

Bakalářský studijní program: **Ekonomika a management**

Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**

# **Hypotekárny trh v České republice a Slovenskej republice**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Autor: **Veronika KOLÍKOVÁ**

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Oldřich ŠOBA, Ph.D.**

**Znojmo, 2014**

### **Prehlásenie**

Prehlasujem, že som bakalársku prácu Hypoteční trh v Českéj republike a Slovenskej republike vypracovala samostatne, pod vedením Ing. Oldřicha Šoby s použitím odborné literatúry, ktorá je uvedená v priloženom zozname.

V Znojme 27.4.2014

.....

Veronika KOLNÍKOVÁ

## **Pod'akovanie**

Týmto by som chcela poďakovať hlavne vedúcemu bakalárskej práce pánu Ing. Oldřichu Šobovi za cenné pripomienky, odborné rady a konzultácie, ktorými prispel k vypracovaniu tejto bakalárskej práce.



## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Autor:	<b>Veronika KOLNÍKOVÁ</b>
Bakalářský studijní program	Ekonomika a management
Obor	Účetnictví a finanční řízení podniku
Název	<b>Hypoteční trh v České republice a Slovenské republice</b>
Název (v angličtině)	<b>The mortgage market in the Czech and Slovak Republic</b>

### Zásady pro vypracování:

Cíl práce: Cílem bakalářské práce je vyhodnocení analýzy a komparace hypotečního trhu a hypotečních produktů v České republice a Slovenské republice dle stanovených kritérií a navrhnout související doporučení.

### Postup práce:

1. Vypracování podrobné osnovy postupu tvorby BP.
2. Studium literatury, shromáždění poznatků pro teoretickou část BP.
3. Analýza a komparace hypotečního trhu v České republice a Slovenské republice.
4. Analýza a komparace hypotečních produktů v České republice a Slovenské republice.
5. Vyhodnocení předchozích dvou bodů a návrh doporučení.

Metody: Základními metodickými postupy budou analýza a komparace, které budou realizovány dle stanovených kritérií týkajících se jednak hypotečního trhu a jednak hypotečních produktů v uvedených zemích.

Rozsah práce: 40 - 55

Seznam odborné literatury:

1. KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Banky a bankovní obchody*. 1. vyd. Brno : Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 2003. 104 s. ISBN 80-7157-652-2.
2. RADOVÁ, Jarmila; DVORÁK, Petr; MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého*. 7. vyd. Praha : Grada Publishing, 2009. 296 s. ISBN 978-80-247-3291-6.
3. SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha : Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

Datum zadání bakalářské práce: duben 2011

Termín odevzdání bakalářské práce: duben 2012



  
Veronika KOLNÍKOVÁ  
autor

  
Prof. PhDr. Kamil FUCHS, CSc.  
rektor SVŠE Znojmo

  
Ing. Oldřich ŠOBA, Ph.D.  
vedoucí bakalářské práce

## **Abstrakt**

Táto práca je zameraná na analýzu a porovnanie hypotekárnych trhov a ich produktov v Českej republike a na Slovensku. V teoretickej časti je popísaná história bankovníctva, aké bolo bankovníctvo v Čechách a na Slovensku do roku 1918, v spoločnom období a po rozdelení, sú analyzované hypotekárne trhy a úrokové sadzby oboch krajín, porovnávané doby splatnosti a štátna podpora hypotekárnych úverov pre mladých ľudí. V praktickej časti je porovnaná životná úroveň ľudí, zanalyzované ceny nehnuteľností a na modelovom príklade porovnaný a zhodnotený hypotekárny produkt podľa stanovených podmienok.

Kľúčové slová: hypotekárny trh, hypotéka, úroková sadzba.

## **Abstract**

This thesis deals with the analysis and comparison of mortgage markets and their products in the Czech Republic and Slovakia. In the theoretical part is described history of banking, what banking was like in the Czech Republic and Slovakia to 1918, in the common period and after the split, analyzed the mortgage markets and interest rates of both countries, compared maturities and state support for mortgage loans for young people. In the practical part are compared living standards of people, analyzed property prices and there is also mentioned a model example where is compared and analyzed the mortgage product with reference to specified conditions.

Key words: mortgage market, mortgage, interest rate

# OBSAH

1	ÚVOD .....	9
2	CIELE A METODIKA .....	10
3	TEORETICKÁ ČASŤ.....	11
3.1	História bankovníctva.....	11
3.1.1	Bankovníctvo v Čechách a na Slovensku do roku 1918.....	12
3.1.2	Bankovníctvo v spoločnom období .....	13
3.1.3	Bankovníctvo po rozdelení ČSR.....	13
3.2	Hypotekárny trh.....	14
3.2.1	Hypotekárny trh v Českej republike .....	14
3.2.2	Hypotekárny trh na Slovensku.....	16
3.3	Porovnanie ČR a SR.....	18
3.4	Hypotekárny úver .....	20
3.4.1	Typy hypotekárnych úverov .....	21
3.5	Hypotekárne produkty .....	22
3.6	Úroková sadzba .....	23
3.7	Doba splatnosti .....	24
3.8	Hypotekárne banky.....	25
3.9	Hypotekárne záložné listy .....	26
3.10	Štátna podpora .....	27
3.11	Priebeh vybavenia hypotekárneho úveru .....	29
3.12	Zoznam dokladov .....	31

4	PRAKTICKÁ ČASŤ .....	32
4.1	Životná úroveň Čechov a Slovákov .....	32
4.2	Bývanie v ČR a v SR.....	33
4.3	Porovnanie bánk.....	36
4.4	Analýza cien nehnuteľností.....	37
4.5	Modelová situácia.....	39
4.5.1	Porovnanie hypotekárnych úverov .....	44
5	ZÁVER.....	47
6	ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY .....	48
7	PRÍLOHY .....	53



# 1 ÚVOD

Otázka bývania patrí medzi najdôležitejšie existenčné potreby ľudí, týka sa každého z nás. Najčastejšie ju riešia mladí ľudia, ktorí sa chcú osamostatniť, založiť si vlastnú rodinu, vytvoriť nový domov. Rozhodujúca je lokalita, kvalita aj cena nehnuteľnosti. Keď už sa rozhodnú, že si kúpia byt či dom, najväčší problém je nedostatok vlastných finančných zdrojov. Ani pomoc od rodičov nemusí byť dostatočná.

V súčasnosti je veľa možností, ako si pomôcť pri financovaní bývania. Jedným z najbežnejších spôsobov financovania sa stal hypotekárny úver. Tieto peňažné prostriedky požičiavajú banky za určitú cenu a na konkrétne obdobie. Človek, ktorý si chce vybaviť hypotekárny úver, si túto možnosť musí dobre premyslieť. Ak nebude schopný úver splácať, môže prísť o nehnuteľnosť aj o peniaze, ktoré už zaplatil. Poskytovanie úverov patrí medzi hlavné produkty, prostredníctvom ktorých banky dosahujú rozhodujúcu časť zisku. Na trhu je veľké množstvo spoločností, ktoré poskytujú túto možnosť financovania bývania, je preto potrebné zvážiť možnosti, porovnať všetky dostupné varianty a vybrať tú najlepšiu.

## 2 CIELE A METODIKA

Cieľom bakalárskej práce je vyhodnotenie analýzy a komparácia hypotekárnych trhov a hypotekárnych produktov v Českej republike a Slovenskej republike podľa stanovených kritérií.

Bakalárska práca je rozdelená na teoretickú a praktickú časť.

V teoretickej časti sa budeme zaoberať analýzou hypotekárnych trhov na základe týchto kritérií:

- Objem poskytnutých hypoték
- Priemerná sadzba u hypotéky

V praktickej časti bude porovnanie najväčších hypotekárnych bánk v oboch krajinách a na modulovom príklade uvedenie čerpanie úveru v Českej republike, konkrétne mesto Znojmo a na Slovensku mesto Piešťany.

Kto bude viac finančne zaťažovaný, pre koho bude hypotekárny úver výhodnejší, pri rovnako nastavených podmienkach, ako je priemerná mzda v regióne a cena nehnuteľností.

Kritéria pre analýzu hypotekárneho produktu budú nasledovné:

- Doba splatnosti úveru
- Výška úrokovej sadzby
- Výška splátky
- Nákladovosť

## 3 TEORETICKÁ ČASŤ

### 3.1 História bankovníctva

Na prvý pohľad by sa mohlo zdať, že obchod a obchodovanie je záležitosť moderná, ktorú do úplnej dokonalosti dotiahla naša konzumná spoločnosť. Písomné záznamy o obchodných transakciách sa však objavujú v listinách všetkých starých civilizáciách. Väčšina hlinených doštičiek objavených z čias Sumerskej, Mynojskej alebo Mykénskej ríše<sup>1</sup>, sú vlastne účtovné záznamy.

