

# Porovnanie vybraných hypotekárnych úverov na českom a slovenskom peňažnom trhu

Radka Martinková

---

Bakalářská práce  
2012



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví  
akademický rok: 2011/2012

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Radka MARTINKOVÁ**  
Osobní číslo: **M09965**  
Studijní program: **B 6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Management a ekonomika**

Téma práce: **Srovnání vybraných hypotečních úvěrů na českém a slovenském peněžním trhu**

Zásady pro vypracování:

### Úvod

#### I. Teoretická část

- Vypracujte literární rešerši zaměřenou na problematiku hypotečních úvěrů v České republice a Slovenské republice. Popište vývoj hypotečního trhu.

#### II. Praktická část

- Analyzujte vývoj trhu nemovitostí a nabídku hypotečních úvěrů v České republice a Slovenské republice.
- Provedte případovou studii na koupi nemovitosti.
- Na základě analýzy doporučte vhodný způsob financování bydlení.

### Závěr

Rozsah bakalářské práce: cca 40 stran  
Rozsah příloh:  
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přeprac. a rozšíř. vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.  
POLIDAR, Vojtěch. Management bank a bankovních obchodů. 2. uprav. vyd. Praha: Ekopress, 1999. 450 s. ISBN 80-86119-11-4.  
SIVÁK, Rudolf. et al. Hypotekárne bankovníctvo: Finančné nástroje na podporu bytovej výstavby na Slovensku. Bratislava: Sprint, 2007. 322 s. ISBN 978-80-89085-85-9.  
SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada, 2005. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.  
VIHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Blanka Kameníková, Ph.D.  
Ústav financí a účetnictví  
Datum zadání bakalářské práce: 2. dubna 2012  
Termín odevzdání bakalářské práce: 18. května 2012

Ve Zlíně dne 2. dubna 2012

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
děkanka



prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
ředitel ústavu

## PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské/diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby<sup>1</sup>;
- bakalářská/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou bakalářskou/diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3<sup>2</sup>;
- podle § 60<sup>3</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

<sup>1</sup> zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlázení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

<sup>2</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

<sup>3</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60<sup>4</sup> odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou/diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské/diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou/diplomovou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 10.5.2012

Martin Šimon

<sup>4</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlídá k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

Cieľom bakalárskej práce je odporučiť žiadateľovi, na základe prípadovej štúdie vhodnú formu financovania prvého vlastného bývania.

Prvá časť je venovaná teoretickej rešerši zameranej na popis vývoja hypotekárneho trhu, hypotekárneho úveru, jeho legislatívy ako aj štátnej podpory.

Druhá časť je venovaná analýze vývoja trhu nehnuteľností a hypotekárneho trhu v Českej republike a Slovenskej republike. V poslednej časti je prevedená analýza troch vybraných hypotekárnych úverov na oboch trhoch. Na základe prevedenia prípadovej štúdie na kúpu nehnuteľnosti pre konkrétnu domácnosť je odporučená najvýhodnejšia varianta financovania bývania.

Kľúčové slova: Hypotekárna banka, Hypotekárny úver, Hypotekárne záložné listy, Nehnuteľnosť, Úroková sadzba, Štátna podpora, Zabezpečenie.

## **ABSTRACT**

Target of the thesis is to recommend the applicant appropriate form of first self-financing housing on the basis of case study. The first part describes the theoretical description of the development of mortgage markets, mortgage loan, legislation and government support.

The second part contains the analysis of real estate and mortgage market in the Czech Republic and Slovak Republic. The analysis of three selected mortgage loans in both markets is in the last part. Based on case study On the basis of case study it is recommended advantageous alternative financing of housing.

Keywords: Mortgage bank, Mortgage loan, Mortgage bonds, Real estate, Interest rate, Government support, Security.

Touto cestou by som sa chcela poďakovať vedúcej mojej bakalárskej práce, pani Ing. Blanke Kameníkovej, Ph.D. za odporúčania a rady, ktoré ma usmernili pri spracovaní bakalárskej práce.

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>10</b>
<b>I TEORETICKÁ ČASŤ</b> .....	<b>11</b>
<b>1 HYPOTEKÁRNE BANKOVNÍCTVO</b> .....	<b>12</b>
1.1 HISTÓRIA HYPOTEKÁRNEHO BANKOVNÍCTVA .....	12
1.2 HYPOTEKÁRNE BANKY .....	13
1.3 STABILITA HYPOTEKÁRNEJ BANKY.....	14
1.4 RIZIKÁ HYPOTEKÁRNEHO BANKOVNÍCTVA.....	15
1.4.1 Riziká ako veriteľa .....	15
1.4.2 Riziká ako dlžníka.....	15
1.4.3 Riziká ako celku .....	16
1.5 HYPOTEKÁRNE BANKOVNÍCTVO V EURÓPE.....	16
<b>2 HYPOTEKÁRNE ZÁLOŽNÉ LISTY</b> .....	<b>17</b>
2.1.1 Systém krytia hypotekárnych záložných listov v Českej republike.....	18
2.1.2 Systém krytia hypotekárnych záložných listov na Slovensku .....	19
<b>3 HYPOTEKÁRNY ÚVER</b> .....	<b>20</b>
3.1 PRÁVNA ÚPRAVA HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU V SLOVENSKEJ REPUBLIKE.....	20
3.2 PRÁVNA ÚPRAVA HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU V ČESKEJ REPUBLIKE .....	21
3.3 DRUHY HYPOTEKÁRNYCH ÚVEROV .....	21
3.3.1 Štandardná hypotéka .....	22
3.3.2 Stopercentná hypotéka .....	22
3.3.3 Americká hypotéka .....	22
3.3.4 Predhypotekárny úver .....	22
3.3.5 Refinančná hypotéka .....	23
3.4 ÚROKOVÁ SADZBA .....	23
3.4.1 Fixácia úrokovej sadzby.....	24
3.5 SPÔSOBY ČERPANIA HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU .....	25
3.6 SPÔSOBY SPLÁCANIA HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU .....	25
3.6.1 Anuitné splácanie .....	26
3.6.2 Progresívne splácanie.....	26
3.6.3 Degresívne splácanie.....	26
3.7 DOBA SPLATNOSTI HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU .....	27
3.8 ZABEZPEČENIE HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU.....	27
3.8.1 Vedľajšie zabezpečenie .....	28
3.9 OCEŇOVANIE NEHNUTEĽNOSTI.....	28
3.10 ŠTÁTNA PODPORA HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU .....	29
ZHRNUTIE TEORETICKEJ ČASTI .....	31
<b>II PRAKTICKÁ ČASŤ</b> .....	<b>33</b>
<b>4 CHARAKTERISTIKA HYPOTEKÁRNEHO TRHU</b> .....	<b>34</b>
4.1 HYPOTEKÁRNY TRH V ČESKEJ REPUBLIKE .....	34
4.2 HYPOTEKÁRNY TRH V SLOVENSKEJ REPUBLIKE .....	36
<b>5 VÝVOJ TRHU NEHNUTEĽNOSTÍ</b> .....	<b>40</b>



5.1	VÝVOJ CIEN NEHNUTEELNOSTÍ.....	40
<b>6</b>	<b>PRÍPADOVÁ ŠTÚDIA – KÚPA NEHNUTEELNOSTI.....</b>	<b>43</b>
6.1	VYBRANÉ HYPOTEKÁRNE ÚVERY NA SLOVENSKOM TRHU .....	43
6.1.1	Flexihypotéka od VÚB .....	44
6.1.2	mHypotéka od mBank.....	45
6.1.3	Hypotekárny úver od Slovenskej sporiteľne .....	46
6.2	VYBRANÉ HYPOTEKÁRNE ÚVERY NA ČESKOM TRHU .....	47
6.2.1	Hypotekárny úver na dom od Hypotekárnej banky .....	47
6.2.2	Hypotéka „šitá na mieru“ od UniCredit bank .....	48
6.2.3	Česká sporiteľňa.....	49
6.3	VYHODNOTENIE .....	50
6.4	ROZDIELY PONÚK V ČESKU A NA SLOVENSKU .....	53
6.4.1	Slovenská a Česká sporiteľňa.....	53
	ZHRNUTIE PRAKTICKEJ ČASTI.....	54
	<b>ZÁVER .....</b>	<b>55</b>
	<b>ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY .....</b>	<b>56</b>
	<b>ZOZNAM POUŽITÝCH SYMBOLOV A SKRATIEK.....</b>	<b>60</b>
	<b>ZOZNAM OBRÁZKOV .....</b>	<b>61</b>
	<b>ZOZNAM TABULIEK .....</b>	<b>62</b>
	<b>ZOZNAM PRÍLOH.....</b>	<b>63</b>

## ÚVOD

Hypotekárny úver je čím ďalej, tým viac súčasťou nášho každodenného života. Zaobstarat' vlastné bývanie bez potreby cudzích zdrojov si dnes môže dovoliť málokto. Ceny nehnuteľností sa pohybujú v hodnotách, ktoré niekoľko násobne prevyšujú priemerné ročné príjmy obyvateľstva. Väčšina ľudí, ktorí si chcú dnes zaobstarat' vlastné bývanie sa rozhodne pre financovanie hypotekárnym úverom. Nebolo tomu tak vždy, hypotéky mali v priebehu deväťdesiatych rokov veľmi vysoké úrokové sadzby. Z tohto dôvodu neboli veľmi obľúbenou formou financovania bývania.

Tému porovnanie vybraných hypotekárných úverov v Česku a Slovensku som si vybrala, pretože sú mi obidve tieto krajiny blízke a chcem poukázať na určité odlišnosti na hypotekárnom trhu.

V prvej časti práce teoreticky popíšem hypotekárny trh, jeho vývoj a hypotekárny úver. Charakterizujem právnu úpravu hypotekárneho úveru a štátnu podporu hypotekárneho úveru v oboch krajinách.

Druhá časť sa bude deliť na tri celky. Prvý celok bude charakterizovať vývoj trhu hypotekárných úverov, banky poskytujúce hypotekárne úvery, podiely týchto bank a vývoj úrokových sadzieb.

Druhý celok naznačí vývoj cien nehnuteľností pomocou cenového indexu. Nakoľko je téma prvých dvoch celkov veľmi obširna, v práci naznačím len základné charakteristiky porovnateľné v oboch krajinách.

V tretej časti prevediem porovnanie troch vybraných hypotekárných úverov na slovenskom a troch na českom trhu. Porovnanie bude prevedené na konkrétnom príklade domácnosti na kúpu domu. V jednotlivých ponukách hypotekárných úverov znázorním ako je možné znížiť úrokovú sadzbu. Úroky predstavujú najväčšiu časť výdavkov spojených s hypotekárnym úverom.

V súčasnosti na trhu pôsobí veľa inštitúcií poskytujúcich hypotekárne úvery. Žiadatelia majú často problém sa v tejto ponuke efektívne zorientovať. S hypotekárnym úverom sú spojené nie len úrokové sadzby, ale aj rôzne poplatky. Cieľom mojej práce je analyzovať ponuky od konkrétnych bánk a na základe analýzy odporučiť fiktívnemu žiadateľovi v prípadovej štúdii najlepší hypotekárny úver.

## **I. TEORETICKÁ ČASŤ**

# 1 HYPOTEKÁRNE BANKOVNÍCTVO

Hypotekárne bankovníctvo stvárňuje samostatnú oblasť v bankovníctve. Jeho hlavnou úlohou je financovanie nehnuteľnosti, zahŕňa všetky činnosti s tým spojené, ako je poskytnutie úveru, vedenie a správa úverového účtu a aj splácanie úveru.

Historicky sa vyvinuli tri formy hypotekárneho bankovníctva:

- Depozitný model, ktorý je založený na získavaní finančných prostriedkov od investorov formou primárnych vkladov.
- Model hypotekárnych záložných listov, tento model je založený na emitovaní hypotekárnych záložných listov bankou, ktorá týmto spôsobom získava finančné prostriedky na aktívne hypotekárne obchody.
- Model založený na sekuritizácii aktív prostredníctvom sekundárneho trhu hypoték, tento model je zaužívaný hlavne v USA. Je výsledkom prirodzeného vývoja v stabilných ekonomikách. Jeho podstata je založená na rozdelení hypotekárnych úverov do určitých skupín a ich následný predaj na sekundárnom trhu. Týmto predajom potom banky získavajú finančné prostriedky na poskytovanie nových úverov. Tento proces však vyžaduje veľký objem predaja a rating na úrovni AA+.

V hypotekárnom bankovníctve vystupujú 3 typy subjektov, ktorými sú najčastejšie:

- Peňažné ústavy, môžu to byť hypotekárne banky, sporiteľne alebo obchodné banky.
- Investori, ktorí chcú investovať svoje dočasne voľné finančné prostriedky do hypotekárnych záložných listov alebo komunálnych obligácií.
- Poslednou skupinou sú príjemcovia hypotekárnych úverov, do vzťahu k banke vstupujú ako dlžníci. (Sivák et al., 2007, s. 17)

## 1.1 História hypotekárneho bankovníctva

Požičiavanie peňazí na zabezpečenie vlastného bývania alebo pozemku je staré tisícky rokov. Už z babylonského obdobia sa zachovali kamenné dosky, ktoré mali za úlohu zdokumentovať podmienky pôžičky. Požičiavanie peňazí nebolo neznámym pojmom ani v Egypte, Ríme či Grécku. Formovanie hypotekárneho bankovníctva pokračovalo aj v stredoveku, kde sa tejto úlohy ujali Židia, nakoľko kresťanstvo nedovoľovalo požičiavať peniaze na úrok.

Hypotekárne banky patria k najstarším druhom bánk, začali sa formovať už začiatkom feudálneho výrobného spôsobu. V tej dobe boli využívané najmä šľachtou a statkármi, ktorí zastavovali svoje vlastné pozemky.

Hypotekárne banky u nás sa líšili od zahraničných. Ich založenie bolo podnecované Rakúsko-uhorskom a jeho rastúcim politickým uvedomením. Od začiatku u nás bola verejná právna forma poľnohospodárskych a hypotekárnych bánk. V priebehu okupácie boli tieto ústavy zlúčené a v roku 1948 zanikli v dôsledku centralizačných zmien prebiehajúcich aj v bankovníctve, a teda založenia jednej Investičnej banky. (Vencovský et al., 1999)

Súčasný trh hypotekárnych obchodov sa otvoril až v roku 1995. Ich rozvoj spočíva prevažne v rozširovaní licencií obchodných bánk, ale tiež vo vzniku hypotekárnych bánk. (Sivák et al., 2007, s. 17)

## 1.2 Hypotekárne banky

Hypotekárne banky sú banky špecializované na poskytovanie dlhodobých pôžičiek zaistených nehnuteľnosťou. Tunajší model hypotekárneho bankovníctva nie je založený na samostatných hypotekárnych bankách, ale len produktovo. Obchodné banky môžu teda tiež poskytovať hypotekárne úvery po splnení kritérií pre udelenie licencie.

Základným princípom hypotekárnych bánk je emisia hypotekárnych záložných listov a následne takto získané zdroje poskytovať formou hypotekárneho úveru.

Hypotekárne úvery však môžu poskytovať všetky banky na základe udelenej bankovej licencie, nie je na to treba zvláštne povolenie a vyplýva to zo základných činností banky. Môžu ich poskytovať dokonca aj nebankové subjekty. Udelenie špeciálnej licencie sa vyžaduje pri emisii hypotekárnych záložných listov. Táto špeciálna licencia sa vyžaduje kvôli zvýšeniu bezpečnosti. Prostriedky získané z tejto emisie je možné použiť len na hypotekárne úvery, zatiaľ čo hypotekárne úvery môžu byť poskytované z akýchkoľvek zdrojov. Na základe týchto skutočností považujeme za hypotekárnu banku tú banku, ktorá má špeciálnu licenciu na emisiu hypotekárnych záložných listov.

Doba hypotekárnych bánk u nás nastala až po roku 1995, kedy boli novelou zákona odstránené niektoré prekážky. Hlavnými problémami bolo, že nebolo dostatočne upravené záložné právo a spôsob jeho realizácie, neexistovala štátna podpora hypotekárnych úverov, čo pri daných úrokových sadzbách predstavovalo veľké zaťaženie. V neposlednom rade

medzi problémy patril nedostatočne rozvinutý kapitálový trh, čo sťažovalo emisiu hypotekárnych záložných listov. (Dvořák, 2005, s. 126-128)

Hypotekárne banky začali nakupovať a sekuritizovať primárne vklady. Hlavne v USA. Asociácia Federal Home Loan Mortgage Association začala nakupovať vybrané typy sekundárnych hypoték v 1981 a účasťou ďalších inštitúcií sa podstatne rozšírila. Cenné papiere boli zabezpečené tiež domácimi kapitálovými úvermi. Rizikovejšie úvery môžu byť uvedené na trh tým, že obdržia dostatočný kredit od iných inštitúcií, ktoré sú zapojené v procese sekuritizácie a tým sa získajú tieto cenné papiere vyšší rating. (Garner, Cooperman, Mills, s.678-678)

### 1.3 Stabilita hypotekárnej banky

Základným predpokladom stability hypotekárnej banky je dostatočne veľký kapitál, ktorý v minimálnom rozsahu upravuje zákon. Existuje niekoľko pravidiel bezpečného hypotekárneho obchodovania:

**1. pravidlo:**

$$HZL \leq HU + t \leq k \cdot N$$

HZL – emitované hypotekárne záložné listy,

t – možná tolerancia odchýlky od rovnosti  $HZL = HU$ ,

k – koeficient miery bezpečnosti krytia hypotekárneho úveru.

**2. pravidlo:**

$$iHZL < iHU$$

i HZL – úroková sadzba emisie HZL

i HU – úroková sadzba z hypotekárnych úverov kryjúcich emisiu HZL

**3. pravidlo:**

$$iHU - iHZL \geq m$$

m- nevyhnutná minimálna úroková marža, ktorá by mala obsahovať rezervy na straty a klasifikované pohľadávky. (Pavelka, 1996, s 542 – 546)

## 1.4 Riziká hypotekárneho bankovníctva

Poskytovanie hypotekárnych úverov je iné ako poskytovanie iných spotrebných úverov. Banka v tomto vzťahu sleduje najmä záujem investorov, a teda aby boli ich investície v bezpečí. Pri skrachovaní hypotekárnej banky sa uspokojujú najmä záväzky voči investormi do HZL aj pred záujmami štátu. Hlavným dôvodom je vyvolanie záujmu investorov o HZL.

