuálne rozdiely oproti základným úrokovým sadzbám v konkurenčnej SLSP. Fixácia na tri roky klesla v tomto období z 3,65 % na 0,87 %, čo predstavuje pokles o 2,95 %, fixácia na päť rokov klesla z 3,8 % na 0,8 %, čo predstavuje pokles o 3 % a fixácia na desať rokov klesla zo 4,65 % na 0,8 %, čo predstavuje pokles o 3,85 %. V súčasnosti si rovnako ako SLSP účtuje ČSOB Banka 5 % p.a. + základnú úrokovú sadzbu Európskej centrálnej Banky (0 %) ako sadzbu za úrok z omeškania. Do 31.01.2013 si účtovala až 8 % p.a. + základnú úrokovú sadzbu Európskej centrálnej banky.

V súčasnosti sa základné úrokové sadzby pohybujú na úrovni 0,89 % na tri roky, 0,99 % na päť rokov a 1,15 % na desať rokov. Pri komparácii ČSOB a SLSP využijeme rovnaký modelový príklad, aký sme použili pri SLSP a to:

- FIX obdobie – 3 roky – 0,89 % p.a.,
- vek žiadateľa – 27 rokov, slobodný,
- čistá mzda – 1100 EUR,
- nehnuteľnosť – Bratislava, jednoizbový byt 45 m²,
- cena za jeden meter štvorcový – 2600 EUR,
- celková cena nehnuteľnosti – 117 000 EUR (2600 EUR*45 m²),
- obdobie splácania úveru na bývanie – 30 rokov.

Pri komparácii jednotlivých ponúk sme našli zopár rozdielov, pretože postupujeme rovnakým spôsobom ako pri výpočte s ponukou od Slovenskej sporiteľne. Tým prvým je poplatok za poskytnutie úveru, ktorý predstavuje v ČSOB len 90 EUR. Tento poplatok je fixný, čiže sa nemení od výšky úveru. Keďže obe bankové spoločnosti ponúkali pri trojročnom fixovanom období rovnakú základnú úrokovú sadzbu, tak výsledok mesačnej anuitnej splátky je rovnaký vo výške 293,35 EUR. Jedným z ďalších rozdielov je, že ČSOB pri predbežnom výpočte RPMN nepočíta s poplatkom za poistenie úveru. Keďže sme si pri našom porovnaní nenechali hodnotu nehnuteľností, údaj sme prebrali od SLSP.

Mesačná splátka spolu s poistením je 322,73 EUR. Celková suma anuitných splátok + poplatok za poskytnutie úveru a poplatok za poistenie za dané obdobie predstavovala sumu 116 272 EUR, z toho úroky, poistenie a poplatky predstavujú sumu 22 672 EUR. Ročná percentuálna miera nákladov sa pohybuje na hodnote 1,49 % p.a., a je 0,03 % nižšia ako v prípade ponuky od Slovenskej sporiteľne, pretože je tu nižší poplatok za spracovanie úveru.

Rovnako sme postupovali aj s ponukou na desaťročný „FIX“. Pri základnej úrokovej sadzbe v hodnote 1,15 % p.a., predstavuje mesačná splátka spolu s poistením sumu vo výške 335,08 EUR. V tabuľke č. 6 môžeme vidieť, že celková suma anuitných splátok pri tom období predstavuje 120 718,80 EUR, z toho úroky a poplatky sú vo výške 27 118,80 EUR. RPMN vychádza v tomto prípade vo výške 1,78 % p.a. Rozdiel, ktorý ušetríme pri nižšej úrokovej sadzbe za dané obdobie predstavuje sumu vo výške 4446 EUR, čo predstavuje ročnú úsporu vo výške 148,20 EUR. Celková úspora je však o 626,40 EUR nižšia ako v prípade ponuky od Slovenskej sporiteľne. Z toho vyplýva, že výhodnejšiu ponuku na desaťročné fixované obdobie ponúka ČSOB, vďaka nižšej základnej úrokovej sadzbe a nižšiemu poplatku za poskytnutie úveru.