Dejiny bankovníctva začínajú s rozvinutím obehu peňazí. Prvé počiatky siahajú až do 5. storočia p. n. l., kde v oblasti Stredozemného mora, Egypta, Babylónie a Asýrie vznikajú obchodné centrá. Vybraná skupina ľudí sa začína zaoberať výmenou a požičiavaním peňažných prostriedkov. Z histórie je známe, že už v starovekom Grécku a Ríme fungovalo uschovávanie mincí za poplatok a požičiavanie na úrok.

Počiatky moderného bankovníctva siahajú do 13.-14. storočia, kedy stredoveké talianske štáty boli hlavným obchodným centrom Európy. V týchto mestách sa objavovali a zbíhali rôznorodé mince. Talianski zlatníci boli schopní sa orientovať v drahých kovoch. Stávali sa z nich zmenáreni. Uschovávali drahé kovy a zákazníci im za to platili, sprostredkovali platby do iných miest. Neskôr začali zhromaždené prostriedky využívať, prijímali vklady a robili aktívne operácie. Zlom vo vývoji bankovníctva nastal, keď zlatníci začali vyplácať úrok za zverenú prostriedky.

V Anglicku možno hľadať počiatky komerčného bankovníctva, ktoré súviselo s rozvojom námorských aktivít (koloniálne dŕžavy). Zlatníci ľuďom ukladali zlato a iné cennosti. Vkladatelia po predložení potvrdenky a zaplatení poplatku dostali svoje zlato naspäť. Najprv presne to, ktoré priniesli, neskôr úplne iné, ale v rovnakej hodnote. Miesto zlata, ktoré zostávalo v trezoroch, začali kolovať poukážky. Zlatníci začali zverené zlato využívať na úverové obchody. Majiteľom zlata bol vyplácaný úrok. Zlatníci sa zmenili na bankárov.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> BLASCHKE Petr. *Historie obchodu (časť 1/3)* [online]. Publikované 25.3.2013, [cit. 2014-02-23]. <http://www.finarea.cz/ekonomicke-jevy/41-historie-obchodu-cast-1-3/>

<sup>2</sup> *Historie bankovníctví* [online]. [cit. 2014-02-23]. <http://www.bankovniagramotnost.cz/clanky/58965/historie-bankovnictvi.aspx>

### 3.1.1 Bankovníctvo v Čechách a na Slovensku do roku 1918

Výrazný náskok vyspelej Európy začali Česi a Slováci doháňať až v druhej polovici 18. storočia. V Čechách a na Slovensku vládol bankový stredovek v pravom slova zmysle. Neexistovali žiadne významné inštitúcie, len okrajové aktivity a rozkvitajúce úžerníctvo. Slovensko bolo po zániku Veľkomoravskej ríše súčasťou Rakúsko-Uhorska. V Čechách bol sústredený priemysel rakúskej časti, na Slovensku tzv. „uhorská“ továreň, keďže na maďarskom území sa darilo poľnohospodárstvu.

V Čechách bolo v roku 1824 v Prahe založená Česká spořitelna. Postupne vznikalo veľké množstvo bánk, avšak v 70-tych rokoch prečkali iba tie najsilnejšie. O úspory drobných sporiteľov sa starali Poštovní spořitelní ústav (1883) – systém poštových úradov, úverové družstvá tzv. kámpeličky a občianske záložne. Ústrednou bankou celej úverovej sústavy sa stala Zemská banka kráľovství Českého (1890). Stavebné úvery poskytovala Hypoteční banka kráľovství Českého (1865).<sup>3</sup>

Na Slovensku bolo významným momentom v roku 1845 založenie svojpomocného úverového družstva – Spolok gazdovský. Tento spolok prijímal drobné vklady od členov a na oplátku im v čase finančnej tiesne poskytoval peňažnú výpomoc úročenú 6%. Svojou podstatou sa podobal dnešnému Medzinárodnému menovému fondu (IMF). Uhorský štát bránil koncentracii slovenského kapitálu a kládol prekážky vzniku slovenských bánk. Aj napriek tomu vznikli prvé čisto slovenské finančné domy – Bratislavská spořitelna (1841), Slovenská banka (1879), Tatrabanka (1885). Po roku 1900 nastal mohutný rozmach a príchod českých bánk na Slovensko.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> *Historie českého bankovníctví* [online]. [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: <http://www.bankovniagramotnost.cz/clanky/58966/historie-ceskeho-bankovnictvi.aspx>

<sup>4</sup> KOHÚT Michal. *História bankovníctva na Slovensku I.* [online]. Publikované 20.9.2002 [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: <http://banky.sk/8018-sk/historia-bankovnictva-na-slovensku-i.php>

### 3.1.2 Bankovníctvo v spoločnom období<sup>5</sup>

Koniec 1. svetovej vojny v roku 1918 spôsobil zánik Rakúsko-Uhorska. Vznikla Československá republika a prišlo k nostrifikácii bánk – preniesť sídlo na územie ČSR. Banková sféra sa rýchlo adaptovala a podľa vyspelých európskych krajín sa utvorila dvojstupňová banková sústava – centrálna banka (NBČS) a sieť obchodných bánk. V roku 1938 bol zlikvidovaný fungujúci a funkčný bankový sektor a zastavil sa vývoj ekonomiky.

Na základe dekrétu prezidenta č. 102 v roku 1945 boli banky znárodnené. Do roku 1989 sa vyprofilovali tieto banky: Štátna banka Československá, Česká státní spořitelna a Slovenská štátna sporiteľňa, Investičná banka, Živnostenská banka, ČSOB.

### 3.1.3 Bankovníctvo po rozdelení ČSR

Obdobie po rozdelení spoločného štátu je poznačené nekontrolovateľným rozmachom bankovníctva, vstupom zahraničného kapitálu, povolením neprehľadnej privatizácie, prvotnou a druhotnou platobnou neschopnosťou, nezodpovednosťou bánk pri poskytovaní úverov, klientelizmom, korupciou, úročením vkladov až 15% a úverov viac ako 20%.<sup>6</sup> Zo Štátnej banky Československej vznikla Komerční banka v Čechách a Všeobecná úverová banka na Slovensku. Následná reštrukturalizácia si vyžiadala daň v podobe krachu niektorých bánk, napr. Agrobanka, Dopravná banka, Devín banka.

---

<sup>5</sup> KOHÚT Michal. *História bankovníctva na Slovensku II.* [online]. Publikované 7.10.2002 [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: <http://banky.sk/8017-sk/historia-bankovnictva-na-slovensku-ii.php>

<sup>6</sup> KOHÚT Michal. *História bankovníctva na Slovensku III.* [online]. Publikované 28.10.2002 [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: <http://banky.sk/8014-sk/historia-bankovnictva-na-slovensku-iii.php>

## 3.2 Hypotekárny trh

V dnešnej dobe sú hypotekárne úvery ľahšie dostupné ako v minulosti. Úver nie je lacnou záležitosťou, žiadateľ sa musí pripraviť na dlhodobú finančnú záťaž. Ako tvrdí Jílek (2009), mladí ľudia preceňujú svoje možnosti pri splácaní úveru a často sa stáva, že nie sú schopný splácať. Na druhej strane, ani ľudia vo veku 50 – 60 rokov na tom nie sú lepšie. Môžu síce mať vyššie príjmy, je tu ale riziko straty zamestnania.

Príprava legislatívneho rámca hypotekárneho financovanie prebehla v rokoch 1990 až 1995. Podmienkou štartu bol funkčný zákon o dlhopisoch a vznik kapitálového trhu. Zákon o dlhopisoch vznikol v roku 1990, ale až v roku 1995 boli splnené podmienky pre štart hypotekárneho úverovania. Obdobie vývoja hypoték môžeme rozdeliť do 3 fáz:

- 1) **Prvá fáza 1995-1999:** banky sa učili, ako zostavovať hypotéky, ako ich spracovávať, distribuovať a aké sú s nimi spojené riziká. Štátne podpory pomohli k rozvoju hypoték.
- 2) **Druhá fáza 2000-2005:** vznik hypotekárneho trhu a konkurencie. Nastáva expanzia inovácií, rozvíjajú sa produkty. Dostupnosť hypotéky sa výrazne zvýšila.
- 3) **Tretia fáza 2006-2010:** obdobie hypotekárneho boomu strieda v jeseni 2008 recesia a následný prepad trhu, ktorý trval až do septembra 2010.<sup>7</sup>