Toto postavenie hypotekárnej banky vo vzťahu k investorom ukazuje, že hlavné riziká z hypotekárnych obchodov sa sústreďujú v banke. Sú to najmä riziká: (Horvátová, 1999, s. 64)

### 1.4.1 Riziká ako veriteľa

Riziko hypotekárnej banky ako veriteľa na seba banky preberajú pri hypotekárnych obchodoch vo vzťahu s dlžníkom a nehnuteľnosťou. Banka pri každom úverovom obchode riskuje, že dlžník nebude ochotný alebo schopný svoj úver splácať. Úverová zmluva sa uzatvára na veľmi dlhé obdobie dopredu a nikto nevie s určitosťou povedať, či sa nevyskytne nejaká nepredvídateľná udalosť, aj preto sa vo vyspelých štátoch poskytuje poistenie úveru. Toto poistenie má však mnohokrát veľmi vysoké poplatky.

Pri hypotekárnom obchode existujú aj riziká spojené s nehnuteľnosťou. Nehnuteľnosť môže byť znehodnotená. V prípade znehodnotenia dostáva poistné plnenie z poistky banka a tá sa rozhodne, či tieto prostriedky vynaloží na opravu nehnuteľnosti, alebo na splatenie úveru. Je tu dôležité, na akú sumu je daná nehnuteľnosť poistená.

Ďalším faktorom môže byť zrútenie sa trhu s nehnuteľnosťami, čo môže mať vážnejší dopad na hypotekárnu banku.

V neposlednom rade sú tu riziká so špekulatívne orientovanými klientmi. V prípade konkurzu sú najskôr uspokojované pohľadávky napríklad zo zmenkových vzťahov, až potom banke. V tomto prípade banka zabezpečuje úver okrem záložného práva k nehnuteľnosti aj depotnou zmenkou. (Horvátová, 1999, s. 64)

### 1.4.2 Riziká ako dlžníka

Aj v tomto prípade môže nastať viac rizík. Môže sa stať, že vydané hypotekárne záložné listy nebude možné predať, a tým nebude mať banka dostatok finančných prostriedkov na poskytovanie hypotekárnych úverov. Alebo opačná situácia, keď prostriedky získané

z hypotekárnych záložných listou nebudú využívané, nebude dostatok záujemcov o hypotekárny úver. Banka bude platiť za prostriedky, ktoré vôbec nevyužíva. Rovnaká situácia môže nastať aj v prípade predčasného splatenia hypotekárneho úveru. Dlžníci sa snažia predčasne splatiť svoj úver hlavne z dôvodu poklesu úrokových sadzieb. Vtedy sa snažia splatiť svoj starý nevýhodný úver novým, s výhodnejšou úrokovou sadzbou.

### 1.4.3 Riziká ako celku

Najväčším rizikom pre banku je úroková miera, ktorá sa v súčasných podmienkach neustále mení. Čím je úroková sadzba nižšia, tým je úver lacnejší. Banka má možnosť zvoliť medzi fixnou a variabilnou úrokovou sadzbou. Fixné úročenie je výhodné pre banku hlavne pri očakávaných znižujúcich sa úrokových sadzbách. Naopak variabilné úročenie je výhodné pri očakávanom zvyšovaní úrokových sadzieb.

Existuje aj riziko refinancovania. Toto riziko je spojené so získavaním zdrojov formou vydávania HZL. Investori sú ochotní vložiť svoji finančné prostriedky po dobu väčšinou 5 rokov, zatiaľ čo hypotekárne úvery sa poskytujú na oveľa dlhšiu dobu. Po ďalších piatich rokoch musí banka opäť emitovať HZL, aby zabezpečila vyrovnanú bilanciu medzi HZL a poskytnutým objemom hypotekárnych úverov. (Sivák et al., 2007, s. 19 - 21)

## 1.5 Hypotekárne bankovníctvo v Európe

Hypotekárne bankovníctvo predstavuje rýchlo sa rozvíjajúce odvetvie bankových úverových aktív. Za posledné dvadsaťročie sa v Európe viac ako zdvojnásobilo. Najväčší trh hypotekárnych úverov je v Nemecku, Francúzsku, Holandsku a Veľkej Británii. Mnohé ostatné krajiny tento trend nasledujú a podiel hypotekárneho dlhu na HDP sa pohybuje v priemere 40% v krajinách Európskej únie.

Pomer hypotekárneho dlhu a HDP je značne pohyblivý a viaceré európske krajiny vykazujú nárast hypotekárneho dlhu medzi rokmi 1983 až 1996, napríklad vo Veľkej Británii to je z 28% na 61%, oproti tomu v Dánsku to bolo len o 2% z 57% na 59%. Zatiaľ čo hypotekárny dlh Francúzska sa pohyboval len medzi 15% a 20% a v Taliansku na úrovni 2% až 7% HDP. Hodnota tohto hypotekárneho dlhu voči HDP môže byť ovplyvnená mnohými faktormi, ako sú napríklad úrokové sadzby v krajine, podmienky získania a splácania úveru, alebo aj náklady na nájomné bývanie a legislatíva spojená s kúpou bytu. (Sivák et al., 2007, s. 54 - 55)



## 2 HYPOTEKÁRNE ZÁLOŽNÉ LISTY

Hypotekárne záložné listy sú špeciálnym druhom dlhopisov, ktoré môže emitovať len banka so zvláštnym povolením na emisiu hypotekárnych záložných listov. Takto získané prostriedky môžu banky využiť len na poskytovanie hypotekárnych úverov zabezpečených nehnuteľnosťou. Z hľadiska krytia hypotekárnych záložných listov môžu byť uplatnené dva systémy, tými sú pohľadávkový a záložný.

Pohľadávkový systém krytia je založený na krytí hypotekárnych záložných listov pohľadávkami z hypotekárnych úverov do stanovenej hodnoty alebo náhradným krytím.

Náhradné krytie môže byť len do výšky 10% z menovitej hodnoty záložných listov, aj to len určitými majetkovými hodnotami, ktorými sú hotovosť, vklady u domácej národnej banky alebo centrálnej banky členského štátu Európskej únie, prípadne štátnymi dlhopismi a cennými papiermi. Hypotekárne záložné listy sa teda môžu emitovať len k už existujúcim hypotekárnym úverom. Tento systém má výhody v tom, že investori vedia do akých aktív budú investovať a v prípade stabilných úrokových sadzieb je pomerne jednoduché zladit' úročenie hypotekárnych úverov a HZL. Hlavnou nevýhodou tohto systému je emisia HZL na už existujúce hypotéky, na ktoré teda banka musela už pred tým vynaložiť finančné prostriedky z iných zdrojov a nesúlad v priebehu splatnosti, na ktorý sa práve využíva náhradné krytie. (Dvořák, 2005, s. 447)

Záložný systém krytia je založený na krytí hypotekárnych záložných listov súborom práv k nehnuteľnostiam. Tento typ záložných listov môže teda banka vydávať už pri dohodnutí záložnej zmluvy, pričom hypotekárny úver ešte nemusí byť poskytnutý. Tento spôsob umožňuje priame financovanie hypotekárnych úverov zo zdrojov získaných z emisie HZL. Nevzniká tu časový nesúlad, ktorý by musela banka riešiť náhradným krytím, pretože je zaistenie v nehnuteľnosti a ich hodnota sa v dôsledku splácania úveru nemení. Nevýhoda je v periodicite vydávania týchto dlhopisov. Musia sa vydávať častejšie a na menší objem prostriedkov. (Sivák et al., 2007, s. 55 - 57)

So systémom krytia súvisí aj systém väzieb HZL, hypotekárnych úverov a záložným právam k nehnuteľnostiam. Rozlišujeme tri varianty:

- Adresný systém, ktorý je založený na priamej väzbe HZL a hypotekárneho úveru. Pri tomto spôsobe presne vie investor, na ktorý hypotekárny úver boli jeho poskytnuté prostriedky aj vložené. (Dvořák, 2005, s. 448) V tomto prípade sú všetky pro-

striedky vynaložené na jedného dlžníka. Dnes nie je tento systém využívaný v žiadnej praxi. (Sivák et al., 2007, s. 23)

- Blokový systém je založený na tom, že HZL súvisia s presne stanoveným portfóliom hypotekárnych úverov, a teda aj s nimi spojenými záložnými právami k nehnuteľnosti. (Dvořák, 2005, s. 448-449)
  - rigorózný blokový systém je založený na rovnosti objemu HZL a poskytnutých úveroch. Zásada rovnosti sa problematicky dodržiava hlavne z dôvodu, že HZL sú splatné naraz a úver sa postupne spláca. Rovnováhu možno dosiahnuť náhradným krytím alebo odkúpením vlastných HZL bankou
  - liberálny blokový systém je tiež založený na rovnováhe HZL a poskytnutými úvermi. Vzniknutý nesúlad sa tu však rieši inak ako u rigorózneho blokového systému. V liberálnom systéme je možné navodiť súlad poskytovaním nových hypotekárnych úverov. Výhodou tohto systému je viacnásobné využívanie zdrojov získaných z emisie HZL. Táto výhoda je významná hlavne ak je problematické získavať zdroje na kapitálovom trhu. (Horvátová, 2000, s. 230 - 232)
- Všeobecný systém, tento spôsob nevymedzuje žiadnu väzbu medzi HZL, hypotekárnymi úvermi a záložným právom k nehnuteľnosti. Záväzky z HZL sú kryté celkovými aktívami hypotekárnej banky. (Dvořák, 2005, s. 449)

Hypotekárna banka má voľnosť emitovať HZL na úrovni bežných bankových obligácií. Za úlohu má jedine sledovať likviditu v zmysle porovnávania objemov a životnosti jednotlivých zdrojov a ich využitia, teda hypotekárnych úverov. Tento systém je výhodný najmä v podmienkach, keď sú hypotekárne úvery poskytované napríklad na 20 rokov a emisia HZL je napríklad na 5 rokov. Tieto úvery je teda potrebné niekoľkokrát refinancovať. (Horvátová, 2000, s. 232)

### 2.1.1 Systém krytia hypotekárnych záložných listov v Českej republike

V Českej republike sa uplatňuje blokový pohľadávkový systém krytia HZL, s ktorým súvisia nasledujúce princípy:

- Menovitá hodnota a pomerový výnos sú plne kryté pohľadávkami z hypotekárnych úverov, poprípade náhradným krytím.

- Pohľadávky z hypotekárnych úverov je možné použiť ako krytie hypotekárnych záložných listov až v deň, keď sa emitent hypotekárnych záložných listov dozvie o právnych účinkoch vzniku záložného práva k nehnuteľnosti.
- Emitent hypotekárnych záložných listov zabezpečuje, aby celkové záväzky z hypotekárnych záložných listov nepresiahli celkové pohľadávky z hypotekárnych úverov. Pohľadávky z hypotekárnych úverov nesmú po dobu krytia hypotekárnych záložných listov prevýšiť 70% záložnej hodnoty založených nehnuteľností zaistujúcich tieto pohľadávky. (Dvořák, 2005, s. 449)

V Českej republike hypotekárne záložné listy upravuje zákon č. 190/2004 Zb. o dlhopisoch. Tento zákon hypotekárne záložné listy charakterizuje nasledovne:

Hypotekárne záložné listy sú dlhopisy, ktorých menovitá hodnota a pomerový výnos sú plne kryté pohľadávkami z hypotekárnych úverov, alebo časťou týchto pohľadávok a poprípade tiež náhradným spôsobom podľa tohto zákona. Súčasťou názvu tohto dlhopisu je označenie hypotekárny záložný list. Iné cenné papiere nesmú toto označenie obsahovať. (Zákon č. 190/2004 Zb. o dlhopisoch)

### **2.1.2 Systém krytia hypotekárnych záložných listov na Slovensku**

Na Slovensku bude uplatňovaný systém blokového rigorózneho princípu. Pravidlo nižší výnos vyššia istota poskytuje najvyššiu istotu investorom.

Na krytie HZL môžu byť použité výhradne pohľadávky na hypotekárne úvery, ktoré sú zabezpečené záložným právom k nehnuteľnosti, do výšky maximálne 70% z hodnoty založenej nehnuteľnosti. Poskytovať úvery nad tento rámec možno len za podmienok, že celková hodnota pohľadávok banky nepresiahne 10% celkovej sumy poskytnutých hypotekárnych úverov. (Sivák et al., 2007, s. 204 - 207)

V Slovenskej republike upravuje hypotekárne záložné listy Zákon o dlhopisoch č. 530/1990 §14 nasledovne:

Hypotekárne záložné listy sú dlhopisy, ktorých krytie je zabezpečené záložným právom na nehnuteľnostiach. Hypotekárne záložné listy môžu vydávať iba banky a sporiteľne, ktoré na to získajú oprávnenie. Výťažok predaja hypotekárnych záložných listov používajú banky a sporiteľne na poskytovanie stavebných pôžičiek. (zákon č. 530/1990 o dlhopisoch, §14)

### 3 HYPOTEKÁRNÝ ÚVER

Hypotekárny úver patrí k najstarším formám úverov. Predstavuje dlhodobú pôžičku poskytnutú na zástavu k nehnuteľnosťou. V minulosti boli úvery určené už vlastníkom pozemkov a domov. Až neskôr sa začali poskytovať na obstaranie vlastnej nehnuteľnosti alebo výstavbu nového domu. (Polidar, 1999, s 182)

Hypotekárny úver patrí k jedným zo základných spôsobov financovania vlastného bývania u nás. Nebolo tomu tak stále, donedávna bol u nás hypotekárny úver pomerne neznámym pojmom. Jeho obľube zabraňovali predovšetkým neúmerne vysoké úrokové sadzby. V súčasnej dobe ho preferuje stále viac ľudí a objemy poskytovaných úverov sa stále zvyšujú. Hlavným dôvodom sú najmä klesajúce úrokové sadzby. V poslednej dobe úrokové sadzby klesali, napríklad medzi rokmi 1998 až 2004 to bolo o 14%. Záujem o hypotekárne úvery teda podporujú nízke úrokové sadzby, ako aj prístup občanov k úverom. Ľudia sú dnes ochotní žiť na dlh viac ako tomu bolo v minulosti. Vývoju dnešnej situácii odpovedajú aj životné návyky ľudí v danej oblasti. U nás je omnoho viac preferované vlastné bývanie pred nájomným. Určite je to ovplyvnené aj nedostatkom nájomných bytov, ale aj potrebou vlastniť nehnuteľnosť. (Srový, 2005, s. 39-40)

Za hypotekárny úver sa podľa zákona o dlhopisoch pokladá úver, ktorý je zaistený nehnuteľnosťou na území Českej republiky alebo Slovenskej republiky, členského štátu EÚ, alebo iného štátu tvoriaceho európsky hospodársky priestor. Úver sa považuje za hypotekárny dňom vzniku záložného práva. (Dvořák, 2005, s. 528)

#### 3.1 Právna úprava hypotekárneho úveru v Slovenskej republike

Každý bankový systém ma určitý právny základ, aj hypotekárne úvery upravuje niekoľko zákonov.

V Slovenskej republike upravuje hypotekárne úvery Zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch a Zákon č. 483/2001 Zb. o bankách tento zákon upravuje činnosť bank.

Hypotekárne úvery upravuje ešte niekoľko právnych noriem a predpisov, ktorými sú napríklad Obchodný zákonník č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a iné. (Sivák et al., 2007, s. 200 - 202)

Hypotekárny úver charakterizuje Zákon o bankách č. 483/2001 Zb. v znení neskorších predpisov nasledovne:

Hypotekárny úver je úver s lehotou splatnosti najmenej štyri roky a najviac 30 rokov, zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti, a to aj rozostavanej, ktorý je financovaný prevažne prostredníctvom vydávania a predaja hypotekárnych záložných listov hypotekárnou bankou podľa osobitného predpisu /61/, a ktorý poskytuje hypotekárna banka na tieto účely:

- a) nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti,
- b) výstavbu alebo zmenu dokončených stavieb,
- c) údržbu tuzemských nehnuteľností alebo
- d) splatenie poskytnutého úveru použitého na účely podľa písmena a) až c), ktorý nie je hypotekárnym úverom.

(Zákon o bankách č. 483/2001 Zb. v znení neskorších predpisov, § 68)

### 3.2 Právna úprava hypotekárneho úveru v Českej republike

V Českej republike právna úprava hypotekárneho úveru tiež vychádza z dvoch základných zákonov, ktorými sú Zákon o bankách č. 21/1992 Zb. v znení neskorších predpisov a druhým je Zákon o dlhopisoch č. 190/2004 Zb. v znení neskorších predpisov.

Doplňujúcimi sú takisto Občiansky zákonník č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a Obchodný zákonník č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov. (*Česká bankovní asociace*, ©2009)

Zákon o dlhopisoch č. 190/2004 Zb. v znení neskorších predpisov podľa § 28 odsek 3 charakterizuje hypotekárny úver takto:

Hypotekárny úver je úver, ktorého splácanie vrátane príslušenstva je zaistené záložným právom k nehnuteľnosti, aj rozostavanej. Úver sa považuje za hypotekárny dňom vzniku právneho účinku záložného práva. Pre účely krytia hypotekárnych záložných listov možno pohľadávky z hypotekárneho úveru, alebo ich časť použiť najskôr dňom, keď sa emitent hypotekárnych záložných listov o právnych účinkoch vzniku záložného práva k nehnuteľnosti dozvie. (Zákon o dlhopisoch č. 190/2004 Zb. v znení neskorších predpisov, § 28, (3))

### 3.3 Druhy hypotekárnych úverov

V ponuke bánk je dnes mnoho druhov hypotekárnych úverov. Základnými ponúkanými hypotekárnymi úvermi sú: štandardná hypotéka, stopercentná a americká hypotéka.

### 3.3.1 Štandardná hypotéka

Štandardná hypotéka je poskytovaná na kúpu nehnuteľnosti. Neposkytuje sa v plnej výške hodnoty nehnuteľnosti, ale obvykle 70%. Banka teda do zástavy dostane nehnuteľnosť vyššej hodnoty ako je poskytnutý hypotekárny úver. Tento produkt je základným produktom hypotekárneho bankovníctva financovaný z HZL. Štandardná hypotéka je využívaná hlavne v prípadoch, keď klient z časti využije vlastné úspory a z časti hypotekárny úver.