ČSOB		
FIX obdobie	3 roky	10 rokov
Základná úroková sadzba	0,89	1,15
Hodnota nehnuteľnosti	117 000,00 €	117 000,00 €
Výška úveru pri dodržaní LTV	93 600,00 €	93 600,00 €
Počet rokov splácania	30	30
Poplatok za poskytnutie úveru	90 €	90 €
Poplatok za poistenie k úveru*	26,38 €	27,53 €
Mesačná splátka	296,35 €	307,55 €
Mesačná splátka + poistenie k úveru	322,73 €	335,08 €
RPMN	1,49	1,78
Celková suma anuitných splátok	106 686,00 €	110 718,00 €
Celková suma spojená s úverom + poistenie a poplatok	116 272,80 €	120 718,80 €
Úroky + poplatok	22 672,80 €	27 118,80 €
*ČSOB neponúka poistenie, suma prebratá od SLSP		4 446,00 €

Tabuľka 6 - Porovnanie ponúk úverov na bývanie v ČSOB

4.5 Súčasný problémy na území Slovenskej republiky

4.5.1 *Nadmerné zadlžovanie domácností*

Dôvody, prečo sa v poslednej dekáde občania Slovenskej republiky viacej zadlžujú je viacero a rozvinul som ich už v predošlej časti bakalárskej práce, kde som opísal prečo objem úverov na bývanie v poslednej dekáde kontinuálne rástol. Zjednodušene sa dá povedať, že v poslednej dekáde sa darilo či už samotnej Slovenskej republike a aj samotným domácnostiam, ktorým sa disponibilný príjem zvyšoval. Ďalší dôvod je aj potreba ľudí vlastniť nehnuteľnosť. V Správe o finančnej stabilite za november 2018 Národná banka Slovenska konštatuje, že vyše 90 % domácností na území Slovenskej republiky vlastní nehnuteľnosť, v ktorej býva.³² Medián Európskej únie je však iba 75 %, vo väčšine západných krajín je to ešte menej. Národná Banka Slovenska sa v posledných rokoch snažila zámernými opatreniami zabráňovať nadmernému zadlžovaniu domácností, a aby zabezpečila stabilitu bankového sektora. V grafe č. 9 môžeme vidieť, že sa jej podarilo zlomiť vrchol krivky grafu, ktorý bol na začiatku roka 2017 a v súčasnosti stále koriguje, avšak stále môžeme vidieť, že Slovenská republika patrí medzi tie krajiny Európskej únie, kde je rast zadlženia domácností jeden z najvyšších.³³

³² Národná banka Slovenska. Správa o finančnej stabilite november 2018 [online]. In: Národná Banka Slovenska [2020]. [cit. 2020-11-28]. Dostupné na:

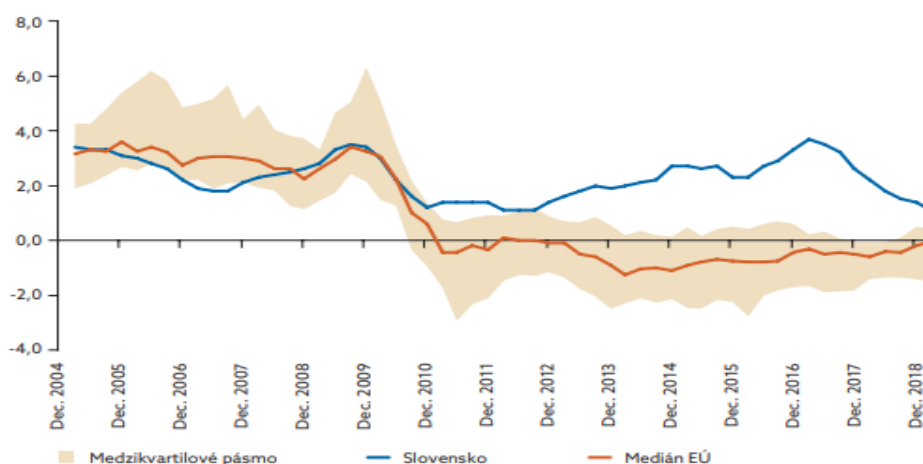
https://www.nbs.sk/_img/Documents/ZAKLNBS/PUBLIK/SFS/protected/SFS_112018.pdf

³³ Národná banka Slovenska. Správa o finančnej stabilite november 2019 [online]. In: Národná Banka Slovenska [2020]. [cit. 2020-11-28]. Dostupné na:

https://www.nbs.sk/_img/Documents/ZAKLNBS/PUBLIK/SFS/protected/SFS_112019.pdf

Rast zadlženosti slovenských domácností sa síce spomaľuje, avšak ostáva medzi najrýchlejšími v EÚ

(p. b.)