### 3.2.1 Hypotekárny trh v Českej republike

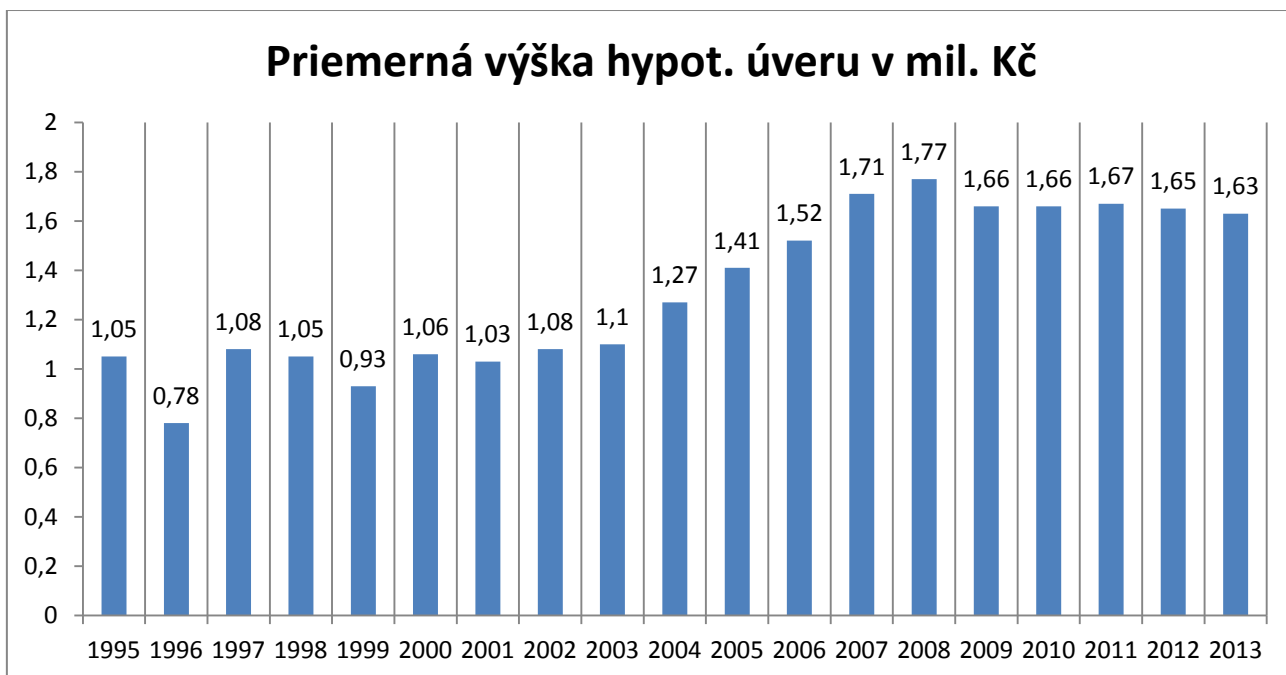
V roku 2013 hypotekárny trh rástol, objem poskytnutých hypoték dosiahol 155,796 mil. Kč, čo predstavuje 95 834 hypoték. Týmto objemom prekonal doposiaľ rekordný rok 2007, keď objem hypotekárnych úverov bol 146,1 mil. Kč, avšak pri 66 113 hypotékach. Zatiaľ čo v roku 2007 bola priemerná výška úveru 1,717 mil. Kč, v roku 2013 to bolo iba 1,632 mil.

---

<sup>7</sup> OSTATEK Libor. *Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh* [online]? Publikované 18.11.2010 [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>

Kč. Záujem o hypotéky rastie nielen vďaka rekordne nízkym sadzbám, ale aj refinancovaniu a poklesu cien nehnuteľností.

Graf č.1 Vývoj priemernej výšky hypotekárneho úveru v Kč



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov Hypoindex [online] 27.4.2014 [cit. 2014-02-28]

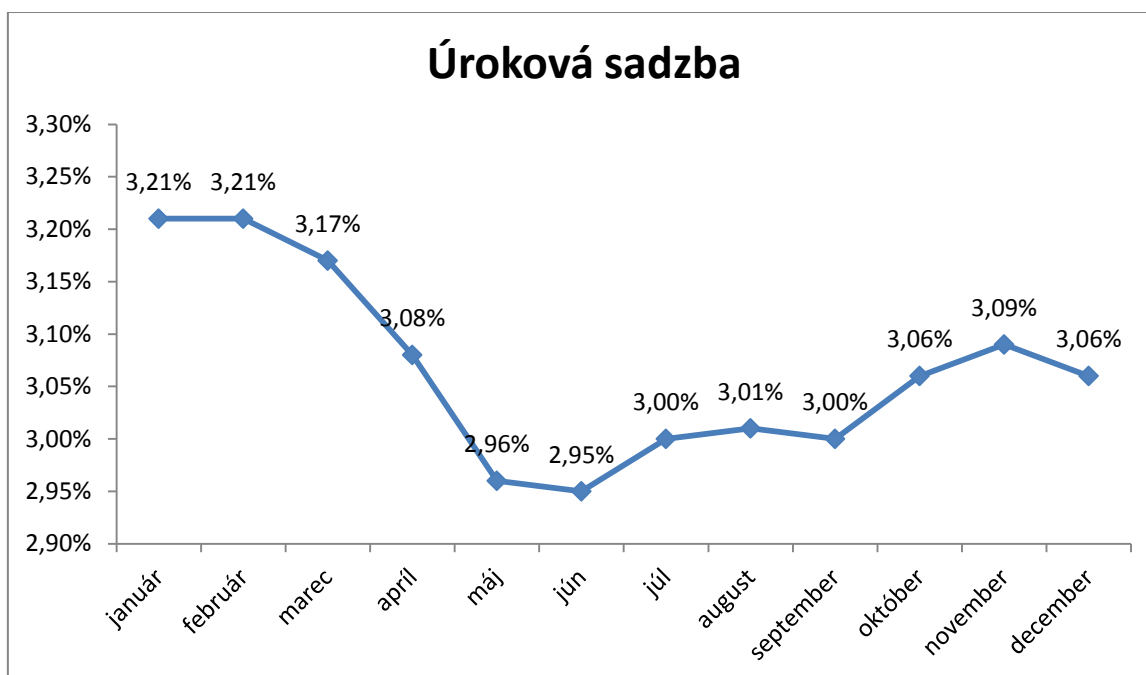
Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-2013-rok-prolamovani-rekordu/>

Najvyššia úroková sadzba bola v januári a februári – 3,21%. Sadzby sa dostali na dno v júni, keď dosiahli 2,95%, čo je takmer o tri percentné body menej ako v auguste 2008, keď boli za posledných 10 rokov na najvyššej úrovni, až 5,82%. Potom začali sadzby mierne rásť, ale ku koncu rok sa ustálili na nízkej hodnote, a to 3,06%. Priemerná úroková sadzby viazaná na objem v roku 2013 bola 3,05%<sup>8</sup>.

V nasledujúcom grafe je znázornený vývoj priemerných hypotekárnych sadzieb v roku 2013.

<sup>8</sup> HRUŠOVÁ Monika. *Hypotéky 2013: Průměrná úroková sazba 3,05% p.a. a rekordní objemy i počty* [online]. Publikované 23.1.2014 [cit 2014-02-28]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-2013-prumerna-urokova-sazba-3-05-a-rekordni-objemy-i-pocty/>

Graf č.2 Vývoj sadzby hypotekárnych úverov



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov Hypoindex [online] 23.1.2014 [cit. 2014-02-28].

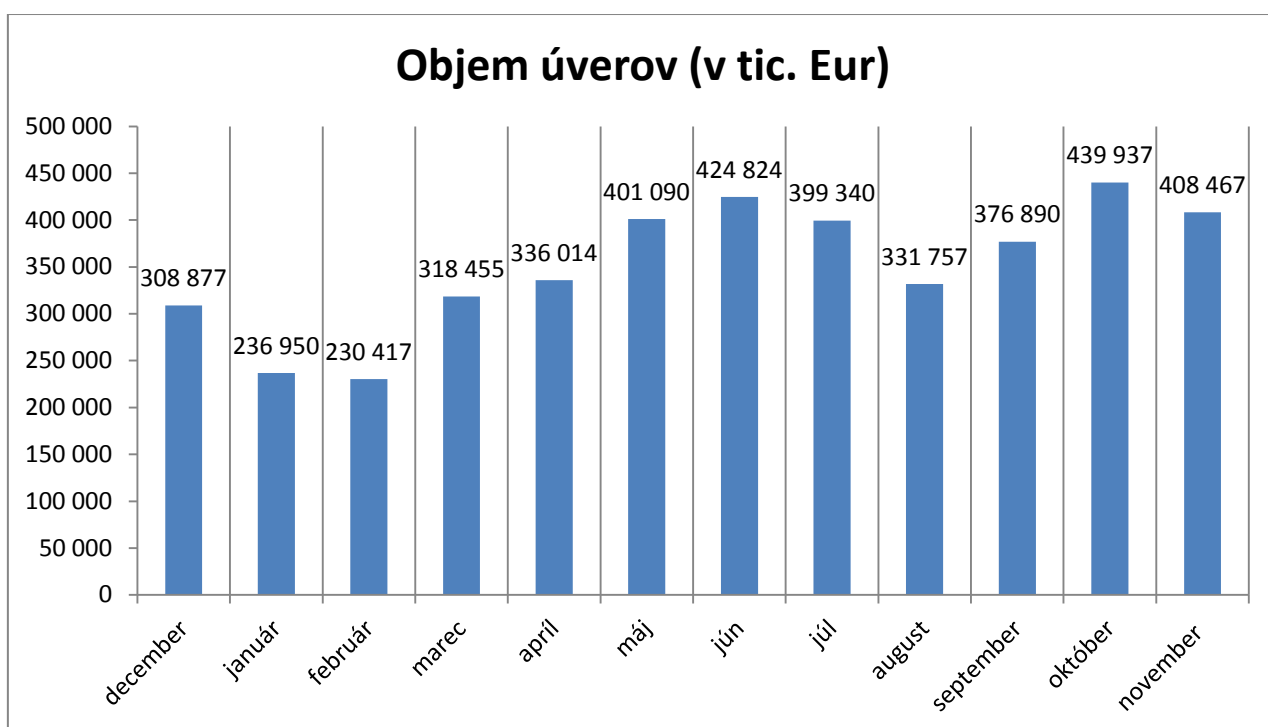
Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-2013-prumerna-urokova-sazba-3-05-a-rekordni-objemy-i-pocty/>