Do zástavy je poskytnutá aj ďalšia nehnuteľnosť, potom je ich hodnota prevyšujúca hodnotu poskytnutého hypotekárneho úveru, alebo ak tržný odhad nehnuteľnosti prevyšuje hodnotu, ktorú je potrebné vynaložiť na jeho kúpu.

Výhodou tohto produktu sú nízke úroky pri splnení požadovaných kritérií.

### 3.3.2 Stopercentná hypotéka

Stopercentná hypotéka je využívaná klientmi, ktorí nemajú dostatočné úspory, alebo tieto úspory chcú investovať do rekonštrukcie nehnuteľnosti. V tomto prípade si musia zobrať stopercentnú hypotéku na sumu hodnoty celej nehnuteľnosti. Táto hypotéka je spojená s vyšším úrokom ako štandardná hypotéka, nakoľko banka podstupuje väčšie riziko spojené so zástavou nehnuteľnosti.

### 3.3.3 Americká hypotéka

Americká hypotéka vyžaduje zástavu nehnuteľnosti, neslúži však na jej obstaranie. Americká hypotéka predstavuje skôr bezúčelový úver, ktorý môže klient využiť na čokoľvek. Úroková sadzba je pri tejto hypotéke nižšia ako pri spotrebnom úvere, ale vyššia ako pri štandardnej hypotéke. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 4-6)

### 3.3.4 Predhypotekárny úver

Tento typ úveru je určený k získaniu nehnuteľnosti, na ktorú nie je v tom danom okamihu možné uplatniť záložné právo. Je využívaný pri financovaní rozostavaných nehnuteľností na ich dostavbu, alebo na kúpu družstevného bytu. Pri každom takomto type úveru potrebuje banka určitú záruku, že sa dané podmienky uskutočnia, napríklad prísľub družstva, že sa družstevný byt stane čoskoro vlastníctvom žiadateľa o úver, potom bude možné previesť predhypotekárny úver na klasický hypotekárny úver. (Webnode, ©2011)

### 3.3.5 Refinančná hypotéka

Refinančná hypotéka slúži ku splateniu už existujúceho hypotekárneho úveru iným, novým hypotekárnym úverom. Tento typ hypotéky je využívaný hlavne z dôvodu, že iné banky poskytujú lepší úrok ako súčasná. Klient preto splatí svoj hypotekárny úver skôr a zaplatí ho novým hypotekárnym úverom, pritom záložné právo sa vzťahuje na tú istú nehnuteľnosť. (Totalmoney, ©2009 - 2012)

## 3.4 Úroková sadzba

Úroková sadzba z hypotekárnych úveroch je obvykle nižšia ako u iných úverových produktoch. Banka tu má väčšiu istotu, nakoľko má v zástave nehnuteľnosť.

Úrokové sadzby z hypotekárneho úveru pre fyzické osoby sú ešte znižované o poskytovanie štátnej podpory.

Úrokovú sadzbu je možné stanoviť ako pevnú sadzbu počas celej doby splatnosti, alebo ako variabilnú, ktorá sa bude odvíjať od pohybu na trhu úrokových sadzieb. Často je využívaná aj kombinácia týchto dvoch variant a nazýva sa kombinovaná. Spočíva v tom, že úroková sadzba je stanovená fixne počas určitej doby a po skončení tejto doby sa zmení na variabilnú, prípadne sa podľa novej sadzby opäť zafixuje.

Úroková sadzba sa dohoduje medzi klientom a bankou. Banka na základe niekoľkých faktorov určí úrokovú sadzbu klientovi. Ten ju buď príjme alebo nie. Faktory ovplyvňujúce výšku úrokovej sadzby sú najmä:

- Úrokové sadzby na trhu sú ovplyvňované úrokovými sadzbami dlhopisov, ktoré sú hlavným zdrojom príjmov bánk. Ak banky teda nadobudnú zdroje za vyšší úrok, poskytujú hypotekárne úvery tiež za vyšší úrok.
- Klient tiež ovplyvňuje výšku úrokovej sadzby. Čím je klient bonitnejší, tým sú jeho úrokové sadzby vyššie. Naopak ak nemá klient tak vysoký a istý príjem po tak dlhé obdobie, banka si to poistí vyšším úrokom. Zvýhodnení sú aj dlhoroční klienti danej banky.
- Rozhodujúcim faktorom je aj doba splatnosti hypotekárneho úveru. Čím je doba dlhšia, tým je úrok vyšší, pre banku to totiž znamená vyššie riziko. Za dlhý časový horizont sa môže veľa vecí na strane klienta zmeniť.

- Na dobe fixácie tiež závisí úroková sadzba. Čím dlhšie bude úroková sadzba pevná, tým bude vyššia. Pre klienta to znamená väčšie bezpečie, za ktoré si však musí priplatiť.
- Konkurencia medzi bankami ženie úrokovú sadzbu nadol. Úroková sadzba však závisí aj na hodnote založenej nehnuteľnosti a hodnote hypotekárneho úveru. Inak je úročený úver na 70 % z hodnoty nehnuteľnosti a inak na 100 % z hodnoty nehnuteľnosti, ktorý pre banku predstavuje väčšie riziko.
- Výška úrokových sadzieb sa neustále mení. Klient, ktorý si zobral hypotekárny úver dnes, môže mať úplne iný úrok ako klient, ktorý si zoberie hypotekárny úver o rok.
- Ďalším faktorom je aj skutočnosť, či ide o nového klienta alebo mu práve skončila fixácia. Banky sa snažia prilákať nových klientov, ktorým sú ochotné ponúknuť aj oveľa nižší úrok ako už stálym klientom, ktorým skončila fixácia. (Srový, 2005, s. 42-44)

RPMN (ročná percentuálna miera nákladov) predstavuje číslo vyjadrené v percentách, ktoré nám pomerne jednoduchšie umožňuje porovnávanie jednotlivých úverov. Do výpočtu RPMN sa zahŕňa nielen úroková sadzba, ale aj poplatky spojené s úverom. Túto informáciu musí banka alebo splátková spoločnosť uvádzať už pri ponuke úverov alebo pôžičiek. Ak v niektorej zmluve nie je uvedené RPMN, tento úver sa považuje za bezúročný a klient neplatí ani žiadne poplatky súvisiace s úverom. S pojmom RPMN sa klient stretáva nielen pri úveroch a pôžičkách, ale aj pri hypotekárnych úveroch. (Laznia, ©2012)

### 3.4.1 Fixácia úrokovej sadzby

Nakoľko sú úrokové sadzby pohyblivé a doba splatnosti úveru sa pohybuje v dosť dlhom časovom intervale, približne 20 rokov, úrokové sadzby sa fixujú. Niektoré úvery sú splatné dokonca 40 rokov, na takto dlhú dobu nie je možné dopredu dohodnúť výšku úrokovej sadzby. Keby si banka dohodla s klientom fixnú úrokovú sadzbu na veľmi dlhé obdobie a počas tohto obdobia by výška úrokových sadzieb stúpala, banka by na tom prerobila. Naopak je to rovnaké, ak by si klient dohodol fixnú úrokovú sadzbu na príliš dlhé obdobie, počas ktorého by sadzby klesli, tiež by na tom prerobil.

Fixácia je doba, počas ktorej sa nemení výška úrokovej sadzby. Banky ponúkajú rôzne doby fixácie, je len na klientovom rozhodnutí, ktorú si vyberie. Úrokovú sadzbu je možné zafixovať na dobu od 1 roku, až po 15 rokov. Kratšie fixácie volí klient, keď predpokladá,



že bude v najbližšej dobe úrok klesať, alebo bude vkladat' mimoriadnu splátku. Naopak dlhšiu dobu fixácie zvolí klient, keď odborníci predpokladajú nárast úrokov. Klienti najčastejšie volia dobu fixácie okolo 5 rokov, dlhšia doba nie je skoro vôbec využívaná. Čím je dlhšia fixácia, tým je fixovaný úrok vyšší. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 7-8)

### **3.5 Spôsobycherpania hypotekárneho úveru**

Hypotekárny úver je možné čerpať dvomi rôznymi spôsobmi. Sú to jednorazové čerpanie a postupné čerpanie. Rozhoduje sa pritom v závislosti od využitia hypotekárneho úveru.

Jednorazové čerpanie sa používa pri kúpe už existujúceho nehnuteľného objektu, alebo k zaplateniu už existujúceho hypotekárneho úveru.

Postupné čerpanie sa využíva hlavne v prípade, keď hypotekárny úver využívame k financovaniu stavby, alebo rekonštrukcie nehnuteľnosti. Úver je v tomto prípade poskytovaný na základe faktúr, alebo inej dokumentácie, postupne ako prebieha výstavba. Výška poskytnutých čiastok nemôže prekročiť hodnotu založenej nehnuteľnosti. (Dvořák, 2005, s. 530)

### **3.6 Spôsobysplácania hypotekárneho úveru**

Splácanie hypotekárneho úveru je možné, tak ako jeho čerpanie, tiež dvomi spôsobmi, jednorazovým splateným a postupným splácaním.

Jednorazové splatenie hypotekárneho úveru sa u nás bežne nevyskytuje. Používa sa najčastejšie pri stavebnom sporení. Klient počas celej doby splácania úveru platí len úroky a istinu splatí až na konci obdobia, k určenému dátumu. Hypotekárny úver je splatený jednorazovou platbou zväčša zo stavebného sporenia na konci jeho viazanosti. Dovtedy platené úroky tvoria pre klienta položku, ktorou si môže znížiť daňové zaťaženie. Nakoľko sa nespláca istina, úroky sa počas celej doby splatnosti neznižujú a znižujú tak daňový základ o vyššiu čiastku. Klient môže súčasne vkladmi do svojho stavebného sporenia prostriedky zhodnocovať, čo môže byť niekedy výhodnejšie.

Jednorazové splatenie sa vyskytuje aj v prípade smrti klienta, hypotekárny úver je potom zaplatený zo životného poistenia. (Dvořák, 2005, s. 531)

### 3.6.1 Anuitné splácanie

Priebežné splácanie úveru patrí medzi bežné formy splácania. Sú to pravidelné mesačné platby, anuity. Výška anuity je rovnaká až do zmeny výšky úrokových sadzieb, ktoré sú zahrnuté v anuite. (Dvořák, 2005, s. 531)

vzorec pre výpočet anuity:

$$a = D \cdot \frac{i}{1 - \left(\frac{1}{1+i}\right)^n}$$

D je hodnota dlhu

i je úroková sadzba

n je počet období splácania dlhu

Je možné splácať úver aj progresívne alebo degresívne. (Radova et al., 2011, s. 109)

Veľkosť poslednej splátky sa vypočíta na základe vzorca:

$$b = \left[ D - a \cdot \frac{1 - v^{n_0}}{i} \right] \cdot (1+i)^{n_0+1}$$

v je diskontný faktor  $v = \frac{1}{1+i}$

(Radová et al., 2011, s. 110)

### 3.6.2 Progresívne splácanie

Progresívne splácanie má menšie splátky na začiatku doby a postupom času sa zväčšujú. Tento spôsob je vhodný hlavne pre mladých, ktorí predpokladajú v budúcnosti zvýšenie príjmov, napríklad kariérnym postupom alebo skončením materskej dovolenky. Veľkou výhodou je nízka potreba príjmov na začiatku splácania hypotekárneho úveru. Nevýhodou je pomalšie splácanie istiny na začiatku. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 7)

### 3.6.3 Degresívne splácanie

Degresívne splácanie má na začiatku doby splatnosti väčšie splátky a postupom doby sa znižujú. Využívaný je napríklad pri vysokých terajších príjmoch a predpoklade, že sa

budú časom znižovať, napríklad odchodom jedného z partnerov do dôchodku. Tento spôsob je výhodný najmä preto, že sa na začiatku doby splatí najväčšia časť istiny, takže úroky sa potom platia už len z menšej časti. V konečnom dôsledku teda klient zaplatí na úrokoch menej ako pri anuitnom splácaní. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 7)

### 3.7 Doba splatnosti hypotekárneho úveru

Doba splatnosti úveru sa dohoduje medzi bankou a klientom. Ponuka bank býva od 4 – 40 rokov. Táto doba závisí od schopnosti klienta platiť. Čím je doba kratšia, tým väčšie sú úverové splátky, naopak čím je táto doba dlhšia, tým sú čiastky menšie, ale úver sa o to viac prepláca. Aj pre toto je najdlhšia doba splácania úveru s rozumným opodstatnením 20 - 25 rokov.

Jednou z podmienok bánk je doba splatnosti úveru v produktívnom veku. Keď sa človek dostane do dôchodku jeho príjmy klesnú a nebude schopný splácať také čiastky ako pred tým. (Srový, 2005, s. 41-42)

Podľa výšky splátky, ktorú je klient schopný splácať, banka určí dobu splatnosti úveru na základe nasledujúceho vzorca:

$$n = \frac{\ln\left(l - \frac{D \cdot i}{a}\right)}{\ln v}$$

(Radová et al., 2011, s. 110)

### 3.8 Zabezpečenie hypotekárneho úveru

Podmienkou ručenia hypotekárneho úveru je nehnuteľnosť, ako to už zo základnej poučky vyplýva. Keď sa teda hovorí o hypotekárnom úvere, ide o úver, ktorý je zabezpečený nehnuteľnosťou na území daného štátu. Hypotekárny úver môže byť poskytnutý na kúpu domu či bytu, alebo na stavbu nehnuteľnosti. Pri poskytovaní úveru sa musia podmienky s danou bankou vopred dohodnúť. Nehnuteľnosť, ktorá slúži ako záloha hypotekárneho úveru, nemôže byť zatážená inou úverovou ťarchou, len v prípade ak ide o úver, ktorým splácame predošlé úvery. (Horvátová, 2000, s. 247)

### 3.8.1 Vedľajšie zabezpečenie

Okrem záložného práva na nehnuteľnosť môže banka svoju pohľadávku zabezpečiť aj depotnou zmenkou. V prípade konkurzu sú totiž v prvom rade uspokojované pohľadávky zo zmenkového vzťahu, až potom ostatné. Hlavne z tohto dôvodu dá banka dlžníkovi podpísať depotnú zmenku (biankozmenku). Tejto zmenke chýba jedna podstatná náležitosť, a tou je suma. Suma je dopísaná následne bankou, keď dlžník prestane úver splácať. Až potom sa stáva plnohodnotnou zmenkou. Výška sumy je závislá od výšky nesplatennej pohľadávky banke. K tejto depotnej zmenke musí existovať špeciálna zmluva, ktorá upravuje dopisovacie právo a okolnosti použitia tejto zmenky. (Sivák et al., 2007, s. 184)

## 3.9 Oceňovanie nehnuteľnosti

Nehnuteľnosti založené hypotekárnym úverom musia byť vopred ohodnotené znalcom, podľa platnej vyhlášky. Určuje sa tu:

- Všeobecná hodnota je to výsledná objektivizovaná hodnota, za ktorú by bola daná nehnuteľnosť predajná na súčasnom trhu za podmienok voľnej súťaže.
- Východisková hodnota stavieb je znalecky odhadnutá hodnota stavby, za ktorú by ju bolo možné postaviť v čase hodnotenia, na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota je znalecký odhad ceny nehnuteľnosti, ktorý zohľadňuje opotrebenie v danom čase.
- Výnosová hodnota zahŕňa odhad budúcich disponibilných príjmov z nehnuteľnosti, napríklad prenájmom diskontovaná o rizikovú sadzbu. (Sivák et al., 2007, s. 171 - 173)

Ohodnotenie nehnuteľnosti musí zohľadňovať len trvalé vlastnosti nehnuteľnosti a len taký výnos, ktorý môže prinášať jej majiteľovi pri riadnom hospodárení. Existuje niekoľko metód hodnotenia hodnoty nehnuteľnosti. Znalec si môže jednu z nich, alebo aj viac, vybrať a ich výber zdôvodniť v správe. Metódy oceňovania sú nasledovné:

- Nákladová (vecná, reprodukčná) cena vychádza z nákladov súvisiacich so stavbou nehnuteľnosti. Porovnávajú sa tu ceny materiálov a ceny prác od rôznych dodávateľov. Z uvedených cien sa urobí aritmetický priemer a tým sa stanoví cena. Táto metóda má svoju nevýhodu, že takto stanovené ceny sú nestabilné z dlhodobého hľadiska.

- Výnosová metoda spočívá v kapitalizácii výnosov, ktoré nehnuteľnosť počas svojho riadneho využívania poskytuje.

$$cena = \frac{výnos}{výnosové kritérium}$$

Výnosové kritérium je obvykle dosadzovaná úroková sadzba na bankovom trhu. Táto metóda môže byť u nás využívaná len ako doplnková, alebo podporná metóda, nakoľko banky nemôžu nehnuteľnosť využívať na prenájom, ale len na predaj.

- Porovnávacía metóda predpokladá vysoko rozvinutý trh s nehnuteľnosťami. Na základe toho môže porovnať ceny napríklad podobných bytov v podobnej lokalite. U nás je táto metóda nemožná, nakoľko žiadna organizácia nezhrmažďuje údaje v podobnom rozsahu. (Horvátová, 2000, s. 246 - 247)

LTV (loan to value) predstavuje pomer hodnoty úveru k hodnote nehnuteľnosti. Vo všeobecnosti platí, že čím je vyššia hodnota LTV tým sú nižšie úrokové sadzby. (Fincentrum media, ©2008 – 2012)

### 3.10 Štátna podpora hypotekárneho úveru

Hlavným dôvodom podpory hypotekárnych úverov štátom je podpora vlastného bývania. Štátna podpora má rôznu formu a môžeme ju poznať nasledovne:

- príspevok na zníženie úroku,
- možnosť odpočítať si zaplatené úroky z hypotekárneho úveru zo základu dane, a to až do výšky 300 000 Kč,
- úroky z hypotekárnych záložných listov sú oslobodené od dane, to prinesie zníženie úrokových sadzieb na hypotekárnych úveroch, ako aj väčšiu atraktivitu investovať do HZL a pre banku ľahšie získavanie finančných prostriedkov na refinancovanie. (Dvořák, 2005, s. 532-533)

Existuje niekoľko možností podpory hypotekárneho úveru, v Českej republike sa napríklad stretávame s nasledujúcimi podporami, ktoré upravuje nariadenie vlády č. 244/1995 Sb., v platnom znení a nariadenie vlády č. 249/2002 Sb..