Zdroj: Eurostat

Graf 9 - Rast zadlženosti slovenských domácností

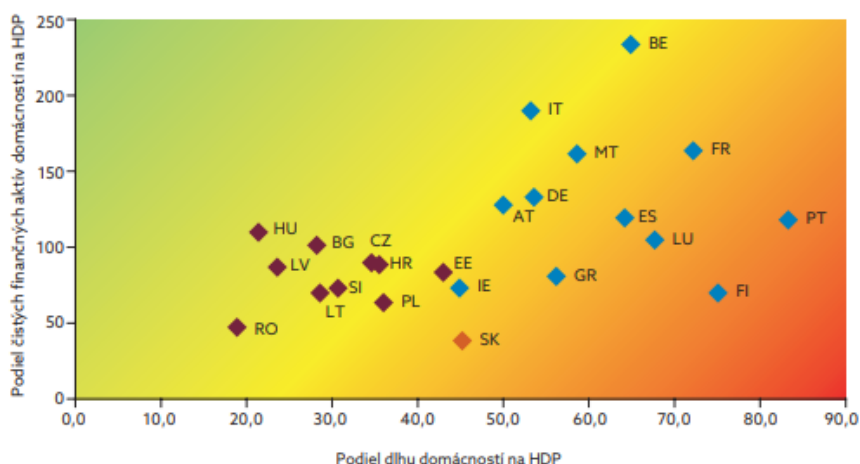
Zdroj: Národná banka Slovenska, Správa o finančnej stabilite Slovenska (11/2019)

https://www.nbs.sk/_img/Documents/ZAKLNBS/PUBLIK/SFS/protected/SFS_112019.pdf;

Národná banka taktiež konštatovala, že slovenské domácnosti majú aj málo finančných aktív. Podiel čistých finančných aktív = podiel úspor a úverov, na HDP je na Slovensku najnižší v Európskej únii. V grafe č. 10 môžeme vidieť veľký nárast podielu zadlžených ľudí na území Slovenskej republiky. V najdôležitejších skupinách, ľudí v produktívnom veku, má už úver viac ako 70 % pracujúcich. Horšie je, že vo viacerých skupinách tvorí ukazovateľ schopnosť splácania úver, (po ang. debt service to income – DSTI) viac ako 50 %, čo znázorňuje graf č. 11. To znamená, že splátka hypotekárneho úveru tvorí viac 50 % ich čistej mzdy. Naplno sa tento problém môže prejaviť v roku 2021, pretože Ministerstvo financií Slovenska neplánuje predĺžovať Zákon č. 75/2020 Z.z. o odklade splátok úverov vplyvom globálnej pandémie COVID-19.³⁴

³⁴ SITA. Ministerstvo financií zatiaľ neplánuje predĺžiť čas pre odklad splátok úverov [online]. In: www.sme.sk [2020]. [cit. 2020-11-29]. Dostupné na: <https://ekonomika.sme.sk/c/22541179/ministerstvo-financii-zatial-neplnuje-predlzit-cas-pre-odklad-splatok-uverov.html>

Nízka miera úspor slovenských domácností je nebezpečná najmä vzhľadom na ich rastúcu zadlženosť
(%)