### 3.2.2 Hypotekárny trh na Slovensku

Banky na Slovensku poskytovali v roku 2013 hypotéky s rekordne nízkymi úrokmi. V novembri bola priemerná úroková sadzba podľa štatistiky Národnej banky Slovenska na úrovni 3,77%. Nízke sadzby ovplyvňujú priaznivé sadzby na medzibankovom trhu a nízke úročenie štátnych dlhopisov, ako aj konkurencia medzi slovenskými bankami, ktorá zráža ceny hypoték nadol. Vďaka nízkym sadzbám v októbri rástol záujem klientov o úvery na bývanie. Banky ich poskytli v celkovej hodnote 439,9 milióna eur.



Graf č. 3 Vývoj hypotekárnych úverov december 2012 - november 2013



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov Investujeme [online] 3.1.2014 [cit. 2014-02-28]

Dostupné z: <http://www.investujeme.sk/urok-na-hypotekach-v-novembri-undefined-opat-rekordne-minimum/>

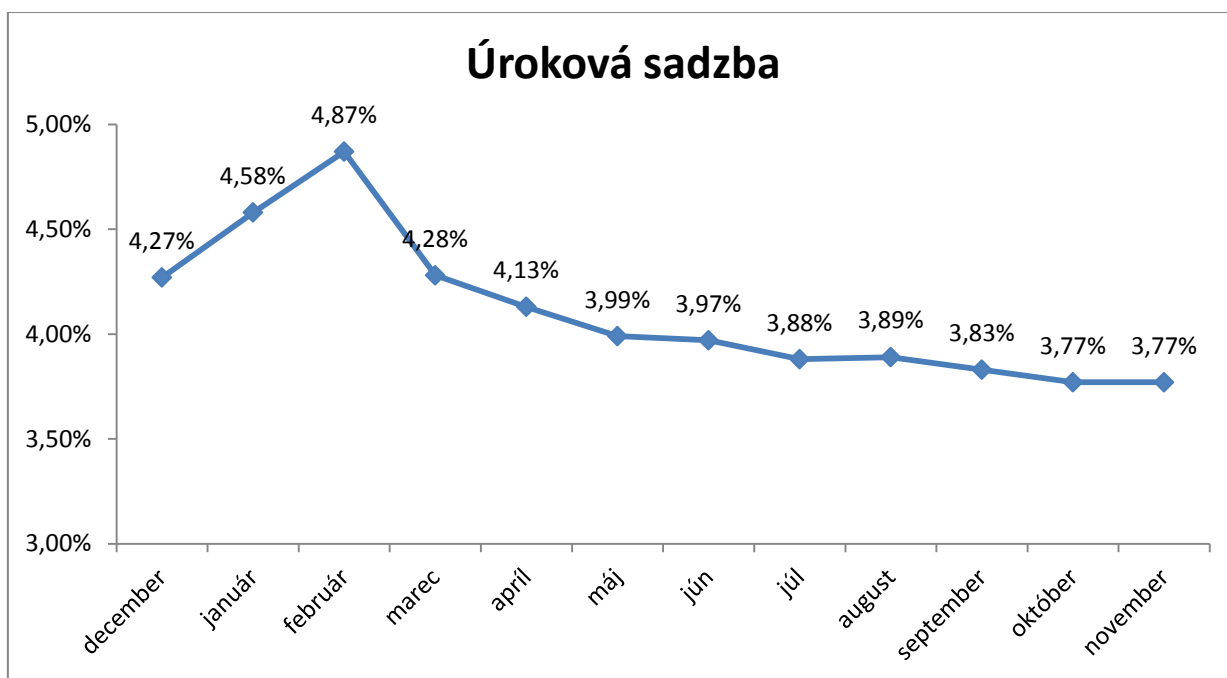
Z grafu č. 3 vyplýva, že začiatkom roka objem hypotekárnych úverov s porovnaním s decembrom 2012 klesol, od marca do júna záujem klientov narástol, v letných mesiacoch mierne opadol.

V grafe č. 4 môžeme pozorovať postupné znižovanie úrokovej sadzby, čo má za následok opätovný nárast objemu hypoték.

Priemerná výška hypotéky sa na Slovensku pohybuje od 40 000,- € do 60 000,- €, čo je v prepočte 1 099 200,- Kč až 1 648 800,- Kč.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> *Za priemernú hypotéku si nekúpíte celý byt* [online]. Publikované 11.11.2013 [cit. 2014-02-28] Dostupné z <http://banky.sk/42406-sk/za-priemernu-hypoteku-si-nekupite-cely-byt.php>

Graf č. 4 Priemerná úroková sadzba december 2012 – november 2013



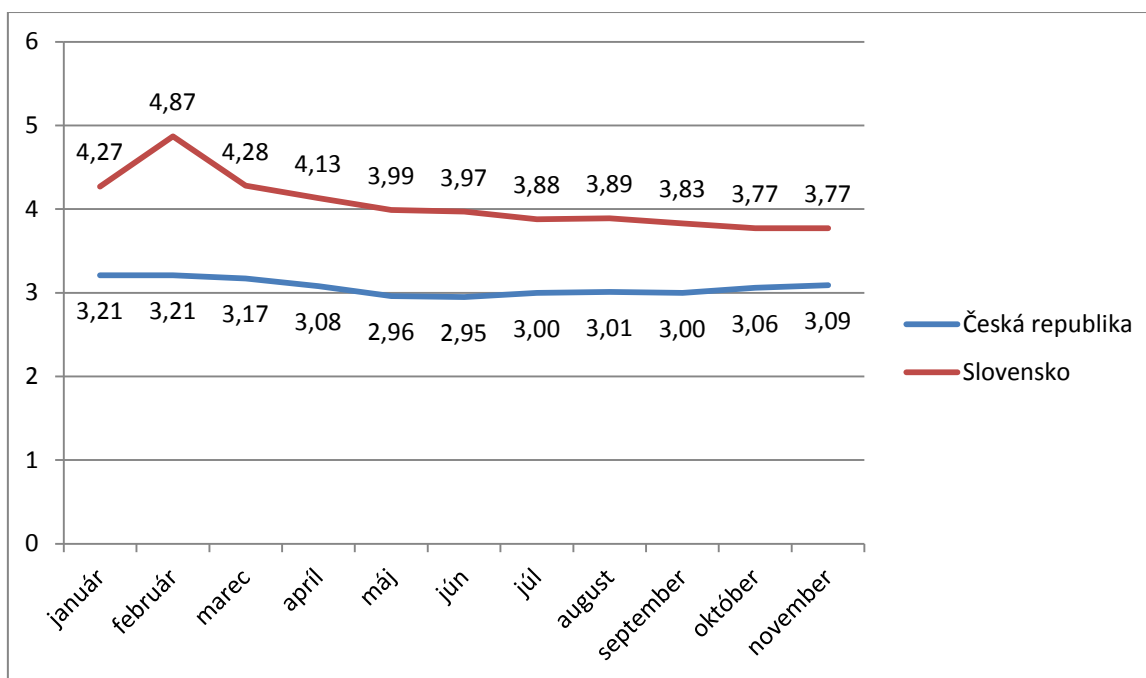
Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov Investujeme [online] 3.1.2014 [cit. 2014-02-28]

Dostupné z: <http://www.investujeme.sk/urok-na-hypotekach-v-novembri-undefined-opat-rekordne-minimum/>

### 3.3 Porovnanie ČR a SR

Na grafe číslo 5 je vidieť, že na začiatku roku 2013 sa priemerné sadzby v Českej republike nachádzali na oveľa nižšej úrovni ako na Slovensku. V Česku si sadzby celý rok udržiavali priemer okolo 3,05%. Na Slovensku sa situácia začala meniť až v máji, keď padli pod 4%. Až do konca roka mierne klesali, avšak k priemeru úrokových sadzieb Českej republiky sa nepriblížili.