Je to podpora novej bytovej výstavby. Táto podpora má za účel rozvíjať novú výstavbu. Je teda určená na financovanie stavby rodinného domu, alebo ku kúpe domu či bytu do 2 ro-

kov po kolaudácii. Výška tejto podpory sa odvíja od úrokových sadzieb na trhu. S poklesom úrokových sadzieb teda klesá aj výška štátnej podpory.

Ďalším druhom podpory je príspevok pre mladých. Tento príspevok je určený pre mladých ľudí, ktorí sa rozhodli riešiť svoju bytovú situáciu. Pre týchto ľudí nie je najvhodnejší príspevok na podporu novej výstavby, pretože často nemajú na kúpu novej nehnuteľnosti, a preto kupujú aj staršie stavby. Žiadateľ musí spĺňať niekoľko kritérií, ktorými sú:

- v roku požiadania o úver so štátnou podporou nedovršil vek 36 rokov,
- nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom rodinného domu ani bytu (dotácia je určená na financovanie prvého bývania),
- uplynuli už minimálne dva roky od nadobudnutia nehnuteľnosti prvým vlastníkom,
- byt alebo dom je na území Českej republiky.

Výška štátnej podpory sa každým rokom mení. Jej hlavným princípom je udržať úrokové sadzby na hladine medzi 4-5 %. Výška podpory sa stanovuje v závislosti na úrokových sadzbách minulého roku. Z tohto dôvodu môže ísť niekedy o oneskorené reakcie štátnej podpory na aktuálny vývoj na trhu úrokových sadzieb. (Syróv, 2005, s 53-54)

Štátna podpora hypotekárneho úveru na Slovensku sa tiež poskytuje v dvoch formách, ako štátna podpora hypotekárneho úveru a ako príspevok pre mladých.

Na štátnu podporu hypotekárneho úveru má nárok každá fyzická osoba, ktorá ešte nepoberá iný príspevok, ako napríklad podporu pre mladých. Táto forma štátnej podpory je už v posledných rokoch bezpredmetná, nakoľko je tento príspevok od roku 2005 na úrovni 0%. (Ministerstvo financií, ©2010)

Štátny príspevok pre mladých je poskytovaný mladým ľuďom od 1. 1. 2007, ktorí spĺňajú požiadavky, ako napríklad:

- vek od 18 do 35 rokov,
- mesačný príjem žiadateľa v roku predchádzajúcom roku požiadania o úver nepresiahol 1,3 násobok priemernej mesačnej nominálnej mzdy zamestnanca v národnom hospodárstve Slovenskej republiky. (momentálne je vo výške 985€),
- úver je určený na kúpu, rekonštrukciu, stavbu domu alebo bytu na území Slovenskej republiky,

- v prípade manželov musí ísť o nadobudnutie do bezpodielového spoluvlastníctva,
- výška úveru nesmie presiahnuť 49 790,88 €.

Štátny príspevok spočíva v podpore hypotekárneho úveru od štátu, ako aj od banky. Ak žiadateľ splní všetky podmienky, štát sa zaväzuje znížiť mu po dobu 5 rokov úrokovú sadzbu v takej výške, ako to určí štátny príspevok pre mladých v zákone o štátnom rozpočte pre daný rok.

Banka sa tiež zaväzuje poskytnúť žiadateľovi príspevok po dobu 5 rokov v podobe zníženia úrokovej sadzby určenej v zmluve o hypotekárnom úvere najviac 1%, ďalej v podobe bezplatnej mimoriadnej splátky a možnosti odložiť splátky istiny bez poplatkov.

Pre rok 2009 bola výška štátneho príspevku 3%, z toho 2% poskytoval štát a 1% banky. (Ministerstvo financií, ©2010)

### **Zhrnutie teoretickej časti**

Hypotekárne bankovníctvo sa primárne zaoberá financovaním nehnuteľností. Hypotekárne bankovníctvo zahŕňa všetky činnosti od získania finančných prostriedkov od veriteľov, až po ich investovanie, teda poskytnutie hypotekárneho úveru.

Hypotekárne bankovníctvo je staré ako ľudstvo samé, začalo sa formovať už v stredoveku a dnešnej podobe predchádzalo mnoho fáz vývoja.

Poskytovať hypotekárne úvery môže akákoľvek banka alebo nebanková inštitúcia, špeciálne povolenie potrebuje banka len na emisiu hypotekárnych záložných listov.

Pri hypotekárnych obchodoch vzniká pre banku mnoho rizík, ktorými sú najmä riziko ako veriteľ'a. Hypotekárne obchody sa uzatvárajú na veľmi dlhú dobu a banka nedokáže s určitosťou povedať, ako sa situácia na takto dlhé obdobie vyvinie. Ďalším rizikom je riziko ako dlžníka. Banka si musí požičať finančné prostriedky na financovanie hypotekárnych úverov od veriteľom, v tomto vzťahu vystupuje banka ako dlžník. Tu môže nastať situácia, keď nebude záujem o hypotekárne úvery a banka si nebude môcť dovoliť zaplatiť úroky a nebude schopná využiť tieto finančné prostriedky. Ostáva riziko ako celku, ktoré banka podstupuje pri týchto obchodoch v neustále sa meniacich podmienkach.

HZL je špeciálny druh dlhopisu, emitovaný na základe špeciálneho povolenia, slúžiaci na financovanie hypotekárneho úveru.

Hypotekárny úver je úver určený na obstaranie nehnuteľnosti, ktorý je zaistený záložným právom k nehnuteľnosti. V súčasnosti je hlavným zdrojom financovania vlastného bývania, nebolo tomu tak stále, pretože donedávna sa u nás úrokové sadzby pohybovali veľmi vysoko.

Poznáme rôzne druhy hypotekárnych úverov. Štandardná hypotéka sa poskytuje do výšky maximálne 70% hodnoty nehnuteľnosti, financovaná z HZL. Ďalšou je stopercentá hypotéka určená ľuďom bez úspor, americká hypotéka určená na čokoľvek, ale spojená so záložným právom k nehnuteľnosti. Tieto hypotéky sú spájané s vyššou úrokovou sadzbou, pretože sú pre banku rizikovejšie.

Úrokové sadzby u hypotekárneho úveru bývajú nižšie ako u bežného úveru. Úroková sadzba môže byť stanovená ako fixná alebo variabilná.

Hypotekárny úver možno čerpať jednorázovo, alebo postupne, v závislosti od jeho využitia. Existuje ak niekoľko spôsobov splácania úveru: anuitne, progresívne alebo regresívne. Doba splatnosti hypotekárneho úveru závisí od schopnosti klienta úver splácať, rozmedzie je od 4 - 40 rokov.

Na zabezpečenie hypotekárneho úveru slúži záložné právo k nehnuteľnosti. Okrem záložného práva môže banka zabezpečiť hypotekárny úver aj depotnou zmenkou. Záväzky z nej sú totiž v prípade konkurzu uspokojované prednostne.

Hodnota nehnuteľnosti musí byť k účelom úveru ocenená znalcom.

Hypotekárny úver je štátom zvýhodňovaný po splnení požadovaných podmienok. Na Slovensku je zvýhodňovaný úver pre mladých znížením úrokových sadzieb štátom o 2% a bankou o 1% po dobu maximálne 5 rokov. V Českej republike je príspevok na zníženie úrokových sadzieb, ale aj možnosť odpísanie úrokov od základu dane v hodnote až do 300 000 Kč.



## **II. PRAKTICKÁ ČASŤ**

## 4 CHARAKTERISTIKA HYPOTEKÁRNEHO TRHU

### 4.1 Hypotekárny trh v Českej republike

V Českej republike v súčasnosti pôsobí štyridsaťštyri bánk a pobočiek zahraničných bánk, z tohto počtu poskytuje hypotekárne úvery šesťnásť bankových inštitúcií. Banky poskytujúce hypotekárne úvery sú prevažne univerzálnymi bankami, až na dve, ktorými sú Hypoteční banka a Wüstenrot hypoteční banka.

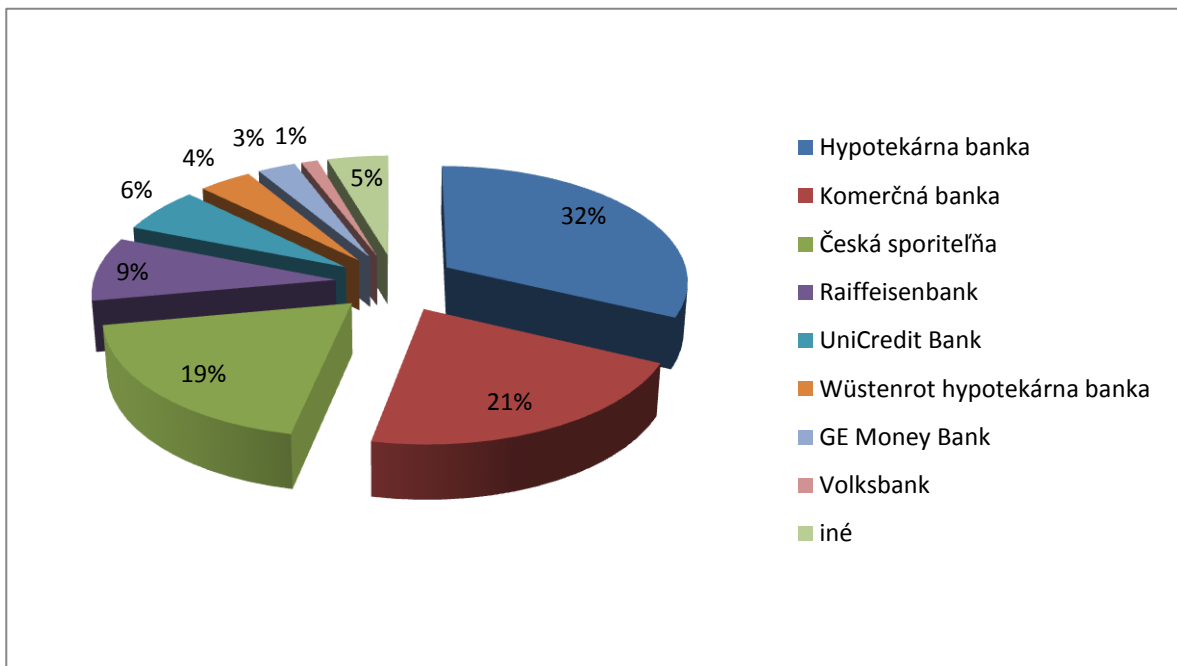
- Citibank Europe plc.
- Česká spořitelna
- Česká pojišťovna
- Československá obchodní banka
- Ge Money Bank
- ING Bank
- mBank
- Komerční banka
- LBBW Bank CZ
- Oberbank AG
- Poštovní spořitelna
- Raiffeisenbank
- Volksbank CZ
- UniCredit Bank
- Waldviertler Sparkasse von 1842
- Wüstenrot hypoteční banka

(Finance Media, ©2012)

Najviac hypotekárnych úverov poskytli tieto banky v Prahe, až jedna tretina, nasledoval Juhomoravský s 10% a Moravskoslezsky s 8%. Naopak najmenej úverov bolo poskytnutých vo Vysočíne a Karlovarskom kraji. Aj priemerná výška hypoték sa v jednotlivých krajoch odlišuje, závisí predovšetkým od ceny nehnuteľnosti. V Prahe bola priemerná výška úveru

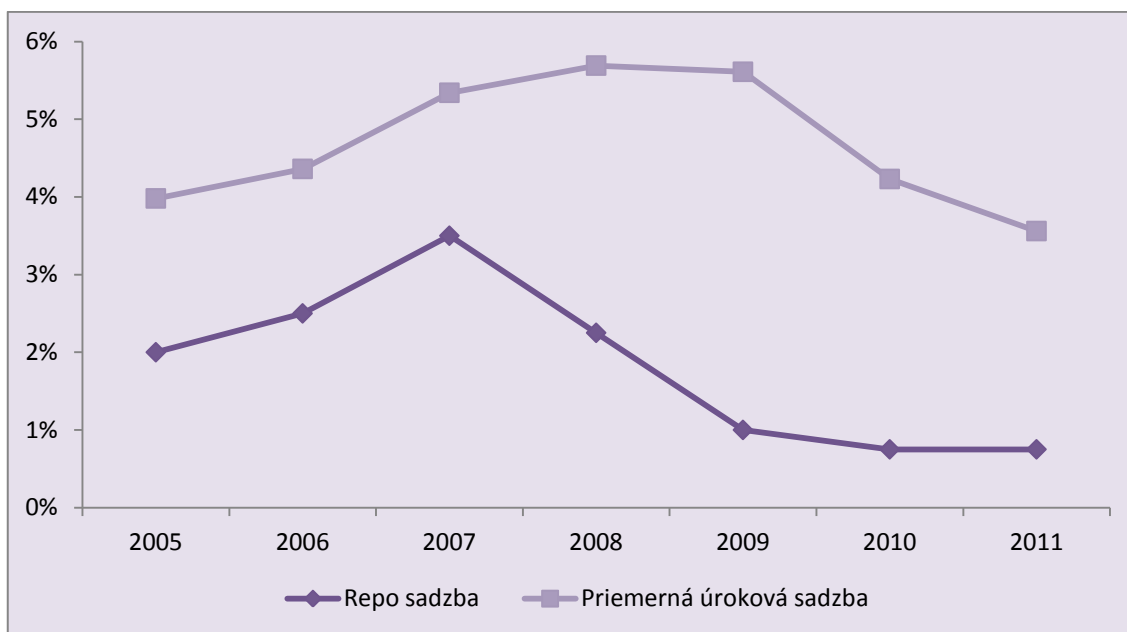
okolo 80 000 EUR. Momentálne najobľúbenejším produktom je hypotéka s 85% LTV a päť ročnou fixáciou. (Hypoteční banka, ©2012; Ministerstvo pre miestny rozvoj ČR ©2001-2012)

Hypotékou roku 2011 sa ale stala hypotéka nie s fixnou úrokovou sadzbou, ale s variabilnou. Bola to hypotéka od UniCredit Bank s názvom Prevratná hypotéka. Táto hypotéka totiž ponúka najnižšiu úrokovú sadzbu na trhu, a to 2,5%. Riziko zo zmeny úrokových sadzieb sa tu prenáša na klienta a neznáša ho len banka, ako to väčšinou býva pri fixovanej úrokovej sadzbe. (Zámečník, 2011)



Obr. 1 Podiel jednotlivých bánk na objeme novoposkytnutých hypotekárnych úveroch v roku 2010 (vlastné spracovanie)

Na grafe sú znázornené podiely jednotlivých bánk na českom hypotekárnom trhu za rok 2010 a zobrazujú novo poskytnuté hypotekárne úvery. Svoje prvenstvo už po niekoľký rok obhájila Hypotekárna banka s podielom skoro jedna tretina. Hypotekárna banka sa špecializuje na hypotekárne obchody a činnosti s tým súvisiace. Na druhej pozícii sa umiestnila Komerčná banka s 21%, hneď za ňou bola Česká sporitelňa s 19%. Tieto tri banky tvoria tri štvrtiny poskytovateľov hypotekárnych úverov.



Obr. 2 Vývoj priemernej úrokovej sadzby hypotekárnych úverov a repo sadzby v rokoch 2005 – 2011 (Hypoindex, ©2008 – 2012; Česká národní banka, ©2003 – 2012)

Ďalší graf zobrazuje vývoj priemernej úrokovej sadzby hypotekárnych úverov na českom trhu. Ako je vidieť, úrokové sadzby boli v rozmedzí rokov 2005 až 2011 najvyššie v roku 2008, a to 5,69%, zatiaľ čo koncom roku 2011 priemerné úrokové sadzby dosahovali svojho dna na úrovni 3,56%. Úrokové sadzby sa odvíjajú od rôznych faktorov ako je 2T repo sadzba, PRIBOR, stav ekonomiky alebo nezamestnanosť. Graf znázorňuje aj vývoj repo sadzby medzi rokmi 2005 až 2011. Môžeme vidieť najvyššie hodnoty okolo roku 2007. Od týchto hodnôt sa následne aj odvíjal vývoj priemerných úrokových sadzieb hypotekárnych úverov, z dôvodu, že si banky požičiavali drahšie alebo naopak lacnejšie.

Momentálne dosahujú úrokové sadzby svoje dno. Najnižšie sú práve hypotéky s variabilnou úrokovou sadzbou, kde sa však ešte platí za poistenie proti rizikám z výkyvov úrokových sadzieb, čo zvyšuje náklady spojené s nimi. Repo sadzba dosahuje v súčasnosti tiež minimálne hodnoty.