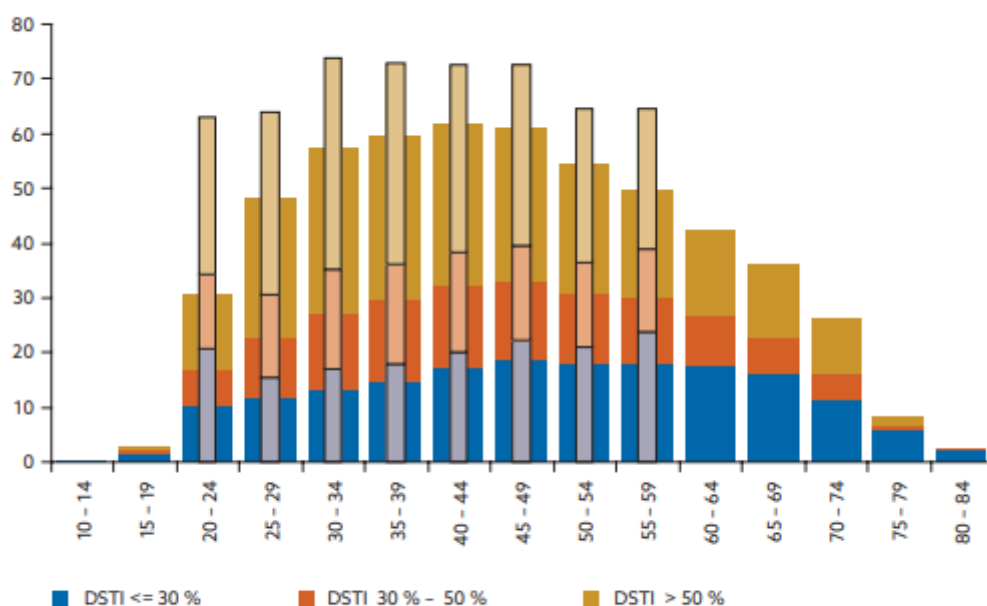
Zdroj: Eurostat

Graf 10 - Nízka miera úspor slovenských domácností

Zdroj: Národná banka Slovenska, Správa o finančnej stabilite Slovenska (11/2019)

https://www.nbs.sk/img/Documents/ZAKLNBS/PUBLIK/SFS/protected/SFS_112019.pdf;

Podiel jednotlivcov s úverom na počte pracujúcich alebo na celkovej populácii
(%)



Zdroj: NBS

Poznámka: Na vodorovnej osi sú vekové skupiny. Hrubšie stĺpce vyjadrujú podiel na celkovej populácii, tenšie na počte pracujúcich.

Graf 11 - Podiel jednotlivcov s úverom na počte pracujúcich alebo na celkovej populácii

Zdroj: Národná banka Slovenska, Správa o finančnej stabilite Slovenska (11/2019)

https://www.nbs.sk/img/Documents/ZAKLNBS/PUBLIK/SFS/protected/SFS_112019.pdf;

Záver

Zaobstaranie si nehnuteľnosti je pre väčšinu ľudí jeden z najväčších výdavkov počas celého života. Hlavným cieľom bakalárskej práce bolo porovnať hypotekárne úvery na území Slovenskej republiky a zistiť ako sa im v posledných rokoch darilo. Na začiatku bolo dôležité vymedzenie a členenie hypotekárnych úverov, ktoré nám pomohlo sa lepšie zorientovať v danej problematike. Ďalej sme charakterizovali podmienky poskytovania hypotekárneho úveru v komerčných bankách a parametre Národnej banky Slovenska pri kúpe nehnuteľností. Pre porovnanie sme ukázali aj štátny model poskytovania nehnuteľností prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania, kde sme charakterizovali ich konkrétne programy.

V praktickej časti bakalárskej práce sme si najprv zadefinovali hlavné determinanty, ktoré ovplyvňujú trh s bývaním. Dá sa skonštatovať, že dopyt po bývaní je veľmi závislý od sociálno-ekonomického statusu budúcich vlastníkov nehnuteľností a ich finančnej situácie. Pozitívne makroekonomické štatistiky na území Slovenskej republiky pomáhali zvýšiť dopyt po nehnuteľnostiach. Prejavovalo sa to hlavne objemoch poskytnutých hypotekárnych úverov klesaním úrokových sadzieb a samozrejme sme to mohli vidieť aj na cenách nehnuteľností, ktoré rástli u nás rýchlejšie ako vo zvyšku Európskej únie. Pri samotnom porovnaní bankových subjektov poskytujúcich hypotekárne úvery sme zistili, ako veľmi je samotný trh koncentrovaný, pretože štyri najväčšie bankové subjekty majú podiel 75 % celého trhu. Porovnávali sme najmä dve bankové spoločnosti a to Slovenskú sporiteľňu, ako banku s najväčším podielom na trhu a Československú obchodnú banku so štvrtým najväčším podielom trhu. Zistili, že úrokové sadzby na úvery na bývanie sú takmer identické, ak porovnáваме rovnaké obdobia fixácie. Rovnaké zistenie sme si overili aj v historických štatistikách úrokových sadzbách. Môžeme skonštatovať, že napriek rozdielu v trhovom podiele majú veľmi podobné podmienky a prístupy ku klientom. Dané bankové subjekty si navzájom veľmi konkurujú a nepodarilo sa nám úplne presne zadefinovať, ktorá banka by bola pre záujemcu výhodnejšia, pretože nám vyšli minimálne rozdiely, v ktorých dosiahla najlepšie výsledky v jednotlivých ukazovateľoch Československá obchodná banka.