Graf č. 5 Porovnanie úrokových sadziieb v % v roku 2013



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov Investujeme [online] a Hypoindex [online]

Tabuľka č. 1 Porovnanie trhov

	Česká republika	Slovensko
<b>Vek žiadateľa</b>	18-70 rokov	18-75 rokov
<b>Splatnosť</b>	5-45 rokov	5-30 rokov
<b>Priemerné úrokové sadzby</b>	3,05%	3,68%

Zdroj: údaje z bakalárskej práce

### 3.4 Hypotekárny úver

*„Hypotekárny úver je úver s lehotou splatnosti najmenej 4 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.“<sup>10</sup>*

Založená nehnuteľnosť môže byť aj vo vlastníctve inej osoby, pokiaľ pristúpi k zmluve o hypotekárnom úvere. Založenie nehnuteľnosti sa vyznačuje na základe zmluvy do katastra nehnuteľností do listu vlastníctva.

Hypotekárne úvery sa často poskytujú účelovo, a to:

- kúpa nehnuteľnosti
- rekonštrukcia, oprava, údržba nehnuteľnosti
- nadobudnutie pozemku
- splatenie iných úverov použitých na účet súvisiaci s nehnuteľnosťami<sup>11</sup>

úver môžeme chápať ako zmluvu medzi dvomi obchodnými partnermi – dlžníkom a veriteľom. Veriteľ dáva dlžníkovi k dispozícii peňažnú čiastku, ktorú dlžník na základe určitých zmluvných podmienok musí splatiť.

Výhody hypotekárneho úveru:

- okamžitý zdroj finančných prostriedkov na investovanie do nehnuteľností,
- okamžitý efekt získavania vlastného bývania,
- získanie štátnej podpory pre občanov, ktorý použijú hypotekárny úver na účely bývania,
- rozloženie splátok na dlhšie obdobie,

---

<sup>10</sup> Zákon č. 483/2001 Zb. o bankách, § 68, v znení neskorších predpisov

<sup>11</sup>Čo je hypotekárny úver [online]? [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: <http://www.finance.sk/byvanie/informacie/hypotekarny-uver/definicia/>

- hypotekárny úver je možné zabezpečiť kupovanou nehnuteľnosťou.

Základné črty hypotekárnych úverov:

- dlhodobý charakter,
- prísne vymedzený účel poskytovania,
- zabezpečenie tuzemskou nehnuteľnosťou.<sup>12</sup>

### 3.4.1 Typy hypotekárnych úverov

- 1. Hypotekárny úver podľa účelu** – klient musí získané peňažné prostriedky použiť na konkrétne definované účely, v tomto prípade financovanie bývania. Patrí k tomu kúpa, výstavba, oprava, modernizácia nehnuteľnosti, splatenie úveru, vysporiadanie spoločného majetku manželov a iné.
- 2. Hypotekárny úver podľa výšky** – klient si môže zvoliť, či chce úverom pokryť celú hodnotu nehnuteľnosti alebo iba jej časť. Hypotéky môžu byť do 70%, do 80% alebo aj 100% hodnoty nehnuteľnosti
- 3. Hypotekárne úvery podľa doložených príjmov** – banka musí mať istotu, že klient žiadajúci o úver ho bude schopný aj splatiť. Preto požaduje doloženie všetkých príjmov. U klasickej hypotéky je dôležité, aby klientovi zostali financie na živobytie, ale aby mal aj rezervu. Klient je schopný úver splatiť, ak jeho príjmy prevyšujú jeho výdavky. Pri hypotéke bez dokladania príjmov musí klient sám zvážiť, aký veľký úver bude schopný splatiť.
- 4. Hypotekárny úver podľa spôsobu splácania** – je ich niekoľko, preto si každý môže zvoliť taký spôsob, ktorý bude vyhovovať jeho potrebám.
  - **Anuitné splácanie** – je to najčastejšia forma splácania. Výška splátky sa po celú dobu splácania nemení, mení sa úmor a úroky. Úmor sa postupne

---

<sup>12</sup> SERENČEŠ, Peter. *BANKOVÉ OPERÁCIE*. 2. prepracované vydanie. Nitra : Vydavateľstvo SPU, 2011, 288s. ISBN 987-80-552-0602-8., str. 161

zvyšuje a úroky klesajú. Anuitné splácanie predstavuje stabilnú položku rodinného rozpočtu.

- **Degresívne splácanie** – splátka úveru sa každý rok znižuje. Na začiatku splácania je splátka najväčšia a na konci splácania najnižšia. Úmor sa nemení a úroky vďaka už umorenej istine klesajú.
- **Progresívne splácanie** – je opakom degresívneho. Splátka úveru sa zvyšuje, na začiatku splácania je najnižšia a na konci najvyššia. Úmor rastie rýchlejším tempom, než akým klesajú úroky. Toto splácanie sa hodí ľuďom, ktorí očakávajú, že ich príjmy porastú.
- **Odklad splátok istiny** – tento spôsob je možný využiť pri kombinácii hypotekárneho úveru s kapitálovým životným poistením. Banke sa platia iba úroky z čerpanej čiastky a zároveň sa investuje do životného poistenia. Po uplynutí doby sa z poistenia jednorazovo zaplatí úver.

### 3.5 Hypotekárne produkty<sup>13</sup>

- **Americká hypotéka**

Je to forma bezúčelového úveru, ručí sa nehnuteľnosťou. Môže byť použitá na akýkoľvek účel. Veľkou nevýhodou je, že si banky naúčtujú vyššie úrokové sadzby ako pri úvere. Splatnosť môže byť do 30 rokov, banky ich poskytujú do výšky až 100% z nehnuteľnosti, ale klient musí doložiť doklad o príjme, inak je poskytnutá iba do výšky 50%. Môžu o ňu žiadať občania od 18 rokov, maximálne však do 65 rokov. Je často použitá na kúpu auta alebo technického zariadenia.

---

<sup>13</sup> JALOVIČIAR, Lubomír. *Analýza hypotekárneho bankovníctva na Slovensku*. Brno, 2011. 99 s., 6. Diplomová práca. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta. Vedúci práce Ing. Dalibor Pánek.

- **Emisná pôžička**

Strednodobý úver so splatnosťou v priemere 1 až 4 roky. Využívaný na kúpu obchodných priestorov. Nejedná sa priamo o bankový úver, klienti si finančné prostriedky požičiavajú na finančnom trhu emisiou dlhopisov. Pri predaji sa najčastejšie obracajú na banky, ktoré majú veľkú šancu na úspešný predaj. Väčšinou časť dlhopisov odkúpi banka a poskytne pôžičku z dlhopisov, bez úverovej zmluvy.

- **Úverový úpis**

Jedná sa o modifikáciu emisnej pôžičky, úver sa však poskytuje prostredníctvom záväzkovej listiny. Klient žiada o pôžičku banku a tá mu poskytne úver na základe úverového úpisu. Je to doklad o poskytnutí úveru, ale nie je cenným papierom, nemožno ho predávať a obchodovať s ním pred splatnosťou.

- **Komunálny úver**

Dlhodobý úver, ktorý ma splatnosť najmenej 4 a najviac 30 rokov zabezpečený záložným právom k nehnuteľnému majetku obce. Financuje sa prevažne vydávaním a predajom komunálnych obligácií. Poskytuje sa na kúpu tuzemských nehnuteľností, výstavbu a údržbu tuzemských nehnuteľností s cieľom ich využitia pre verejnoprospešný účel.

### **3.6 Úroková sadzba**

Inak nazývaná aj úroková miera. Je to percentuálne vyjadrenie navýšenia požičanej sumy. Najčastejšie sa vyjadruje v percentách za rok, ale môže byť aj za polrok, štvrt'rok, mesiac či deň. Predstavuje cenu hypotekárneho úveru, ktorú klient platí za to, že mu banka požičiava peňažné prostriedky. Stanovuje sa individuálne na základe posúdenia bonity klienta a ďalších charakteristík, ako je napr. rodinný stav a na základe aktuálnej úrokovej sadzby. Na výber sú 2 možnosti, fixná (pevná) alebo variabilná (pohyblivá) sadzba.