## 4.2 Hypotekárny trh v Slovenskej republike

Na Slovensku pôsobí v súčasnosti tridsaťjeden bánk a pobočiek zahraničných bánk, z toho desať bankových inštitúcií poskytuje hypotekárne úvery. Všetky sú univerzálnymi bankami:

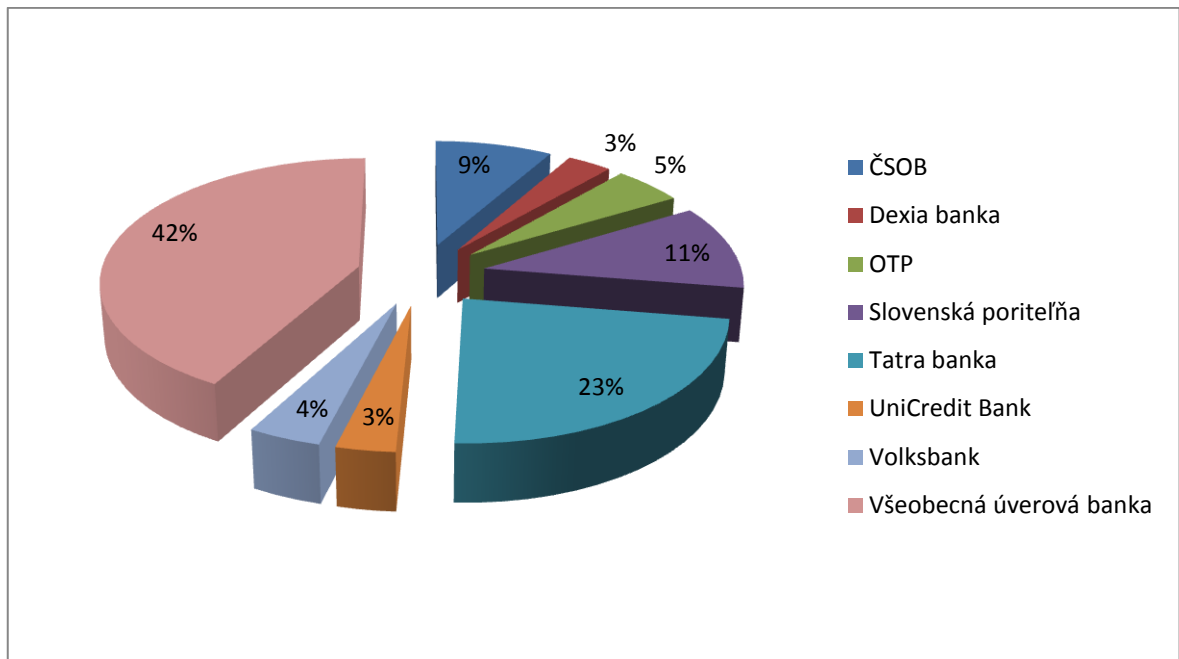
- ČSOB

- Dexia banka
- mBank
- OTP Banka
- Poštová banka
- Slovenská sporiteľňa
- Tatra banka
- UniCredit Bank
- Volksbank
- VÚB banka

(Kadera, © 2010)

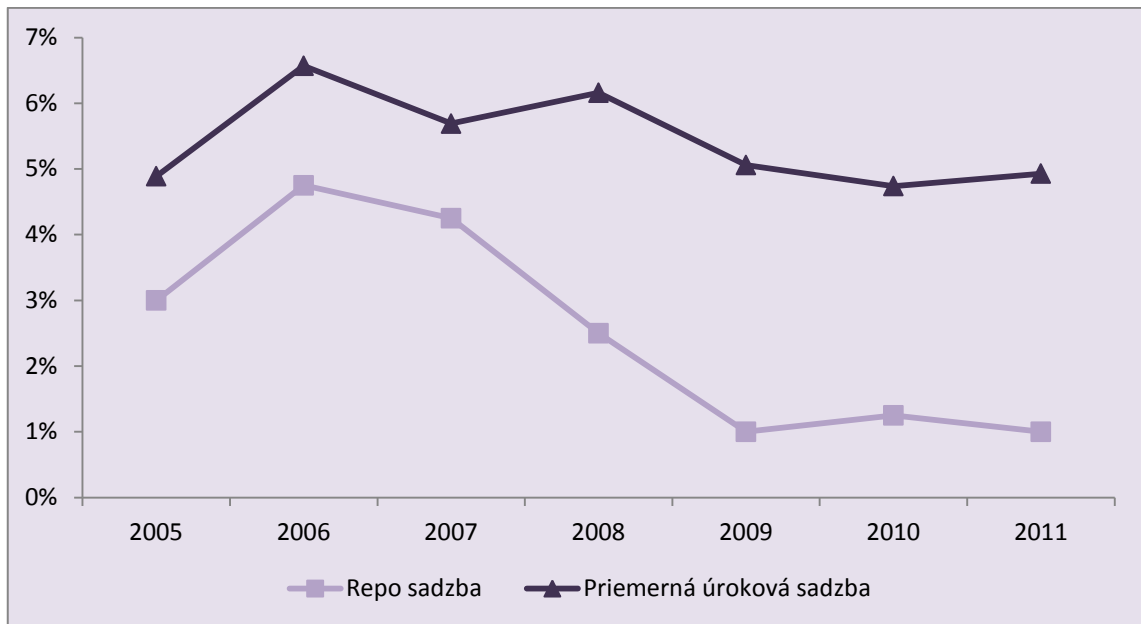
Najviac hypotekárnych úverov bolo v roku 2010 na Slovensku poskytnutých v Bratislavskom kraji, skoro jedna tretina. Aj priemerná výška hypotekárneho úveru tu bola najvyššia 68 000 EUR, zatiaľ čo najnižšia bola v Banskobystrickom kraji, kde dosiahla výšku len 28 000. Tieto čísla tiež odzrkadľujú ceny nehnuteľností v jednotlivých regiónoch.

Na Slovensku emitovalo HZL v roku 2010 osem bánk v celkovej nominálnej hodnote 1,1 mld. EUR. Najlepšou hypotékou roka 2011 sa stala podľa Zlatej mince Flexihypotéka od VÚB banky. Už od roku 2005 sa táto hypotéka drží na prvých dvoch miestach. Aj na Slovensku je hlavným kritériom výberu hypotekárneho úveru pre klienta úroková sadzba, z tohto dôvodu sa Flexihypotéka udržiava na popredných miestach v rebríčkoch hodnotenia. (VÚB, ©2011; Zlatá minca, ©2005 - 2012)



Obr. 3 Podiel jednotlivých bánk na objeme novoposkytnutých hypotekárnych úveroch v roku 2010 (Národná banka Slovenska, ©1997 - 2012)

Najväčší podiel na trhu s novými hypotekárnymi úvermi má na Slovensku jednoznačne VÚB, ktorá už niekoľko rokov získava ocenenia za hypotekárny úver. Na trhu nových hypotekárnych úverov v roku 2010 tvoril jej podiel až 42%. Na druhom mieste je Tatra banka s podielom 23%. VÚB banka a Tatra banka majú spolu nadpolovičný podiel na Slovenskom trhu hypotekárnych úverov. Ďalšími bankami s menším podielom sú Slovenská sporiteľňa s 11%, ČSOB s 9%, nasleduje OTP, Volksbank a Dexia s UniCredit Bank. Úplne zanedbateľné percento hypotekárnych úverov predstavuje mBank. Jej podiel je menej ako jedno percentný. V prípadovej štúdií teda bude prevedený výpočet aj na hypotéke od mBank.



Obr. 4 Vývoj priemernej úrokovej sadzby hypotekárnych úverov a repo sadzby v rokoch 2005 – 2011 (Národná banka Slovenska, ©1997-2012)

Priemerné úrokové sadzby hypotekárnych úverov počas rokov 2005 až 2011 na Slovensku ukazujú najvyššie hodnoty tiež v roku 2008 a to 6,59%. Do roku 2010 mali tieto úrokové sadzby klesajúcu tendenciu až po hodnotu 4,74% v roku 2010 a k roku 2011 opäť vzrástli na 4,93%. Repo sadzbu po rok 2009 uverejňovala Národná banka Slovenska. Po vstupe Slovenska do eurozóny je táto sadzba závislá na Európskej centrálnej banke. V rokoch 2005 až 2007 úrokové sadzby hypoték kopírujú repo sadzbu. Po roku 2007 začala repo sadzba prudšie klesať než priemerná úroková sadzba hypotekárnych úverov. Slovensko má teda dosť vysoké úrokové sadzby oproti základnej sadzbe. Dôvodov môže byť niekoľko.

Slovenská republika patrí medzi krajiny s najvyššími úrokovými sadzbami spomedzi krajín Eurozóny. Tieto rozdiely sa pohybujú vyššie v priemere okolo 1,5 percentuálneho bodu. Príčinou vysokých úrokových sadzieb môže byť životná úroveň na Slovensku a vysoká nezamestnanosť. Tieto faktory pôsobia na banky rizikovo. Nezamestnanosť na Slovensku patrí medzi najvyššie spomedzi krajín Európskej únie.

Slovenské banky majú od začiatku tohto roku povinnosť zverejňovať na webových stránkach základnú úrokovú sadzbu a maržu. Každá banka však tvorí svoju základnú úrokovú sadzbu inak a jej hodnoty sa pohybujú v škále od 1% až do 4%. Napríklad ČSOB zohľadňuje FTP a rizikovosť štátnych dlhopisov, OTP tvorí sadzbu na základe ceny zdrojov pre dané úrokové obdobie, VÚB vychádza predovšetkým z refinančných sadzieb na finančnom trhu s prihliadaním na svoju obchodnú politiku. (Kláseková, 2012)

## 5 VÝVOJ TRHU NEHNUTELNOSTÍ

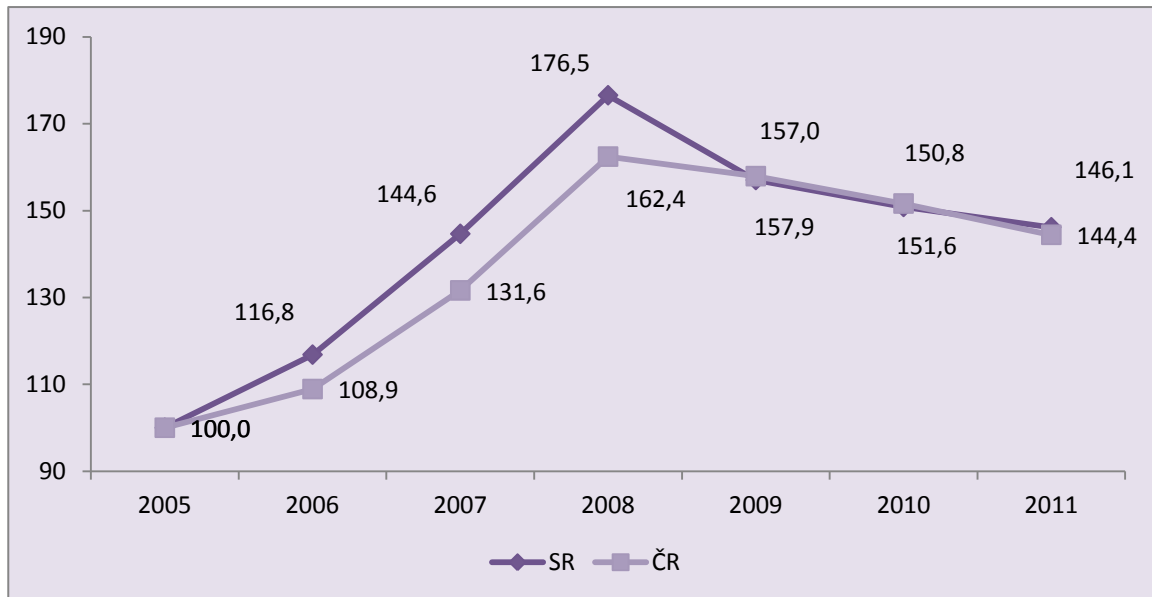
V roku 2004 objasnila Európska únia potrebu sledovania vývoja cien nehnuteľností vo všetkých členských aj kandidátskych krajinách, kvôli zavedeniu jednotnej štatistiky uverejňovanej na Eurostate. Česká republika má potrebné údaje evidované štatistickým úradom štvrťročne od roku 2001 a ročne od roku 1999. Na Slovensku boli prvé informácie získané Národnou asociáciou realitných kancelárií od roku 2005. (Národná banka Slovenska, ©1997-2012)

### 5.1 Vývoj cien nehnuteľností

Vytvoreniu indexu cien nehnuteľností predchádzala snaha o zachytenie zmien cien nehnuteľností bez kvalitatívnych zmien v čase. Údaje pochádzajú z databázy Ministerstva financií Českej republiky. Sú odvodené od skutočne zaplatených cien priznaných v daňových priznaniach z dane k nehnuteľnosti. Pôvodnou základňou bol rok 2000, v roku 2008 bol vyhotovený prepočet a základňou sa stal rok 2005. V rámci prepočtu došlo k zmene nie len váhovej štruktúry, ale aj k zmene metodiky výpočtu. (Český štatistický úrad, ©2012)

Cenový index na Slovensku je vedený Národnou bankou Slovenska. Základňa 100% je v roku 2002. V prvom štvrťroku 2005 bol prevedený prepočet. Na Slovensku zatiaľ nebol zavedený jednotný systém zisťovania cien nehnuteľností. Štatistický úrad sa tomuto výskumu tiež zvlášť nevenuje. Národná banka Slovenska má preto zmluvu s Národnou asociáciou realitných kancelárií o zisťovaní cien nehnuteľností. Asociácia realitných kancelárií zisťuje tieto údaje za také regióny a v takej štruktúre, ako to požaduje ECB. (Národná banka Slovenska, ©1997-2012)





Obr. 5 Index cien nehnuteľností 2005 = 100 (Národná banka Slovenska, ©1997-2012; Český statistický úřad, ©2012)

Graf zobrazuje vývoj cien nehnuteľností v Česku a na Slovensku. Údaje vychádzajú zo základne, ktorou je rok 2005. Od roku 2005 k roku 2008 začali ceny nehnuteľností rapídne rásť. Oproti základni 100 % z roku 2005 sa ceny dostali až na úroveň 176,5 % na Slovensku a 162,4 % v Česku. Ako je na grafe vidieť, ceny nehnuteľností dosiahli svoje maximum v roku 2008, bolo to spôsobené hlavne finančnou krízou. Finančná kríza sa teda odrazila u nás hlavne na cenách nehnuteľností. Dôvodmi boli najmä sprísnenie poskytovania hypoték developerom ako aj fyzickým osobám. Čoraz menej sa začali poskytovať 100% hypotéky a úrokové sadzby začali štvrťročne rásť. Po roku 2008 nastalo oživenie trhu s nehnuteľnosťami. Oživenie sa prejavilo aj na cenách, ktoré začali klesať, avšak už pomalším tempom ako narastali pred rokom 2008.

Ceny bytov sa v súčasnosti dostávajú na predkrízovú úroveň. Dostupnosť bývania sa dostáva na úroveň konca roku 2005. Zlá dostupnosť bývania je väčšinou zapríčinená vývojom cien nehnuteľností. Niekedy sú nehnuteľnosti nadhodnotené, v súčasnosti vyzerajú byť ceny nehnuteľností v poriadku. Z hľadiska ukazovateľa dostupnosti sa zdá, že ceny nehnuteľností by už veľmi výrazne klesať nemali. V dlhodobejšom horizonte si ČNB myslí, že by mali ceny nehnuteľností skôr stagnovať, za predpokladu, že sa naplnia súčasné ekonomické prognózy.

Existuje aj nižšie riziko zvyšovania cien nehnuteľností na základe núteného predaja nehnuteľností. Počet nesplatených hypoték síce narástol, ale nebol zatiaľ zaznamenaný rast nútených predajov z tohto dôvodu. (Marečková, 2011)

Trh nehnuteľností v posledných rokoch prešiel veľkými zmenami a v súčasnosti sa dostáva do ustálenejšej podoby.

Podľa NBS sa neustále mení skupina záujemcov o bývanie, dominuje silná generácia ľudí od 25 do 35 rokov. Znižujúca sa pôrodnosť a nárast rozvodov vyvolávajú dopyt po menej metrážnom bývaní.

Okrem demografie ovplyvňujú trh nehnuteľností aj finančné možnosti obyvateľov. Ponuka menších bytov je dosť obmedzená a nové byty sú často finančne nedostupné.

Ponuka momentálne prevyšuje dopyt na trhu nehnuteľností. Pružnejší je dokonca trh so staršími nehnuteľnosťami. Ľuďmi sú v súčasnosti viac uprednostňované kúpy staršieho bytu pred novostavbami. Ceny starších bytov sa viac prispôsobujú dopytu ako ceny nových, ktoré držia developery na určitej úrovni. (Národná banka Slovenska, ©1997 – 2012)

## 6 PRÍPADOVÁ ŠTÚDIA – KÚPA NEHNUTEĽNOSTI

V prípadovej štúdii sú porovnané tri hypotekárne úvery na českom a tri na slovenskom trhu hypotekárnych úverov. Porovnané budú hypotéky od banky z najväčším podielom na trhu. Hypotéky od Slovenskej a Českej sporiteľne, nakoľko v súčasnosti ponúkajú zvýhodnenie úrokov na hypotekárnom úvere pri využívaní bežného účtu. Nakoniec budú porovnané produkty od bánk s menším podielom na trhu ako sú mBank a UniCredit bank. mBank je vybraná pre porovnanie, pretože ponúka produkty bez poplatkov a UniCredit, pretože postupom času stále zväčšuje svoj tržný podiel a jeho ponuka sa stáva zaujímavejšou pre klienta.

Z každej banky je vybraný najvhodnejší hypotekárny úver na základe vzorovej situácie.

Žiadateľmi o úver bude mladý manželský pár vo veku 26 a 28 rokov bez detí. Príjmi žiadateľov sú 550 € a 750 €. Obaja pracujú na pracovný pomer na dobu neurčitú. Spoločné úspory investované do nehnuteľnosti sú 30 000 €. Úver bude využívaný na kúpu nehnuteľnosti, štvorizbového rodinného domu s výmerou 90 m<sup>2</sup> a s pozemkom 200 m<sup>2</sup>. Cena domu je 100 000 € a výška úveru teda 70 000 €. Dom je skolaudovaný pred dvadsať rokmi. Aj v Česku, aj na Slovensku bude táto situácia rovnaká, až na mesto, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza. V Česku to bude v Zlíne a na Slovensku v Trenčíne.

Hypotekárny úver sa bude splácať 20 rokov s dobou fixácie 5 rokov. Tieto údaje sú najčastejšími modelmi na oboch trhoch, preto budú vybrané. Čerpanie úveru bude jednorazové. Splácanie anuitné v pravidelných mesačných splátkach. V prípadovej štúdii budú zohľadnené aj poplatky súvisiace s poistením hypotekárneho úveru, ktoré bude nevyhnutné v jednotlivých bankách na dosiahnutie nižšej úrokovej sadzby. Ďalšími súvisiacimi poplatkami sú aj poplatky za vedenie účtu, ktorý bude nutné zriadiť na získanie výhodnejšej úrokovej sadzby.

Všetky hodnoty budú uvádzané pre názornosť v jednej mene, v eurách. Prepočet bude z priemerného kurzu NBS za mesiac marec.

### 6.1 Vybrané hypotekárne úvery na slovenskom trhu

Na slovenskom trhu som vybrala tri hypotekárne úvery na porovnanie. Prvým je Flexihypotéka od VÚB banky, ktorý ma najväčší podiel na trhu hypotekárnych úverov. Ďalším len pre porovnanie mHypotéka od mBank s odlišnými podmienkami a posledným Hypotéka od Slovenskej sporiteľne s tiež celkom významným postavením na trhu.

### 6.1.1 Flexihypotéka od VÚB

Všeobecná úverová banka má v súčasnosti najväčší podiel na trhu hypotekárnych úverov. V roku 2011 bola Flexihypotéka najobľúbenejší produkt na slovenskom trhu. Výhodou je bezplatná mimoriadna splátka do výšky 20 % z úveru.