Budú ceny nehnuteľností na území Slovenskej republiky pokračovať v konzistentnom raste? Dovolím si povedať, že z poznatkov, ktoré som nadobudol pri

písaní tejto bakalárskej práce sa dá predpokladať, že ceny nehnuteľností budú naďalej rásť. V súčasnosti máme totiž najnižšie úrokové sadzby na trhu a nevyzerá, že by sa niečo malo v ďalších rokoch stať. Budúca prognóza vývoja nepredpokladá v najbližších rokoch zmenu trendu. Napriek tomu si myslím, že pri súčasnej situácii spojenou s pandémiou Covid-19 by mali byť ľudia opatrní a dobre si vypočítať či sa im oplatí úver na bývanie a či ho budú schopný splácať, pretože zadlženie občanov Slovenskej republiky predstavuje jedno z najväčších v Európskej únii. Správne rozhodnutie nám môže v budúcnosti zlepšiť finančnú situáciu a ušetrí nemalú sumu peňazí.

Zoznam použitej literatúry

Knižné zdroje

1. HORVÁTHOVÁ EVA. *Bankovníctvo*. 1 vyd. Žilina Georg, 2009. ISBN 978-8D-89401-03-1
2. SIVÁK, RUDOLF. a kol. *Financie*. vyd. Bratislava Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-8168-232-2
3. LISÝ, JÁN. a kol. *Ekonomia*. vyd. Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-275-7

Elektronické zdroje

4. Zákon č. 90/2006 Z.z o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2016/90/20200101>
5. Total Money.sk. Anuitná splátka [online] In: www.totalmoney.sk [2020]. [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: <https://totalmoney.sk/slovník/A/anuitna-splatka/>
6. Poistenie.sk. Vinkulácia [online]. In: www.poistenie.sk [2020]. [cit. 2021-02-04]. Dostupné na: <https://www.poistenie.sk/poradna/vinkulacia-poistneho-plnenia//>
7. Národná Banka Slovenska. *Opatrenia v obozretného poskytovania úverov na bývanie platné od 1. januára 2020* [online]. In: Národná Banka Slovenska [2020]. [cit. 2020-11-18]. Dostupné na: https://www.nbs.sk/_img/Documents/_Dohlad/Makropolitika/UnB-opatrenie_prehlad.pdf
8. TONKA, JÁN. *Financovanie kúpy nehnuteľností* [online]. In: Finax, o.c.p., a. s. Bratislava. [2020]. [cit. 2020-11-14]. Dostupné na: <https://www.finax.eu/sk/blog/financovanie-kupy-nehnutelnosti>
9. Ministerstvo práce, rodiny a sociálnych vecí Slovenskej republiky. Životné minimum [online]. In: Ministerstvo práce, rodiny a sociálnych vecí Slovenskej republiky [2020]. [cit. 2020-11-16]. Dostupné na: <https://www.employment.gov.sk/sk/rodina-socialna-pomoc/hmotna-nudza/zivotne-minimum/>
10. Tatra Banka. Hypotekárna kalkulačka [online]. In: Tatra banka., a. s. [2020]. [cit. 2020-11-20]. Dostupné na: <https://www.tatrabanka.sk/sk/personal/uvery/hypotekarna-kalkulacka/>