**Fixná úroková sadzba** sa používa od 1 roka až po 10 rokov a viac. Po dobu zvolenej fixácie banka garantuje rovnakú výšku úrokovej sadzby. Po uplynutí doby fixácie banka sadzbu zaktualizuje a zafixuje na ďalšie obdobie.

Výška **variabilnej úrokovej sadzby** nie je garantovaná na žiadne časové obdobie. Môže sa zmeniť kedykoľvek v priebehu plácania hypotéky. Táto zmena má priamy vplyv na výšku mesačnej splátky.

Pri určení výšky úrokovej sadzby sa banka v prvom rade zaujíma o bonitu klienta. Ak má klient väčší a hlavne stabilný príjem, môže mu banka poskytnúť nižšiu úrokovú sadzbu. Na druhej strane, žiadateľ s nestabilným príjmom je pre banku rizikový, preto sadzba môže byť vyššia.

### **3.7 Doba splatnosti**

Splatnosť hypotekárneho úveru býva od 5 - 30 rokov a významne ovplyvňuje výšku plátky úveru. Čím je splatnosť dlhšia, tým je splátka nižšia a naopak. Aj keď je nižšia suma splátky lákavá, nemusí to tak byť. U hypotekárnych úveroch totižto platí pravidlo, že čím je doba splatnosti dlhšia, tým vyššia bude vo výsledku vrátená čiastka. Klient si však musí uvedomiť, že úver je dlhodobá záležitosť. V priebehu splácania sa môže zmeniť jeho situácia (materská, strata zamestnania) a nebude schopný platiť mesačné splátky. Preto sa odporúča vytvoriť si finančnú rezervu, ale nechať si priestor aj pre možnosť predĺženia doby splatnosti, čím sa znížia mesačné splátky.

Hypotekárny trh v Českej republike v súčasnosti ponúka splatnosť od 5 do 45 rokov, avšak maximálna doba splatnosti je obmedzená vekom. Dlžník musí úver splatiť najneskôr jeden deň pred jeho 70. narodeninami. Na Slovensku je doba maximálne na 30 rokov a žiadateľ môže požiadať o pôžičku najneskôr jeden deň pred jeho 75. narodeninami.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup>*Pôžička pre dôchodcov* [online]. [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: <http://pozicky-hypoteky.sk/pozicky-pre-dochodcov/>



### 3.8 Hypotekárne banky

Aby mohla banka poskytovať hypotekárne úvery, musí mať k tejto činnosti udelené povolenie v podobe bankovej licencie. V Českej republike toto povolenie vydáva Česká národní banka, na Slovensku to je Slovenská národná banka. Úvery musia byť financované prostredníctvom hypotekárnych záložných listov zaistených záložným právom k nehnuteľnosti.

V Českej republike sa v súčasnosti hypotekárnemu bankovníctvu venuje 14 bánk. Sú to:

- Česká spořitelna
- ČSOB
- GE Money Bank
- Fio banka
- Hypoteční banka
- mBank (BRE Bank)
- Komerční banka
- LBBW Bank
- Oberbank
- ERA Poštovní spořitelna
- Raiffeisenbank
- Sberbank
- Unicredit Bank
- Wüstenrot hypoteční banka<sup>15</sup>

Na Slovensku je hypotekárnych týchto bánk podstatne menej. Menovite to sú:

- Československá obchodná banka

---

<sup>15</sup> *Hypoteční banky v ČR* [online]. [cit. 2014-03-05]. Dostupné z: <http://allpujcky.cz/hypotecni-banky-v-cr/>

- Prima banka Slovensko
- OTP banka Slovensko
- Slovenská sporiteľňa
- Tatra banka
- UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia
- Sberbank Slovensko
- Všeobecná úverová banka<sup>16</sup>

### 3.9 Hypotekárne záložné listy<sup>17</sup>

Hypotekárny záložný list je dlhopis, ktorého menovitá hodnota vrátane výnosov z neho je krytá pohľadávkami banky z hypotekárnych úverov zabezpečených záložným právom k nehnuteľnostiam alebo náhradným krytím v zmysle zákona o dlhopisoch.

Výhody zaobstarania HZL:

1. **Istota** - hypotekárne záložné listy sú kryté pohľadávkami z hypotekárnych úverov, ktoré sú najviac zaistené prostredníctvom záložného práva reálne existujúcou hodnotou nehnuteľnosti. Toto dvojité zaistenie a to, že ich nemôže vydávať každý, robí z HZL mimoriadne istú a bezpečnú investíciu.
2. **Výnosnosť** – úrok prijatý z HZL je čistý, tj. nepodlieha žiadnym zrážkam a daniam. HZL sú ako jediný druh dlhopisov oslobodené od dane z príjmu. Ich výnosy pohybujúce sa nad úrovňou inflácie zhodnocujú vložené prostriedky.
3. **Likvidita** – HZL patria medzi verejne obchodovateľné, čo umožňuje ich majiteľovi kedykoľvek ich predat' pred dobou splatnosti.

---

<sup>16</sup> Zoznam hypotekárnych bánk [online]. [cit. 2014-03-05]. Dostupné z: <http://totalmoney.sk/slovník/Z/zoznam-hypotekarnych-bank/>

<sup>17</sup> Hypotekárne záložné listy [online]. [cit. 2014-03-05]. Dostupné z: <http://www.finance.sk/byvanie/informacie/hypotekarny-uver/hzl/>

HZL vydané bankou je možné kúpiť na vybraných pobočkách. K nákupu HZL je potrebný iba občiansky preukaz a výpis z majetkového účtu Strediska cenných papierov, u právnických osôb navyše výpis z Obchodného registra a plná moc k zastupovaniu. Nákupné a predajné ceny HZL sa určujú v závislosti na vyhlásenej úrokovej sadzbe a situácii na kapitálovom trhu.

V Českej republike sú HZL upravené zákonom č. 190/2004 Zb. o dlhopisoch a zákonom č. 591/1992 o cenných papieroch, na Slovensku je to zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch.

### **3.10 Štátna podpora**

Podmienky podpory hypotekárnych úverov na Slovensku upravuje zákon 530/2001 Zb. § 84., ktorým sa stanovujú podmienky štátnej finančnej podpory hypotekárneho úverovania. Na štátny finančný príspevok majú nárok všetky fyzické osoby - občania SR s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky, ktoré hypotekárny úver použili na výstavbu, zaobstaranie nového bytu, alebo rodinného domu na území Slovenskej republiky. Štátnym príspevkom sa rozumie percento, o ktoré štát znižuje výšku úrokovej sadzby z hypotekárneho úveru. Môže byť priznaný občanovi, pokiaľ použije prostriedky z hypotekárneho úveru na nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti určenej na bývanie alebo jej časti, na výstavbu alebo zmenu dokončených stavieb a na údržbu tuzemských nehnuteľností určených na bývanie.

Výhody štátneho príspevku pre mladých:

- celkové zvýhodnenie na úrokovej sadzbe je na úrovni 3% p. a. - štát 2%, banka 1%
- ŠP sa poskytuje každoročne po dobu 5 rokov od začatia úročenia HÚ
- odklad splátky istiny na dobu 5 rokov
- možnosť mimoriadnej splátky bez poplatku v priebehu 5 rokov

Tabuľka č. 2 Hypotekárny úver pre mladých (SR)

Účel využitia	<ul style="list-style-type: none"> <li>výstavba a nadobudnutie nehnuteľnosti,</li> <li>rekonštrukcia a údržba nehnuteľnosti</li> </ul>
Žiadatelia o úver	<ul style="list-style-type: none"> <li>občania po dovŕšení veku 18 rokov do 35 rokov (podmienka sa vzťahuje aj na spoluvlastníka)</li> <li>mesačný príjem maximálne do výšky 1,3 násobku priemernej mesačnej mzdy</li> <li>občania SR s trvalým pobytom v SR</li> <li>cudzinci s trvalým pobytom v SR</li> <li>občania krajín, ktoré sú členmi EÚ</li> <li>podmienkou je príjem zo závislej činnosti, z podnikania alebo iný príjem</li> </ul>
Doklady potrebné k vybaveniu úveru	<ul style="list-style-type: none"> <li>potvrdenie o výške príjmu zo závislej činnosti, resp. potvrdenie o výške daňovej povinnosti</li> <li>originál listu vlastníctva k nehnuteľnosti</li> <li>v prípade potreby znalecký posudok</li> </ul>
Minimálna výška úveru	3.500,- €
Maximálna výška úveru	100% hodnoty založenej nehnuteľnosti
Minimálna doba splatnosti	4 roky
Maximálna doba splatnosti	30 rokov
Možnosti ručenia	<ul style="list-style-type: none"> <li>nehnuteľnosťou vo výstavbe alebo nehnuteľnosťou, ktorú</li> </ul>