Tab. 1 Ponuka úrokovej sadzby od VÚB (vlastné zpracovanie)

<b>Úroková sadzba</b>	
Základná úroková sadzba	5,69 %
poistenie nehnuteľnosti	- 0,05 %
poistenie domácnosti	- 0,05 %
poistenie úveru	- 0,10 %
Pravidelné zasielanie príjmu na Flexiúčet	- 0,20 %
Splácanie hypotéky z Flexiúčtu	- 0,20 %
<b>Zvýhodnená úroková sadzba</b>	<b>5,09 %</b>
Mesačná splátka	465 €
Mesačná splátka so štátnym príspevkom	357 €

Úrokovú sadzbu je možné u Flexihypotéky v danom príklade znížiť až o 0,60 % na základe kombinácie piatich rôznych zliav.

Tab. 2 Prehľad poplatkov k Flexihypotéke (VÚB, ©2011)

<b>Poplatky</b>	
Poplatok za poskytnutie	560 €
Ocenenie nehnuteľnosti	150 €
Poplatok za vedenie Hypotéky	3,3 € / mesiac
<b>Ostatné poplatky</b>	
Poistenie schopnosti splácať	37,52 € / mesiac
Vedenie bežného účtu	5 € / mesiac

Poplatok za poskytnutie je 0,80 % z hodnoty úveru, minimálne 200 €, maximálne 1 000 €. Poistné vo výške 37,52 € je základný balík za poistenie domácnosti, nehnuteľnosti a úveru.

### 6.1.2 mHypotéka od mBank

Ďalšou porovnávanou bankou na slovenskom trhu je mBank s produktom mHypotéka. Na slovenskom trhu má len približne 1% podiel.

Tab. 3 Ponuka úrokovej sadzby od mBank (BRE BANK, ©2010-2012)

<b>Úroková sadzba</b>	
Základná úroková sadzba	6,24 %
Poistenie úveru	- 0,50 %
<b>Zvýhodnená úroková sadzba</b>	<b>5,74 %</b>
Mesačná splátka	491 €
Mesačná splátka so štátnym príspevkom	379 €

mHypotéka však prináša jeden veľký rozdiel oproti iným porovnávaným hypotékam. LTV tu môže byť maximálne 50%. Hodnota zaistenia pre takto vypočítané hodnoty musela byť oveľa vyššia ako u iných hypotekárnych úveroch. Pre danú ponuku bola použitá hodnota nehnuteľnosti 140 000 €.

Tab. 4 Poplatky súvisiace s mHypotékou (BRE BANK, ©2010-2012)

<b>Poplatky</b>	
Poplatok za poskytnutie	0 €
Poplatok za vedenie Hypotéky	0 € / mesiac
<b>Ostatné poplatky</b>	
Poistenie schopnosti splácať	1050 € / prvé dva roky
Vedenie bežného účtu	0 € / mesiac

Poistenie je 1,5 % z poskytnutého úveru za prvé dva roky. Táto čiastka sa platí jednorázovo. Počas ďalších rokov je poistné 0,025 % z dlžnej sumy úveru.

### 6.1.3 Hypotekárny úver od Slovenskej sporiteľne

Hypotekárny úver od Slovenskej sporiteľne mal v roku 2010 okolo 10% podiel na trhu, čo predstavuje tretiu najlepšiu pozíciu.

Tab. 5 Ponuka úrokovej sadzby od Slovenskej sporiteľne (vlastné spracovanie)

<b>Úroková sadzba</b>	
Základná úroková sadzba	5,49 %
Zjednané poistné	- 0,20 %
Aktívne využívanie bežného účtu	- 0,50 %
<b>Zvýhodnená úroková sadzba</b>	<b>4,79 %</b>
Mesačná splátka	454 €
Mesačná splátka so štátnym príspevkom	347 €

Aktívne využívanie bankového účtu predstavuje poukazovanie aspoň jedného príjmu na účet a realizovať minimálne dve platby mesačne.

Tab. 6 Prehľad poplatkov k hypotéke od Slovenskej sporiteľne (Slovenská sporiteľňa, © 2002 – 2012)

<b>Poplatky</b>	
Poplatok za poskytnutie	799 €
Poplatok za vedenie Hypotéky	3,49 € / mesiac
Čerpanie hypotekárneho úveru	Zdarma
<b>Ostatné poplatky</b>	
Poistenie schopnosti splácať	36,13 € / mesiac
Vedenie bežného účtu	4,90 € / mesiac

Základný balík poistenia schopnosti splácať obsahuje súbor poistenia pre prípad smrti, plná a trvalá invalidita.

## 6.2 Vybrané hypotekárne úvery na českom trhu

Na českom trhu je rovnako ako na slovenskom prevedená analýza banky s najväčším podielom na trhu. Ďalej nasleduje Česká sporitelňa, ktorá v súčasnosti poskytuje veľmi zaujímavé zvýhodnenie úrokovej sadzby v kombinácii s bežným účtom. Poslednou bankou je UniCredit bank. Táto banka získala ocenenie za najlepšiu hypotéku roku 2011. Toto ocenenie síce bolo za hypotéku s flexibilnou úrokovou sadzbou a však podiel UniCredit sa práve preto neustále zväčšuje.

### 6.2.1 Hypotekárny úver na dom od Hypotekárnej banky

Hypotekárna banka má prvenstvo na českom trhu hypotekárnych úverov. Poskytuje rôzne druhy hypoték. Pred daný prípad je najvhodnejšia hypotéka na dom vo výške 70 % LTV.

Tab. 7 Ponuka úrokovej sadzby od Hypotekárnej banky (vlastné spracovanie)

<b>Úroková sadzba</b>	
Základná úroková sadzba	4,19 %
Vedenie účtu v ČSOB	- 0,15 %
Poistenie u ČSOB	- 0,10 %
Individuálna zľava	- 0,25 %
<b>Zvýhodnená úroková sadzba</b>	<b>3,69 %</b>
Mesačná splátka	413 €

Bežný účet musí byť aktívne využívaný, to znamená poukazovanie príjmov vo výške minimálne 1,3 násobku mesačnej splátky úveru. Aj u hypotekárnej banky je možné individuálne znížiť úrokovú sadzbu až o 0,50 %. Túto zľavu klient dosiahnu kombináciou dvoch rôznych produktov a 0,25 % na základe bonity. K tomu je možné ešte odrátať 0,20 % zľavu pri päť ročnej fixácii na kúpu domu do dvoch rokov po kolaudácii.

Tab. 8 Prehľad poplatkov k hypotéke od Hypotekárnej banky (Hypoteční banka, ©2012)

<b>Poplatky</b>	
Analýza rizík rodinný dom	182 €
Poplatok za vedenie Hypotéky	6 € / mesiac
Čerpanie hypotekárneho úveru	Zdarma
Potvrdenie o zaplattených úrokoch	4 € / rok
<b>Ostatné poplatky</b>	
Poistenie schopnosti splácať	18,70 € / mesiac
Vedenie bežného účtu	4 € / mesiac

### 6.2.2 Hypotéka „šitá na mieru“ od UniCredit bank

Tab. 9 Ponuka úrokovej sadzby od UniCredit bank (vlastné spracovanie)

<b>Úroková sadzba</b>	
Základná úroková sadzba	4,69 %
Aktívne využívanie účtu UniCredit bank a využívanie kreditnej karty	- 0,60 %
Poistenie schopnosti splácať	- 0,50 %
<b>Zvýhodnená úroková sadzba</b>	<b>3,59 %</b>
Mesačná splátka	409 €

Aktívne využívanie účtu je poukazovanie príjmov vo výške minimálne 1,5 násobku mesačnej splátky úveru na účet. Klient si však ešte musí vybrať jednu z kreditných kariet, ktorú musí v priebehu šiestich mesiacov použiť minimálne päťkrát. Po splnení týchto podmienok sa znižuje sadzba o 0,60 %. Poistenie môže úrokovú sadzbu ešte znížiť o pol percentného bodu. Poistné sa však platí naraz na päť rokov dopredu a je možné o túto sumu zvýšiť požadovanú sumu hypotéky.



Tab. 10 Prehľad poplatkov k hypotéke od UniCredit Bank (UniCredit Bank, ©2012)

<b>Poplatky</b>	
Poskytnutie úveru	101 €
Poplatok za vedenie Hypotéky	8 € / mesiac
Čerpanie hypotekárneho úveru	0 €
Potvrdenie o zaplatených úrokoch	Zdarma
<b>Ostatné poplatky</b>	
Poistenie schopnosti splácať	1925 € / 5 rokov
Vedenie bežného účtu	Zdarma

Poplatok za vedenie hypotekárneho úveru sa znižuje na polovicu, teda na 8 € z pôvodných 16 €, ak je úver splácaný z účtu vedeného v UniCredit bank. Bežný účet k úveru je vedený zadarmo.

### 6.2.3 Česká sporitel'ňa

Česká sporitel'ňa patrí medzi troch najväčších poskytovateľov hypotekárnych úverov v Česku. Spolu s Hypotekárnou bankou a Komerčnou bankou mali v roku 2010 okolo 75% podiel na trhu hypotekárnych úverov. Česká sporitel'ňa ponúka produkt Hypotéka Českej sporitel'ne, ktorý je univerzálny a je ho možné prispôbiť rôznym požiadavkám.

Tab. 11 Ponuka úrokovej sadzby od Českej sporitel'ne (vlastné spracovanie)

<b>Úroková sadzba</b>	
Základná úroková sadzba	4,14 %
Aktívne využívanie účtu ČS	- 0,50 %
Úrokové zvýhodnenie	- 0,30 %
Poistenie schopnosti splácať	- 0,15 %
<b>Zvýhodnená úroková sadzba</b>	<b>3,19 %</b>
Mesačná splátka	395 €

Pre daný príklad bola Českou sporitelňou ponúknutá úroková sadzba 3,19 %, ako môžeme vidieť v tabuľke. Aktívne využívanie účtu sa pokladá poukazovanie aspoň jedného príjmu a prevedenie minimálne dvoch platieb mesačne. Túto zľavu je možné uplatniť aj pri novo zriadených bankových účtoch. Úrokové zvýhodnenie závisí od bonity klienta a je pridelené hypotekárnym špecialistom. Zľavu 0,15 % získa klient, ktorý si zriadi v banka aj poistenie schopnosti splácať úver, aspoň základný balík.

*Tab. 12 Prehľad poplatkov k hypotéke od Českej sporitelne (Česká sporitelna, ©2012)*

<b>Poplatky</b>	
Hodnotenie rizika nehnuteľnosti	162 €
Poplatok za vedenie Hypotéky	6 € / mesiac
Čerpanie hypotekárneho úveru	Zdarma
Potvrdenie o zaplatených úrokoch	Zdarma
<b>Ostatné poplatky</b>	
Poistenie schopnosti splácať	27,19 € / mesiac
Vedenie bežného účtu	4,5 € / mesiac

Okrem základných poplatkov s úverom súvisia aj ostatné výdavky, ktorými sú poistenie a poplatky za vedenie bežného účtu.

### 6.3 Vyhodnotenie

Nasledujúca tabuľka obsahuje výpočet nákladov spojených s hypotekárnym úverom po dobu jeho splatnosti, teda 20 rokov, s 5 ročnou fixáciou za predpokladu nezmenených podmienok. Tabuľka obsahuje ponúknutý úrok pre daný príklad od jednotlivých bánk a výpočet sumy zaplatenej istiny a úrokov počas 240 mesiacov. Prvých 60 mesiacov je splátka nižšia z dôvodu využitia štátneho príspevku, ktorého podmienky žiadateľa zatiaľ splňajú. Štátny príspevok v súčasnosti predstavuje zníženie úroku o 3%. Ďalších 180 mesiacov je už počítané so splátkou bez štátneho príspevku.

Tab. 13 Celkové výdavky spojené s hypotéka počas celej doby splatnosti (vlastné spracovanie)

<b>Produkt</b>	<b>úrok (%)</b>	<b>istina + úrok (€)</b>	<b>poplatky (€)</b>	<b>spolu (€)</b>
<b>Flexihypotéka</b>				
<b>VUB</b>	5,09	105 120	1 502	<b>106 622</b>
<b>mHypotéka</b>				
<b>mBank</b>	5,74	111 120	0	<b>111 120</b>
<b>Hypotéka</b>				
<b>Slovenská sporiteľňa</b>	4,79	102 540	1 636,6	<b>104 176,6</b>

Z celého hodnotenia pre klienta najlepšie vyšla hypotéka od Slovenskej sporiteľne. Slovenská sporiteľňa ponúka najnižší úrok, v tom dôsledku klient zaplatí menšie splátky po celú dobu splácania.

Poplatky zahŕňajú všetky povinné poplatky pre klienta v danej situácii. Je to súčet mesačných poplatkov počas celej doby splatnosti hypotekárneho úveru, poplatky za poskytnutie hypotekárneho úveru, ako aj poplatky za analýzu rizika spojeného s nehnuteľnosťou.

Slovenská sporiteľňa vyšla v hodnotení poplatkov najhoršie z porovnávaných hypoték. Oproti Flexihypotéke má poplatky vyššie o viac ako 134 €. Naopak mBank má jednoznačne najnižšie poplatky. Túto stratu príjmov si však banka kompenzuje vyššími úrokmi. Práve preto je mHypotéka pre klienta najnevýhodnejšia. mBank ponúka klientovi hypotéku s úrokom vyšším o 0,95 percentného bodu oproti Slovenskej sporiteľni. mHypotéka sa však spája ešte s jednou veľkou nevýhodou a tou je poskytnutie do maximálne 50 % LTV, čo je pre daný prípad úplne nevyhovujúce.

Všeobecná úverová banka má tiež nižšie poplatky ako Slovenská sporiteľňa, v konečnom dôsledku však je o 2 445,4 € drahšia. Ani poplatky za vedenie bežného účtu alebo poistné, uvedené v tabuľke 2 a 6, sa u týchto bánk veľmi nelíšia. V Slovenskej sporiteľni sú o niekoľko centov nižšie ako vo VÚB.

Tab. 14 Celkové výdavky spojené s hypotéka počas celej doby splatnosti (vlastné spracovanie)

Produkt	úrok (%)	istina + úrok (€)	poplatky (€)	spolu (€)
<b>Hypotéka na dom</b>	3,69	99 120	1 702	<b>100 822</b>
<b>Hypotekárna banka</b>				
<b>Hypotéka „šitá na mieru“</b>	3,59	98 160	2 021	<b>100 181</b>
<b>UniCredit bank</b>				
<b>Hypotéka</b>	3,19	94 800	1 602	<b>96 402</b>
<b>Česká sporitelňa</b>				

Na českom trhu sú jednoznačne najnižšie náklady na hypotéku od Českej sporitelne. Česká sporitelňa ponúka úrokovú sadzbu len 3,19 %, čo je o pol percentného bodu menej ako ponúka Hypotekárna banka.

Vďaka nízkemu úroku zaplatí klient na splátkach hypotéky od Českej sporitelne za celé obdobie splácania o 4 320 € menej ako u hypotekárnej banky a o 3 360 € menej ako v UniCredit bank.

Aj v tabuľke 14 predstavujú poplatky súčet všetkých povinných poplatkov spojených s hypotekárnym úverom počas celej doby jeho splácania.

Najnižšie poplatky sú u hypotéky od Českej sporitelne, poskytnutie úveru je totiž zadarmo. Poplatok sa platí len pri hodnotení rizík spojených s nehnuteľnosťou a vedení úverového účtu. Trochu vyššie poplatky ako Česká sporitelňa má Hypotekárna banka. Je to viac len o 100 €. Táto čiastka predstavuje prevažne poplatok za potvrdenie o zaplatených úrokoch pre účely daňového priznania. Najvyššie poplatky má v tomto prípade UniCredit bank. Poplatok za poskytnutie úveru je pomerne nízky, avšak vyššie sú poplatky za vedenie úverového účtu. Zatiaľ čo Česká sporitelňa a Hypotekárna banka vedú úverový účet za 6 € mesačne UniCredit bank za 8 €, čo predstavuje v priebehu 240 mesiacov rozdiel 480 €.

Pre klienta je jednoznačne najvýhodnejšia hypotéka od Českej sporitelne. Počas celej doby splácania zaplatí najmenej na úrokoch, vďaka najnižšej úrokovej sadzbe, ako aj na poplatkoch.

## 6.4 Rozdiely ponúk v Česku a na Slovensku

Už v tabuľkách v predošlej kapitole bolo vidieť rozdiely v úrokových sadzbách ako aj v poplatkoch hypotekárnych úverov v Česku a na Slovensku.

Na Slovensku tvorí dosť veľkú časť poplatkov jednorazový poplatok za vybavenie úveru, ten sa pohybuje od 200 € až do 1 000 € v závislosti od výšky poskytnutej hypotéky. Nižšie sú však mesačné poplatky za vedenie úverového účtu, okolo 3-4 €.

Naopak v Česku tvoria poplatky za poskytnutie hypotekárneho úveru nižšiu čiastku, okolo 100 €, maximálne však 500 €. Oveľa väčšou položkou sú tu poplatky za vedenie úverového účtu, ktoré sa mesačne pohybujú v rozmedzí 6 € až 8 €.

V konečnom dôsledku je však suma poplatkov veľmi obdobná, aj keď má inú štruktúru. Po premietnutí mesačných poplatkov do dvadsať ročného intervalu, ako to bolo v prípadovej štúdií, sa nízke poplatky za vybavenie vykompenzujú vyššími mesačnými poplatkami. Na Slovensku sa po zrátaní mesačných poplatkov na dvadsať rokov a poplatkov za vybavenie úveru dostávame na rovnakú úroveň ako v Česku.

### 6.4.1 Slovenská a Česká sporiteľňa

Slovenská sporiteľňa je v súčasnosti najväčšou bankou na slovenskom trhu s úplnou bankovou licenciou. Od roku 2001 je začlenená do finančnej skupiny Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG. Česká sporiteľňa je tiež najväčšou bankou na českom trhu s úplnou bankovou licenciou a rovnako ako Slovenská sporiteľňa je členom finančnej skupiny Erste Bank.

Poplatky pri hypotekárnom úvere v hodnote 70 000 € sú u Slovenskej sporiteľne aj u Českej sporiteľne až veľmi podobné. Česká sporiteľňa poskytuje hypotekárny úver bezplatne, zatiaľ čo u Slovenskej sa poplatok stanoví tabuľkovo podľa výšky úveru. Česká sporiteľňa si tento rozdiel nahradí v poplatkoch za vedenie úverového účtu v podobe 6 € mesačne, zatiaľ čo Slovenská ho má 3,49 €. Po sčítaní to vychádza pri Slovenskej sporiteľni 1636,6 € a pri Českej sporiteľni 1640 €. Značná podobnosť môže znamenať podobne nastavenú poplatkovú politiku skupiny v oboch krajinách.