11. Total Money.sk. Americká hypotéka [online]. In: www.totalmoney.sk [2020]. [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: <https://totalmoney.sk/slovník/A/americka-hypoteka/>
12. Tatra Banka. Americká hypotéka [online]. In: Tatra banka., a. s. [2020]. [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: <https://www.tatrabanka.sk/sk/personal/uvery/americka-hypoteka/>
13. Tatra Banka. Bezúčelový úver [online]. In: Tatra banka., a. s. [2020]. [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: <https://www.tatrabanka.sk/sk/personal/uvery/bezucelovy-uver/>
14. Výročná správa Štátneho fondu rozvoja bývania 2019. [online]. [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: <https://www.sfrb.sk/wp-content/uploads/2020/04/Vyroczna-sprava-za-rok-2019.pdf>
15. DINGOVÁ, Andrea. *Usilujeme sa o zvelaďovanie bytového fondu*. In ASB. [online]. 2020. [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: <https://www.asb.sk/aktualne/rozhovory/usilujeme-sa-o-zveladovanie-bytoveho-fondu>
16. Štátny fond rozvoja bývania. (2017). [online]. [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: https://www.slovensko.sk/sk/agendy/agenda/_statny-fond-rozvoja-byvania/
17. Zákon č. 15/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, § 3 ods. 1 písm. a)-g). [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: <https://www.slovlex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2013/150/20200425>
18. HUDÁKOVÁ, Iveta. *Mladomanželská pôžička v roku 2020*. In Finančný kompas. [online]. 2020. [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: <https://www.financnykompas.sk/clanok/mladomanzelska-pozicka-v-roku-2020.-kedy-mate-na-nu-narok>
19. Štátny fond rozvoja bývania. (2020) [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: <https://www.sfrb.sk/ziadatel/staviame-s-vami/>
20. Štátny fond rozvoja bývania. (2020) [cit. 2020-11-30]. Dostupné na: <https://www.sfrb.sk/ziadatel/obnovujte-s-nami/>
21. ČSOB banka. Spájame sa [online]. In: ČSOB banka [2021]. [cit. 2021-04-04]. Dostupné na: <https://www.csob.sk/spajamesa>
22. Inštitút urbánneho rozvoja. Nájomné bývanie môže výrazne predražovať ceny bytov [online]. In: Inštitút urbánneho rozvoja. [2021]. [cit. 2021-04-01]. Dostupné na: <https://iur.sk/2020/10/20/najomne-byvanie-moze-vyrazne-predrazovat-ceny-bytov/>

23. Slovenská sporiteľňa. *Profil banky* [online]. In: Slovenská sporiteľňa [2021]. [cit. 2021-03-17]. Dostupné na: <https://www.slsp.sk/sk/informacie-o-banke/o-banke/profil-banky>
24. Slovenská sporiteľňa. Finančné ukazovatele [online]. In: Slovenská sporiteľňa [2021]. [cit. 2021-03-17]. Dostupné na: https://www.slsp.sk/content/dam/sk/slsp/www_slsp_sk/documents/financne-ukazovatele/informacie-a-financne-ukazovatele-31122019.pdf
25. Zákon č. 129/2010 Z. z spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov [cit. 2021-03-17]. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2010/129/20200101>
26. Slovenská sporiteľňa. Výhodný súčet [online]. In: Slovenská sporiteľňa [2021]. [cit. 2021-03-17]. Dostupné na: https://www.slsp.sk/content/dam/sk/slsp/www_slsp_sk/documents/zverejnenia/zverejnenie-vyhodny-sucet.pdf
27. ČSOB finančná skupina. O nás. [online]. In: ČSOB [2021]. [cit. 2021-03-17]. Dostupné na: <https://www.csob.sk/o-nas/csob-financna-skupina>
28. Národná banka Slovenska. Správa o finančnej stabilite november 2018 [online]. In: Národná Banka Slovenska [2020]. [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: https://www.nbs.sk/_img/Documents/ZAKLNBS/PUBLIK/SFS/protected/SFS_112018.pdf
29. Národná banka Slovenska. Správa o finančnej stabilite november 2019 [online]. In: Národná Banka Slovenska [2020]. [cit. 2020-11-28]. Dostupné na: https://www.nbs.sk/_img/Documents/ZAKLNBS/PUBLIK/SFS/protected/SFS_112019.pdf
30. SITA. *Ministerstvo financií zatiaľ neplánuje predĺžiť čas pre odklad splátok úverov* [online]. In: www.sme.sk [2020]. [cit. 2020-11-29]. Dostupné na: <https://ekonomika.sme.sk/c/22541179/ministerstvo-financii-zatial-neplanuje-predlzit-cas-pre-odklad-splatok-uverov.html>