	<p>sa ešte len chystáte kúpiť</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nemusíte byť vlastníkom nehnuteľnosti, ktorou ručíte</li> </ul>
Varianty splácania	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rovnaká splátka počas celej doby splatnosti úveru</li> <li>• variabilný spôsob splácania</li> </ul>
Výhodná úroková sadzba	od 1,99 % p. a. (po odrátaní štátneho príspevku pre mladých - 3,0 %)
Vedenie bežného účtu	nie je povinné

Zdroj: *HÚ so štátnym príspevkom pre mladých* [online]. [cit. 2014-03-05]. Dostupné z: <http://www.uverynabyvanie.sk/sk/statny-prispevok-pre-mladych.aspx>

V Českej republike majú nárok na podporu hypoték ľudia do 36 rokov. Príspevok na hypotéku sa poskytoval v prípade, že úroková sadzba prekročí hranicu 5%. V posledných rokoch sa úroková sadzba drží pod touto hranicou a tak štát od roku 2011 túto podporu nevypláca. Avšak stále sa vyplácajú príspevky na hypotéku k zmluvám, ktorých dátum prvého čerpania hypotekárneho bol pred 1. marcom 2011. Ministerstvo pre miestny rozvoj na túto podporu vyčlenilo na rok 2014 15 miliónov korún.<sup>18</sup>

### 3.11 Priebeh vybavenia hypotekárneho úveru

Poskytnutie hypotekárneho úveru je dlhodobý proces, počas ktorého banka získava dôležité informácie od klienta. Preto by si žiadatelia o úver nemali nechávať vybavenie hypotéky na poslednú chvíľu. Mali by si dopredu zistiť, ako banky postupujú. Tie často sľubujú vybavenie úveru za pár dní, to však ale neznamená, že za 10 dní môže klient bývať v novom byte či dome.

<sup>18</sup> *Štát nebude ani letos vyplácať mladým ľuďom podporu na hypotéky* [online]. Publikované 22.1.2014 [cit. 2014-03-05]. Dostupné z: <http://www.parlamentnilisty.cz/arena/monitor/Stat-nebude-ani-letos-vyplacet-mladym-lidem-podporu-na-hypoteky-300981>

## **1. Pred podaním žiadosti o úver**

Klient by si mal overiť, koľko mu budú banky ochotné požičať a koľko bude on schopný splácať. Žiadateľom o úver sa neodporúča brať si úver na hraniciach svojich možností, ale radšej o niečo nižšie, aby mali možnosť si vytvoriť finančnú rezervu. Významným faktorom pri výbere finančnej inštitúcie je dobré meno banky. S dobrou povest'ou je spojená istota, dôvera aj vysoká kvalita služieb. Najlepšou vizitkou sú spokojní klienti, preto je dobré sa informovať u známych, ktorí hypotéku už splácajú, kde si ju zriadili a aké majú skúsenosti. Pri výbere je dôležitá aj ponuka produktov. Klienti by mali dať prednosť banke, ktorá dokáže uspokojiť ich konkrétne požiadavky. Jedným z najdôležitejších kritériom pri výbere banky je cena úveru vrátane úrokov, výšky úrokovej sadzby či poplatkov.

Pri návšteve banky bude klient oboznámený so základnými informáciami o úveroch, svojich možnostiach a obdrží zoznam dokladov, ktoré bude potrebovať pre schválenie úveru. Doklady musí mať kompletne ešte pred odovzdaním žiadosti o poskytnutí úveru.

## **2. Po podaní žiadosti o úver**

Po odovzdaní vyplnenej žiadosti o hypotekárny úver si banka necháva čas na jej spracovanie. Celkove vyhodnotenie a spracovanie trvá 5 až 10 pracovných dní. Ak banka schváli úver, vyzve klienta, aby sa dostavil na pobočku a podpísal úverovú zmluvu, záložnú zmluvu a zmluvu o vedení účtu. Po podpísaní zmluvy banka požaduje zaplatenie manipulačného poplatku, ktorý nepresahuje 1% z celkovej sumy. Po splnení podmienok, ako je vinkulácia poistenia, zapísanie záložného práva k nehnuteľnosti do katastra, môže začať čerpať úver.

## **3. Čerpanie a splácanie úveru**

V období, keď klient čerpá hypotéku a ešte nespláca, platí banke iba úroky z vyčerpanej čiastky. Po prečerpaní úveru začne splácať vopred stanovenú čiastku v dohodnutých termínoch. Hneď ako dôjde k zaplateniu poslednej splátky, informuje banka klienta i katastrálny úrad o zániku záložného práva k nehnuteľnosti. Na základe príslušných dokumentov je možné zrušiť v poisťovni vinkuláciu poisťnej čiastky z poisťnej zmluvy, ktorá slúžila ako dodatočný zaisťovací dokument.

### 3.12 Zoznam dokladov

Presný počet dokladov sa mení podľa typu úveru, ktorý si klienti vybavujú, podľa účelu, či budú ručiť svojou nehnuteľnosťou alebo cudzou. Banky môžu požadovať tieto dokumenty:

- **Obecné podklady** - požadujú sa kópie dokladov totožnosti
- **Podklady o bonite** - u všetkých typov hypoték s výnimkou hypotéky bez doloženia príjmu. Musí sa doložiť potvrdenie zamestnávateľa o výške pravidelného príjmu za posledné 3 mesiace.
- **Podklady k založenej nehnuteľnosti** - list vlastníctva (výpis z katastra) a snímok z katastrálnej mapy. Dokladá sa aj odhad nehnuteľnosti a potvrdenie o poistení nehnuteľnosti.
- **Podklady o objekte úveru** - ak kupovaná nehnuteľnosť nie je totožná so založenou, predkladá sa list vlastníctva založenej nehnuteľnosti.
- **Podklady k účelu úveru** - kúpna zmluva alebo zmluva o budúcej kúpe nehnuteľnosti, stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebných prác, doklady o vysporiadaní spoločného majetku manželov, atď.

## 4 PRAKTICKÁ ČASŤ

Táto časť bakalárskej práce sa zaoberá porovnaním životnej úrovne obyvateľov v Českej republike a na Slovensku. Budú analyzované ceny nehnuteľností vo vybraných krajoch, na modelovom príklade bude analyzovaný priebeh hypotekárneho úveru na základe vybraných kritérií a vyhodnotené, v ktorej krajine je táto forma financovania bývania nákladnejšia.

### 4.1 Životná úroveň Čechov a Slovákov

Vhodné a primerané bývanie za prijateľnú cenu je jedným zo základných kritérií hodnotenia životnej úrovne človeka v produktívnom veku. Medzi najčastejšie používané ukazovatele životnej úrovne patrí hrubý domáci produkt. Kým HDP Slovákov v roku 2011 predstavoval 73% priemeru EÚ, v prípade Čechov sa jednalo o takmer 80%.

Tabuľka č. 3 Rozdiely medzi ČR a SR

Česi a Slováci po rozdelení spoločného štátu	ČR	SR
HDP na obyvateľa, v % (EÚ 100%)	80	73
Cenová hladina, v % (EÚ 100)%	77	72
Priemerná mzda, v Kč	24 953	22 643
Priemerná mzda, v €	908	824
Verejný dlh, % HPD	41,2	43,3
Dlh voči banke na ekonomicky aktívneho obyvateľa, v EUR	6 918	6 130
Miera nezamestnanosti, v %	6,7	13,6
Priemerný počet odpracovaných hodín na obyvateľa	1 774	1 793
Kvalita bývania, % ľudí v stiesnených podmienkach	22,5	40,1
Kvalita bývania, % ľudí v oblasti s kriminalitou	14,4	10,2

Zdroj: Poštová banka



Slovensko zaostáva aj úrovňou platov. Ľudia na Slovensku nezarábajú ani 80% z toho, čo v Česku. Kým Česi reálnu úroveň miezd z revolučného roku 1989 dosiahli už v roku 1996, Slováci si museli počkať dlhých 18 rokov. Dôležitým kritériom na posúdenie životnej úrovne je aj možnosť využiť reálny príjem na nákup tovarov a služieb. V Českej republike sú síce ceny vyššie (77% z priemeru EÚ) ako na Slovensku (72%), ale za najbežnejšie tovary ako sú potraviny, oblečenie či spotrebnú elektroniku sa v Čechách zaplatí menej.

Oveľa väčší problém predstavuje nezamestnanosť. Miera nezamestnanosti v Čechách predstavuje 6,7%, kým na Slovensku je to dvojnásobok, konkrétne 13,6%.