Celková hodnota úveru je u oboch krajín odlišná, to však nesúvisí s poplatkovou politikou, ale s úrokovými sadzbami aktuálnymi v danej krajine.

## Zhrnutie praktickej časti

Na českom bankovom trhu pôsobí šesťnásť bank poskytujúcich hypotekárne úvery, zatiaľ čo na Slovensku ich je desať. Najobľúbenejší produkt je momentálne hypotekárny úver s 5 ročnou fixáciou a hodnotou LTV okolo 80%. Trhy väčšinou aj na Slovensku aj v Česku ovládajú tri najväčšie banky, ktoré majú viac ako 75% podiel. V Českej republike je to Hypotekárna banka, Komerčná banka a Česká sporiteľňa. Na Slovensku Všeobecná úverová banka, po nej nasleduje Tatra banka a Slovenská sporiteľňa.

Hlavnou odlišnosťou týchto trhov sú úrokové sadzby momentálnej ponuky hypotekárnych úverov ako aj vývoj úrokových sadzieb. Na Slovensku je ponuka hypotekárnych úverov postavená o približne 1,2 percentného bodu vyššie.

Grafy vývoja úrokových sadzieb ukazuje pokles priemerných úrokových sadzieb od roku 2008 k roku 2011. V Českej republike sú v tomto období na svojom dlhodobom minime v priebehu troch rokov klesli až o dva percentné body. Aj na Slovensku klesli skoro o dva percentné body úrokové sadzby a však k roku 2011 opäť čiastočne stúpili. Momentálne sú úrokové sadzby oboch krajín na nízkej úrovni ako aj 2T repo sadzby, od ktorej sa odvíjajú. Slovensko patrí medzi krajiny s najvyššími úrokovými sadzbami z hypotekárnych úverov v Európskej únii. Banky to obhajujú vysokou rizikovosťou na Slovensku. Slovensko má totiž jednu z najvyšších nezamestnaností v EU, nižšiu životnú úroveň a nižšie príjmy oproti ostatným krajinám ale ceny nehnuteľností sa pohybujú pomerne vysoko.

V súčasnosti sa situácia na trhu nehnuteľností ustálila a malo by tomu tak byť aj naďalej, podľa prognáz NBS a ČNB. Počas roku 2008 boli nehnuteľnosti najdrahšie. Kríza sa teda prejavila v nárastu týchto cien. Oproti roku 2005 ceny nehnuteľností v roku 2008 stúpili o približne 70 %. Dôvodom mohla byť obtiažnejšie situácia na získanie úverov pre developerov a zvýšenie úrokových sadzieb.

V prípadovej štúdií na kúpu domu pre manželský pár s priemerným príjmom bola najzaujímavejšia ponuka od Českej a Slovenskej sporiteľne. Po zrátaní poplatkov súvisiacich s hypotekárnym úverom a úrokov na celú dobu splatnosti úveru predstavovali najnižšie výdavky. Hlavným dôvodom výhodnosti bola nízka úroková sadzba.

## ZÁVER

Kúpa nehnuteľnosti je pre mnohých ľudí najväčšou investíciou v živote. Nehnuteľnosti nekupujú ľudia tak často ako iný spotrebný tovar. Práve naopak je to veľká nie často sa opakujúca investícia spravila na niekoľko rokov. Preto je nutné zvoliť vhodný spôsob financovania. V súčasnosti sa stáva obľúbeným spôsobom financovania hypotekárny úver. Hypotekárny úver mal pred dvadsiatimi rokmi príliš vysokú úrokovú sadzbu. Nebol teda dostupný pre väčšinu obyvateľstva. Dnes tomu už tak nie je, základná úroková sadzba v súčasnosti nadobúda minimálnych hodnôt aké kedy mala. Banky si požičiavajú finančné prostriedky lacnejšie a môžu dávať aj lacnejšie úvery.

V súčasnosti je vhodná doba aj na kúpu nehnuteľnosti. Ceny po kríze z rokov 2008-2009, keď dosahovali svoje maximum začali opäť klesať. Dnes sa dostáva trh do ustálenej podoby a nemal by už prekonávať veľké zmeny.

Úverový vzťah je zmluva na niekoľko rokov, niekedy až desiatok rokov. Každý by si ho mal vopred starostlivo zvážiť. Doba splácania sa v súčasnosti u priemerného žiadateľa stále znižuje. Aj tak je priemerná doba splácania hypotekárneho úveru skoro 20 rokov. Počas tejto dlhej doby môže dôjsť k mnohým nepredvídateľným okolnostiam. Banky posudzujú riziká na každého klienta individuálne. Aj pre banku je totiž veľkým záväzkom poskytnúť úver na tak dlhú dobu. Na základe posúdenia rizík ponúkne banka klientovi úrokovú sadzbu. Úrokovú sadzbu je možné znížiť s kombináciou iných produktov danej banky, napríklad s poistením alebo bežným účtom.

Výber vhodného úveru a zorientovanie sa v ponuke úverov nie je ľahké. Cieľom práce bolo odporučiť vhodný spôsob financovania bývania. Na základe analýzy ponúk, ktoré boli vytvorené pre konkrétny príklad vo vybraných bankách. Požiadavkami bol hypotekárny úver na kúpu domu. Dom má hodnotu 100 000 €, požadovaný úver 70 000 €, doba splatnosti 20 rokov, doba fixácie 5 rokov. Po zrátaní všetkých povinných poplatkov a prihliadnutím na nepovinné poplatky súvisiace s hypotekárnym úverom, počas celej doby splatnosti úveru, môžem odporučiť konkrétny hypotekárny úver.

## ZOZNAM POUŽITEJ LITERATURY

DVOŘÁK, Petr, 2005. *Bankovníctv. pro bankéře a klienty*. 3. preprac. a rozšir. vyd. Praha: Linde, 681 s. ISBN 80-7201-515-X.

GARDNER, Mona J, Elizabeth S COOPERMAN a Dixie L MILLS, 2005. *Managing financial institutions*. 5th ed. Mason, Ohio: Thomson, 733 s. ISBN 0-324-26931-5.

HORVÁTOVÁ, Eva, 2000. *Bankovníctvo*. 1. vyd. Bratislava: SÚVAHA, ISBN 80-88727-42-1.

HORVÁTOVÁ, Eva, 1999. *Hypotekárne bankovníctvo*. 1. vyd. Bratislava: Ekonóm, ISBN 80-225-1084-X.

PAVELKA, František, 1995. *Bankovníctvi*. 1. vyd. Hypoteční zástavní listy vstupují na trh.

POLIDAR, Vojtech, 1999. *Management bank a bankovních obchodů*. 2. uprav. vyd. Praha : Ekopress, 450 s. ISBN 80-86119-11-4.

RADOVÁ, Jarmila.a kolektiv, 2011. *Finanční matematika pro každého - příklady*. 2. preprac. vyd. Praha: GRADA, ISBN 978-80-247-3584-9.

SIVÁK, Rudolf., et al., 2007. *Hypotekárne bankovníctvo : Finančné nástroje na podporu bytovej výstavby na Slovensku*. 1. vyd. Bratislava : SPRINT, 322 s. ISBN 978-80-89085-85-9.

SYROVÝ, Petr, 2005. *Financování vlastního bydlení*. 4. preprac. vyd. Praha : GRADA, 123 s. ISBN 80-247-1097-8.

VENCOVSKY, František, et al., 1999. *Dějiny bankovníctvi v českých zemích*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 594 s. ISBN 80-7265-030-0.

VIHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ, 2007. *Financování bydlení*. Brno : ERA, 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

### Internetové zdroje

BRE BANK. mHypotéka. *Mbank.sk* [online]. ©2010-2012 [cit. 2012-05-03]. Dostupné z: <http://www.mbank.sk/individualni/mhypoteka/sadzobnik.html>

BRE BANK. MHypoteka - poistenie úveru. *Mbank.sk* [online]. ©2010-2012 [cit. 2012-05-03]. Dostupné z: <http://www.mbank.sk/individualni/mhypoteka/poistenie.html>

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Měnověpolitické nástroje. *Cnb.cz* [online]. ©2003-2012 [cit. 2012-05-03]. Dostupné z: [http://www.cnb.cz/cs/menova\\_politika/mp\\_nastroje/](http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/mp_nastroje/)



ČESKÁ BANKOVNÍ ASOCIACE. Legislativa. *Czech-ba.cz* [online]. ©2009 [cit. 2012-05-03]. Dostupné z: <http://www.czech-ba.cz/legislativa/zakladni-pravni-predpisy>

ČESKÁ SPOŘITELNA. Pojištění. *Csas.cz* [online]. ©21.3.2012 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z: [http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/product\\_cs\\_238.xml](http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/product_cs_238.xml)

ČESKÁ SPOŘITELNA. Sazebník. *Csas.cz* [online]. ©21.3.2012 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/uvery-d00013182>

ČESKÁ SPOŘITELNA. Výroční zpráva 2010. *Csas.cz* [online]. ©2012 [cit. 2012-05-10]. Dostupné z: [http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/VZ\\_2010.pdf](http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/VZ_2010.pdf)

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Ceny bytů. *Czso.cz* [online]. ©2012 [cit. 2012-05-03]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny\\_bytu](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu)

FINANCE MEDIA. Hypotéky. *Finance.cz* [online]. ©2012 [cit. 2012-05-10]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/poskytovatele/>

FINCENTRUM MEDIA. Hypoindex-vyvoj. *Hypoindex.cz* [online]. ©2008 – 2012 [cit. 2012-05-03]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

FINCENTRUM MEDIA. Slovníček. *Hypoindex.cz* [online]. ©2008 – 2012 [cit. 2012-05-07]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/nastroje/slovnicek/ltv/>

HYPOTEČNÍ BANKA. Sazebník pro fyzické osoby. *Hypotecnibanka.cz* [online]. ©2012 [cit. 2012-05-03]. Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik/sazebnik-pro-fyzicke-osoby/>

HYPOTEČNÍ BANKA. Tiskové zprávy. *Hypotecnibanka.cz* [online]. 26.1.2012 [cit. 2012-05-10]. Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/item:753/>

KADERA. Hypotekárne banky. *Hypotekarnyuver.eu* [online]. © 2010 [cit. 2012-05-10]. Dostupné z: <http://www.hypotekarnyuver.eu/hypotekarne-banky/>

KLÁSEKOVÁ, Martina. Sadzba hypotéky prehľadnejšia nie je. *Etrend.sk* [online]. ©2012 [cit. 2012-05-03]. Dostupné z: <http://financie.etrend.sk/hypoteky/sadzba-hypoteky-prehľadnejšia-nie-je.html>

KOMERČNÍ BANKA. Výroční zpráva 2010. *Kb.cz* [online]. ©2012 [cit. 2012-05-10]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/file/u/about-bank/investor-relations/annual-reports/annual-report-2010/cz/06f-klienti-a-trhy.html>

- LAZNIA, Marcel. Ročná percentuálna miera nákladov (RPMN). *Sbaonline.sk* [online]. ©2012 [cit. 2012-05-03]. Dostupné z: <http://www.sbaonline.sk/sk/projekty/financne-vzdelavanie/slovník-bankových-pojmov/rrr/rocna-percentualna-miera-nakladov-rpmn.html>
- MAREČKOVÁ, Martina. Ceny bytů by už moc klesat neměly. *Hospodařské noviny* [online]. 2011, s. 17, 21.09.2011 [cit. 2012-03-22]. Dostupné z: [http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro\\_media/clanky\\_rozhovory/media\\_2011/cl\\_11\\_110921\\_hlavacek\\_hn.html](http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2011/cl_11_110921_hlavacek_hn.html)
- MINISTERSTVO FINANCIÍ SLOVENSKEJ REPUBLIKY. Hypotekarny uver. *Fininfo.sk* [online]. 21. 6. 2010 [cit. 2012-05-07]. Dostupné z: <http://www.fininfo.sk/sk/financne-produkty/uvery/hypotekarny-uver>
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. Statisticky. *Mmr.cz* [online]. ©2001 - 2012 [cit. 2012-05-10]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-%281%29>
- NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA. Ceny nehnuteľností na bývanie. *nbs.sk* [online]. ©1997-2012 [cit. 2012-05-03]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie>
- NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA. Základná úroková sadzba NBS. *Nbs.sk* [online]. ©1997-2012 [cit. 2012-05-03]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/udajove-kategorie-sdds/urokove-sadzby/urokove-sadzby-nbs/zakladna-urokova-sadzba-nbs-limitna-urokova-sadzba-pre-dvojtyzdnove-repo>
- NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA. Úvery. *Nbs.sk* [online]. ©1997 - 2012 [cit. 2012-05-10]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/menova-a-bankova-statistika/zdrojove-statisticke-udaje-penaznych-financnych-institucii/uvery>
- SLOVENSKÁ SPORITEĽŇA. Uver na byvanie. *Slsp.sk* [online]. ©2002 - 2012 [cit. 2012-05-03]. Dostupné z: [http://www.slsp.sk/downloads/sadzobnik\\_poplatkov\\_casti/sadzobnik\\_ob\\_uvery\\_na\\_byvanie.pdf](http://www.slsp.sk/downloads/sadzobnik_poplatkov_casti/sadzobnik_ob_uvery_na_byvanie.pdf)
- TOTALMONEY. Typy hypotekárnych úverov. *Http://totalmoney.etrend.sk* [online]. ©2009 - 2012 [cit. 2012-05-03]. Dostupné z: <http://totalmoney.etrend.sk/viaco/typy-hypotekarnych-uverov>
- UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC. Úvěry. *Unicreditbank.cz* [online]. ©2012 [cit. 2012-05-03]. Dostupné z: <http://www.unicreditbank.cz/cz/sazebnik/obcane/uvery.html>

VÚB. Cenník. *Vub.sk* [online]. ©2011 [cit. 2012-05-03]. Dostupné z: <http://www.vub.sk/osobne-financie/byvanie-pozicky/flexihypoteka/flexihypoteka/cennik/>

WEBNODE. Typy hypoték. *Webnode.sk* [online]. ©2011 [cit. 2012-05-03]. Dostupné z: <http://hypotekypremladych.webnode.sk/news/typy-hypotek/>

Zlatá minca 2005 až 2010. *Zlataminca.sk* [online]. ©2005–2010 [cit. 2012-05-03]. Dostupné z: <http://www.zlataminca.sk/aktuality/zlata-minca-2005-az-2010#hyp>

ZÁMEČNÍK, Petr. Banka roku 2011. *Hypoindex.cz* [online]. 10.11.2011 [cit. 2012-05-10]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-banka-roku-2011-vitezi-prevratna-hypoteka-a-wustenrot-stavebni-sporitelna/>

## ZOZNAM POUŽITÝCH SYMBOLOV A SKRATIEK

2T repo    Základná úroková sadzba na trhu.

HZL        Hypotekárne záložné listy.

LTV        Zadlžiteľná hodnota nehnuteľnosti.

€          Euro.

**ZOZNAM OBRÁZKOV**

<i>Obr. 1 Podiel jednotlivých bánk na objeme novoposkytnutých hypotekárnych úveroch v roku 2010 (vlastné spracovanie) .....</i>	<i>35</i>
<i>Obr. 2 Vývoj priemernej úrokovej sadzby hypotekárnych úverov a repo sadzby v rokoch 2005 – 2011 (Hypoindex, ©2008 – 2012; Česká národní banka, ©2003 – 2012).....</i>	<i>36</i>
<i>Obr. 3 Podiel jednotlivých bánk na objeme novoposkytnutých hypotekárnych úveroch v roku 2010 (Národní banka Slovenska, ©1997 - 2012).....</i>	<i>38</i>
<i>Obr. 4 Vývoj priemernej úrokovej sadzby hypotekárnych úverov a repo sadzby v rokoch 2005 – 2011 (Národní banka Slovenska, ©1997-2012) .....</i>	<i>39</i>
<i>Obr. 5 Index cien nehnuteľností 2005 = 100 (Národní banka Slovenska, ©1997-2012; Český statistický úřad, ©2012) .....</i>	<i>41</i>

**ZOZNAM TABULIEK**

<i>Tab. 1 Ponuka úrokovej sadzby od VÚB (vlastné spracovanie)</i> .....	44
<i>Tab. 2 Prehľad poplatkov k Flexihypotéke (VÚB, ©2011)</i> .....	44
<i>Tab. 3 Ponuka úrokovej sadzby od mBank (BRE BANK, ©2010-2012)</i> .....	45
<i>Tab. 4 Poplatky súvisiace s mHypotékou (BRE BANK, ©2010-2012)</i> .....	45
<i>Tab. 5 Ponuka úrokovej sadzby od Slovenskej sporiteľne (vlastné spracovanie)</i> .....	46
<i>Tab. 6 Prehľad poplatkov k hypotéke od Slovenskej sporiteľne (Slovenská sporiteľňa, © 2002 – 2012)</i> .....	46
<i>Tab. 7 Ponuka úrokovej sadzby od Hypotekárnej banky (vlastné spracovanie)</i> .....	47
<i>Tab. 8 Prehľad poplatkov k hypotéke od Hypotekárnej banky (Hypoteční banka, ©2012)</i> .....	48
<i>Tab. 9 Ponuka úrokovej sadzby od UniCredit bank (vlastné spracovanie)</i> .....	48
<i>Tab. 10 Prehľad poplatkov k hypotéke od UniCredit Bank (UniCredit Bank, ©2012)</i> .....	49
<i>Tab. 11 Ponuka úrokovej sadzby od Českej sporiteľne (vlastné spracovanie)</i> .....	49
<i>Tab. 12 Prehľad poplatkov k hypotéke od Českej sporiteľne (Česká sporiteľňa, ©2012)</i> .....	50
<i>Tab. 13 Celkové výdavky spojené s hypotéka počas celej doby splatnosti (vlastné spracovanie)</i> .....	51
<i>Tab. 14 Celkové výdavky spojené s hypotéka počas celej doby splatnosti (vlastné spracovanie)</i> .....	52

## **ZOZNAM PRÍLOH**

**Príloha P I:** Orientačný prepočet – Česká sporitel'ňa

**Príloha P II:** Rezervácia úrokovej sadzby – Unicredit bank

**Príloha P III:** Orientačný prepočet – Vúb banka

**Príloha P IV:** Orientačný prepočet – Slovenská sporitel'ňa

**Príloha P V:** Orientačný prepočet – Hypotekárna banka

# PRÍLOHA P I: ORIENTAČNÝ PREPOČET – ČESKÁ SPORITELŇA



## Hypotéka České spořitelny

v.1.54pob.

Vážená klientko, vážený kliente,

děkujeme za zájem o hypotéku České spořitelny a předkládáme Vám tuto nabídku financování Vašeho záměru

### Modelový propočet hypotéky

Jméno klienta: Nela Martinková  
 Typ nemovitosti: rodinný dům v osobním vlastnictví  
 Hlavní účel: koupě

Očekávaná hodnota nemovitosti	2 500 000 Kč	Počet žadatelů	2
Podíl úvěru na zajištění	70%	Čistý měsíční příjem žadatelů	30 500 Kč
		Měsíční závazky žadatelů	1 000 Kč

Výše hypotéky	1 750 000 Kč			
Splatnost hypotéky	20			
Fixace úrokové sazby	5	1	3	10
Výchozí úroková sazba	4,14%			
Sleva za aktivní účet u ČS	0,50%			
Úrokové zvýhodnění	0,30%			
Sleva za poj. schopnosti splácet	0,15%			

Úroková sazba zvýhodněná	3,19%	4,03	3,63	4,23
Měsíční splátka	9 915 Kč			

### Varianty na požadovanou výši úvěru

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátka v Kč	31 631	17 091	12 286	9 915	8 516	7 604

### Maximální možná výše úvěru

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Maximální možná výše úvěru v Kč	789 000	1 462 000	2 036 000	2 525 000	2 943 000	3 299 000

### Poplatky vybraných služeb hypotéky

Garance při změně úrokové sazby	2 000 Kč
Snížení zůstatku až o 20%	2 000 Kč

Celková cena za služby 4 000 Kč  
 Měsíční poplatky za služby 0 Kč  
 Sleva na osobním účtu v rámci Programu výhod: 75%  
 Poplatek za vedení Hypotéky 150 Kč  
 Pojištění schopnosti splácet hypotéku (měsíční platba): 1 556 Kč  
 Pojištění schopnosti splácet Překlenovací financování (měsíční platba): 0 Kč

### Kontaktní údaje:

Poradce/ Privátní poradce	Hypoteční specialista
Jméno: Hana	Jméno: Eva
Příjmení: Dlouhá	Příjmení: Lužinová
Telefon:	Telefon:
Email:	Email:

Datum vyhotovení nabídky: 25.4.2012

Výši úrokové sazby garantujeme za předpokladu neměnnosti zadaných hodnot po dobu 30 kalendářních dnů do 25.5.2012.

Veškeré údaje, informace a výpočty uvedené v tomto dokumentu jsou pouze informativního charakteru a nepředstavují v žádném ohledu závazek České spořitelny, a.s. (dále jen "Banka") k poskytnutí hypotečního úvěru za podmínek uvedených v tomto dokumentu ani jakýkoli jiný závazek Banky k poskytnutí úvěru klientovi.



# PRÍLOHA P II: REZERVÁCIA ÚROKOVEJ SADZBY – UNICREDIT BANK



## Rezervace úrokové sazby

Vyhotoveno dne: 25.4.2012  
Jméno klienta: test

### Základní parametry požadovaného úvěru

Typ produktu:	Hypoteční úvěr účelový rezidenční Individual	Výše úvěru:	1 746 750 Kč
Úroková sazba:	3,59%	Doba splatnosti v letech:	20
Fixní období:	5 let	Výše splátky:	10 212 Kč

Uvedená hodnota výše úvěru je včetně částky pojistného za jednorázové úvěrové pojištění CARDIF.

Úroková sazba 3,59% p.a. je klientovi rezervována do 11.5.2012 včetně.

Úroková sazba je v uvedené výši rezervována za těchto předpokladů:

- nedojde ke změně požadovaných parametrů úvěru (typ produktu, výše úvěru, doba splatnosti, fixní období)
- hodnota nemovitosti, která bude sloužit jako zajištění úvěru, bude dle odhadu zpracovaného v souladu s metodikou banky alespoň ve výši 2500000 Kč
- klient bude využívat některé z Osobních Kont Banky dle svého výběru, na němž bude vykázán měsíční kreditní obrát ve výši minimálně 15318 Kč
- klient bude využívat libovolnou kreditní kartu UCB
- klient bude mít k danému úvěru sjednáno jednorázové pojištění CARDIF (pojištění schopnosti splácet); poskytnutá sleva bude platná pouze po dobu platnosti pojištění (5 let)
- nejpozději do 11.5.2012 včetně klient do banky doručí kompletní žádost o úvěr (tj. vyplněnou a podepsanou žádost o úvěr včetně všech požadovaných podkladů) a současně nejpozději do 30 kalendářních dnů od data doručení kompletní žádosti o úvěr do banky bude mezi bankou a klientem podepsána smlouva o poskytnutí úvěru a příslušné zajišťovací smlouvy

Tento dokument nezavazuje banku k poskytnutí úvěru. Údaje, které obsahuje, odpovídají nabídce, kterou by banka učinila klientovi za současných tržních podmínek na základě jím poskytnutých podkladů. Zjištěný rozdíl mezi informacemi předběžně sdělenými klientem za účelem rezervace úrokové sazby a informacemi klientem následně doloženými může v konkrétním případě ovlivnit výslednou nabídku a být důvodem odlišnosti údajů od údajů zde uvedených.

# PRÍLOHA P III: ORIENTAČNÝ PREPOČET – VÚB BANKA



**VÚB BANKA**

VÚB, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25  
 Obch. reg.: Okresný súd Bratislava 1  
 Oddiel: Sa, Vložka č. 341/B, IČO: 31320155, vub.sk

## Európsky štandardizovaný informačný formulár pre flexihypotéku

Údaje o klientovi	<b>RADKA MARTINKOVÁ,          NA PAPIERĚŇ 385/14 97244 KAMENEC POD VTÁČNIKOM</b>
Úvodný text	Tento dokument nie je právne záväznou ponukou. Údaje Banka poskytuje podľa najlepšieho vedomia a sú presným obrazom ponuky, ktorú Vám predkladáme za súčasných trhových podmienok a na základe informácií, ktoré máme od Vás k dispozícii. Údaje sa môžu meniť v závislosti od trhových podmienok a platia v čase prípravy tohto formuláru. Poskytnutím týchto informácií sa veriteľ nezaväzuje k poskytnutiu úveru.
Poskytovateľ úveru	Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25 Obchodný register: Okresný súd Bratislava I, Oddiel: Sa, vložka číslo 341/B IČO: 31320155, Kontakt: 0850 123 000, www.vub.sk
Popis produktu	<b>Flexihypotéka:</b> * Je dlhodobý účelový úver, určený na financovanie investícií do nehnuteľnosti. * Je vždy zabezpečená nehnuteľnosťou, ktorá sa nachádza na území SR. * Splácanie sa začína nasledujúci mesiac po prvom čerpaní. Môže byť pravidelnými mesačnými anuitnými splátkami alebo môže ísť o splácanie s odloženým splácaním istiny (len pri flexihypotéke vo väzbe na vybrané programy kapitálového životného poistenia). * Maximálna výška flexihypotéky závisí od hodnoty založenej nehnuteľnosti.
Získané zľavy z úrokovej sadzby za využitie iných služieb a produktov (Voliteľné služby)	- poistenie nehnuteľnosti (zmluvné) -0,05 % - poistenie domácnosti (zmluvné) -0,05 % - poistenie úveru (zmluvné) -0,10 % - pravidelné zasielanie príjmu na Flexiúčet VÚB -0,20 % - splácanie flexihypotéky inkasom z Flexiúčtu VÚB -0,20 %
Nominálna úroková sadzba	Výška úrokovej sadzby: <b>5,09 %</b> Doba fixácie: <b>Fix na 5 rokov</b> Uvedená úroková sadzba má len informatívny charakter a bola stanovená na základe informácií poskytnutých klientom v čase vypracovania ponuky. Úroková sadzba sa nemení počas doby fixácie. Po uplynutí doby fixácie je banka oprávnená upravovať výšku úrokovej sadzby v závislosti od aktuálneho vývoja úrokových sadzieb a v súlade s obchodnou politikou banky. Novú úrokovú sadzbu spolu s novou výškou splátky banka oznámi klientovi písomne. Pohyblivú úrokovú sadzbu banka neposkytuje. V prípade získania zliav za Voliteľné služby je výška úrokovej sadzby znížená o uvedené zľavy. Banka má právo uvedené zľavy zrušiť, resp. odobrať klientovi v prípade, ak klient využívanie Voliteľných služieb zruší alebo ak klient neplní podmienky Voliteľnej služby.
Ročná percentuálna miera nákladov (RPMN)	Ročná percentuálna miera nákladov (RPMN): <b>5,52 %</b> Vyjadruje mieru celkových nákladov spotrebiteľa spojených s úverom k výške poskytnutého úveru (do nákladov sa zahŕňajú úroky, poplatok za poskytnutie úveru, poplatky za úverový účet). Vychádza z fixnej sadzby a predpokladu, že táto sadzba sa nezmení po celú dobu trvania úveru, pritom v skutočnosti po uplynutí doby fixácie (teda po uplynutí 1, 3, 5 alebo 10 rokov) môže dôjsť k jej zmene.
Výška úveru, mena a účel použitia	Výška flexihypotéky: <b>70.000,00</b> EUR Max. možná výška úveru: <b>110.663,41</b> EUR Účel použitia: <b>nádobudnutie nehnuteľnosti</b>
Doba splácania úveru	Doba splatnosti: <b>20</b> roky/rokov
Počet a frekvencia splátok	Počet splátok: <b>240</b> Frekvencia splátok: <b>mesačne</b>
Výška anuitnej splátky	Výška anuitnej splátky: <b>465,46</b> EUR
Dodatočné jednorázové poplatky a náklady	<b>Poplatky banke</b> - Konzultácie o poskytnutí úveru: 0,00 EUR - Podanie žiadosti o úver: 0,00 EUR - Vydanie hypotekárneho certifikátu: 0,00 EUR - Poskytnutie úveru: 0,80% z objemu úveru, minimálne 200,00 EUR, maximálne 1.000,00 EUR - Ocenenie nehnuteľnosti bankou: byt 100,00 EUR, rodinný dom alebo rozostavaná stavba 150,00 EUR - Zmena zmluvných podmienok so schvaľovaním: 150,00 EUR - Zmena zmluvných podmienok bez schvaľovania: 70,00 EUR <b>Nebankové poplatky</b> - náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku - náklady spojené s povolením vkladu záložného práva



# PRÍLOHA P IV: ORIENTAČNÝ PREPOČET – SLOVENSKÁ SPORITELŇA

**SLOVENSKÁ SPORITELŇA**  
Blížšie k vám

Verzia 01.04.2012

## Úverová ponuka

1) Základné údaje	
Meno a priezvisko	Radka Martínková
Druh úveru	Úver na bývanie
Poistenie k úveru	Komplexný súbor poistenia
Výška úveru	do 70 % hodnoty zabezpečenia 70 000 €
Hodnota zabezpečenia-nehnutelnosti (znalecká)	100 000 €
Splätnosť	roky 20 mesiace 0
Typ splácania	anuitné
Typ sadzby	fixná SR
Úroková sadzba	5,49 % p.a.
Zľava (za poukazovaný príjem 0,5 a za poistenie 0,2)	-0,70 % p.a.
Výsledná úroková sadzba	4,79 % p.a.
Spracovateľský poplatok (zaplatený v rámci splátky)	799,00 €
Poplatok za správu úveru / mesiac	3,49 €
EUR	
Splátka (vrátane poplatkov)	465,76 €
RPMN	5,20 % / <sup>1</sup>
Celková čiastka	111 782,40 €
Počet splátok	240
Splátka vrátane poistenia	528,64 €
Poistenie k úveru / mesiac	62,88 €
Poistenie nehnuteľnosti / mesiac	0,00 €
Nehnutelnosť	bez poistenia
Tel.	
E-mail	@
ID	
Poukazujem príjem do Slovenskej sporiteľne	Áno
Počet členov v domácnosti	2
Vek klienta v rokoch	23
Zamestnanie	Administratívny pracovník
Rodinný stav	Ženatý/Vydatá
Čistý príjem klienta v €	500
Čistý príjem manžela/ky alebo druha/žky v €	750
Splátky iných záväzkov, sporenie, poisťky v €	
Čistý príjem spoludnížnika pri splácaní v €	
Splátky záväzkov spoludnížnika pri splácaní v €	
Počet členov v domácnosti spoludnížnika pri splácaní	

### 2) Doklady k posúdeniu žiadosti o úver

- dva doklady totožnosti - platný občiansky preukaz v kombinácii s (rodný list, vodičský preukaz, cestovný pas, preukaz zdravotnej poisťovne, index študenta VŠ)
- žiadosť o poskytnutie úveru
- potvrdenie o príjme (len ak dlžník nepoukazuje príjem na svoj účet vedený v SLSP minimálne 4. mesiace, alebo nesúhlasí s dopytom do Soc.poisťovne)
- daňové priznanie a potvrdenie o podaní daňového priznania (len ak dlžník má príjem z podnikania)
- vyhlásenie o výške záväzkov (len ak na úvere vystupuje spoludnížnik pri splácaní)
- znalecký posudok k predmetu zabezpečenia plus disketa

### 3) Poistenia, ktoré možno priamo uzavrieť

- Poistenie k úveru - **Základný súbor poistenia (smrť, plná a trvalá invalidita)**
- Poistenie k úveru - **Rozšírený súbor poistenia (smrť, plná a trvalá invalidita, pracovná neschopnosť)**
- Poistenie k úveru - **Komplexný súbor poistenia (smrť, plná a trvalá invalidita, pracovná neschopnosť, strata zamestnania)**
- Poistenie nehnuteľnosti

Dátum konzultácie	Kontaktný pracovník	Tel. kontakt	Pokladničné hodiny
23. 4. 2012			

### Poznámka:

http: www.slsp.sk, e-mail: postmaster@slsp.sk, sporotel: 0850 111 888, 0915 111 888, 0910 111 888

<sup>1</sup> Informácie o ročnej percentuálnej miere nákladov a spôsob jej výpočtu sú zverejnené v obchodných miestach banky v informačných knihách alebo na internetovej stránke. Uvedené údaje nie sú záväzné, majú len informatívny charakter.  
Údaje klienta uvedené na tomto tlačive budú zlikvidované, ak klient nepodať banke žiadosť o poskytnutie úveru do 2 mesiacov od dátumu konzultácie uvedeného v tomto tlačive. O likvidácii údajov bude klient informovaný telefonicky za predpokladu, že na tomto tlačive uviedol svoje telefónne číslo.

# PRÍLOHA P V: ORIENTAČNÝ PREPOČET – HYPOTEKÁRNA BANKA



27.4.2012 08:49:07  
ver.5.1.7 build 3  
verze sazeb: 1/2012 - 12.3.2012

## Orientační propočten hypotečního úvěru

### Údaje o hypotečním úvěru:

HUF - Hypoteční úvěr pro FO

Účel úvěru:	<b>Nákup nemovitosti</b>	Typ splácení:	<b>Anuitní</b>
Výše hypotéky:	<b>1 750 000,00 Kč</b>	Podíl úvěru na zajištění:	<b>70 %</b>
Minimální hodnota zajištění:	<b>2 500 000,00 Kč</b>	Typ úrokové sazby (doba fixace):	<b>5 let - FIX</b>
<b>Splátky hypotečního úvěru:</b>		<b>Sleva z úrokové sazby celkem:</b>	<b>0,25 % p.a.</b>
Délka hypotéky / Počet splátek:	<b>20 let / 240</b>	z toho za plat do ČSOB:	<b>0,15 % p.a.</b>
Měsíční splátka:	<b>10 321,10 Kč</b>	z toho za pojištění ČSOB 2 ze 3:	<b>0,10 % p.a.</b>
Potřebný čistý měsíční příjem:	<b>23 047,10 Kč</b>	Individuální sleva:	<b>0,25 % p.a.</b>

**Výsledná úroková sazba: 3,69 %**

Sleva za plat do ČSOB je platná jen v případě vedení ČSOB Aktivního konta nebo ČSOB Exkluzivního konta a při zaslání 1,3 násobku měsíční splátky na účet v ČSOB!

Úrokovou sazbu Vám garantujeme od 27.4.2012 po dobu 30 dnů do 27.5.2012 za předpokladu, že se nezmění Vámi zadané parametry hypotéky, které ovlivňují výši úrokové sazby.

<b>Další možnosti splátky pro porovnání:</b>	<b>10 let</b>	<b>15 let</b>	<b>20 let</b>	<b>25 let</b>	<b>30 let</b>	<b>40 let</b>
Měsíční splátka:	<b>17 461</b>	<b>12 675</b>	<b>10 321</b>	<b>8 940</b>	<b>8 045</b>	<b>6 980</b>
Potřebný čistý měsíční příjem:	<b>31 972</b>	<b>25 990</b>	<b>23 047</b>	<b>21 321</b>	<b>20 202</b>	<b>18 871</b>

### Financování investičního záměru:

Celkový investiční záměr:	<b>2 500 000,00 Kč</b>
Hypotéka:	<b>1 750 000,00 Kč</b>
Vlastní zdroje:	<b>750 000,00 Kč</b>

### Finanční situace:

Měsíční čisté příjmy celkem:	<b>31 000,00 Kč</b>
Měsíční výdaje celkem:	<b>20 467,10 Kč</b>
splátka hypotéky:	<b>10 321,10 Kč</b>
správa hypotéky:	<b>150,00 Kč</b>
Pojištění Ú+N+D:	<b>461,00 Kč</b>
životní pojištění:	<b>0,00 Kč</b>
další splátky a závazky:	<b>0,00 Kč</b>
ostatní:	<b>0,00 Kč</b>
životní minimum:	<b>9 535,00 Kč</b>
povinná minimální rezerva:	<b>2 580,00 Kč</b>
Zůstatek příjmů:	<b>7 952,90 Kč</b>

**Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům může být maximální výše Vaší hypotéky až: 2 828 000,00 Kč**

*Děkujeme Vám, že jste se s důvěrou obrátili na Hypoteční banku, a.s.  
V případě jakýchkoliv dotazů se prosím obračete na níže uvedeného pracovníka.*

Kontaktní údaje klienta:

Kontaktní údaje obchodního manažera:

**Radka Martínková**

**760 01 Zlín  
Zlín**

E-mail:

Telefon:

Mobil:

0,2

a prou ...