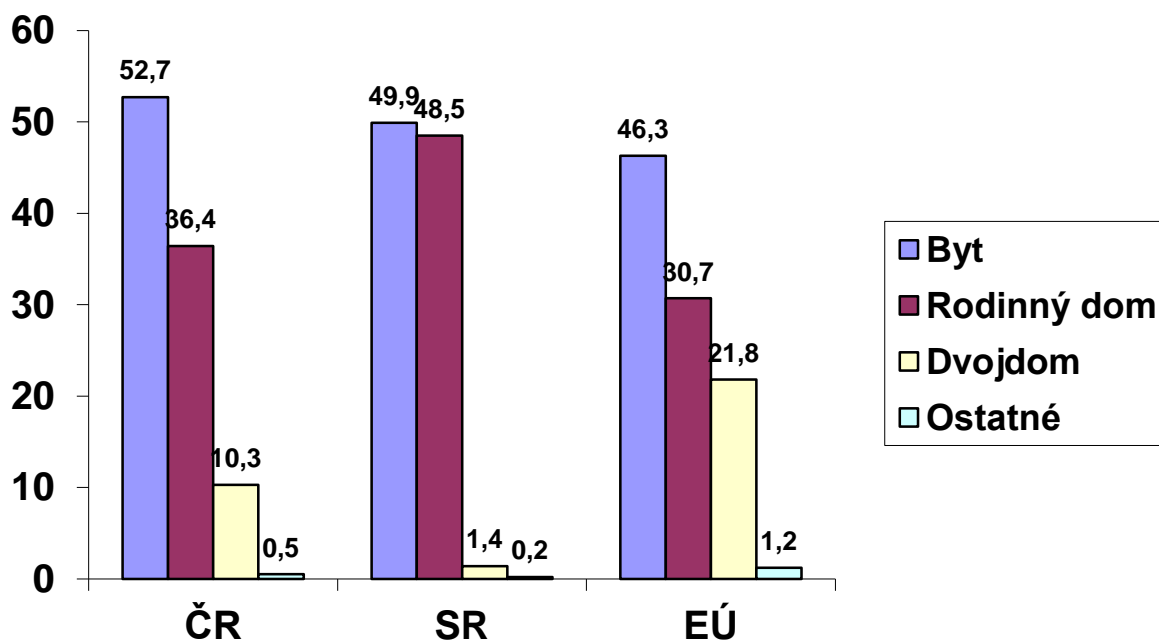
Čo sa týka verejného dlhu, sú na tom obe krajiny takmer rovnako - na Slovensku je 43,3 % a v Čechách 41,2% HDP. Aj napriek narastajúcim dlhom patria ekonomiky oboch štátov v rámci EÚ k tým menej zadlženým.

## **4.2 Bývanie v ČR a v SR**

Táto kapitola sa venuje rozdeleniu obyvateľstva podľa druhu bývania, kvality bývania a čím si ľudia zaistujú bývanie. Okrem Českej republiky a Slovenska sa v grafoch nachádza pre porovnanie Európska únia, pre zaujímavosť sú pridané Lotyšsko a Cyprus do grafu miery preľudnenia domácností.

V Českej republike býva 52,7% obyvateľstva v bytoch. Obdobný priemer je aj na Slovensku (49,9%) a Európskej únii (46,3%). V rodinných domoch býva najviac Slovákov (48,5%), Čechov (36,4%) a obyvateľov EÚ (38,7%). Len 1,4% Slovákov žije v dvoj domoch, priemer EÚ je najvyšší (21,8%). Ostatné druhy bývania, napr. hotely, penzióny, karavany, predstavujú zanedbateľné percento. Z grafu č. 6 vyplýva, že najrozšírenejším druhom bývania je byt.

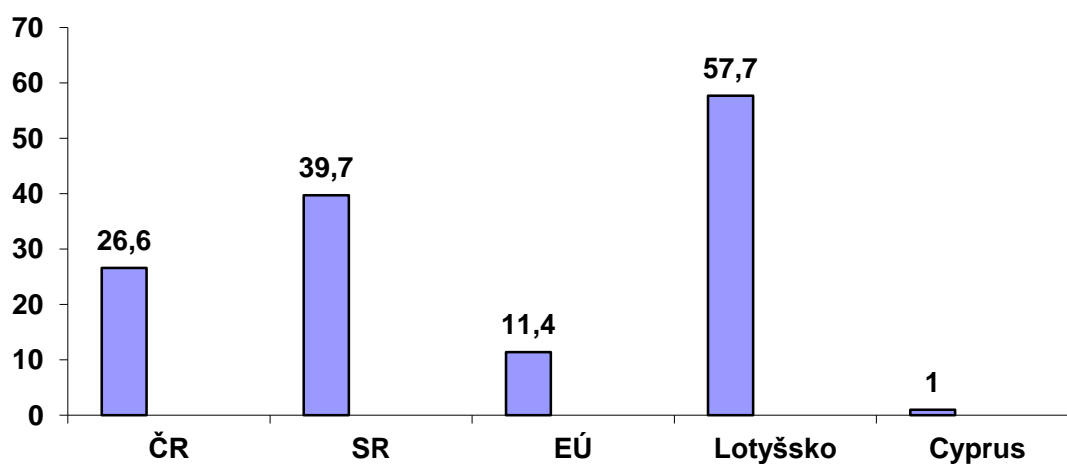
Graf č. 6 Druh bývania vyjadrený v %



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov EUROSTATU

Na grafe č. 7 je vidieť, že približne 11,4% obyvateľov EÚ žije v preplnených obydliach. V ČR je to 26,6% a na Slovensku až 39,7%. Najnižšie miery preľudnenia boli zaznamenané na Cypre (1%), naopak najvyššie v Lotyšsku (57,7%).

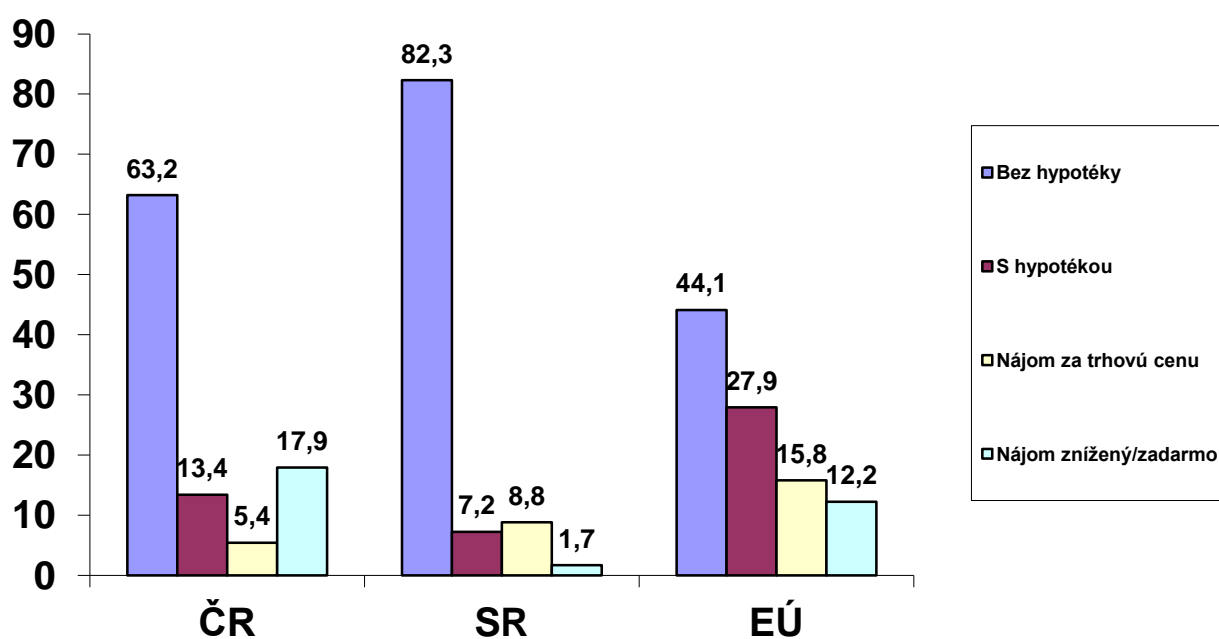
Graf č. 7 Miera preľudnenia domácností v %



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov EUROSTATU

Z grafu č. 8 je zrejmé, že viac ako 82% Slovákov žije v dome, ktorý nie je zaťažený pôžičkou alebo hypotékou, iba 7,2% spláca hypotéku alebo úver na bývanie. Trhovú cenu nájomného platí 8,8% Slovákov a len 1,7% býva zadarmo alebo za symbolické nájomné (u rodičov, u príbuzných, u známych). V Českej republike je ľudí bývajúcich vo vlastnom bez hypotéky takmer o 20% menej - 63,2%, zato ľudí splácajúcich hypotéku je skoro o polovicu viac - 13,4%. Obydlie s nájomným v Česku platí 5,4%, zato až 17,9% Čechov má ubytovanie poskytované bezplatne. Takmer polovica obyvateľov EÚ neplatí hypotéku, štvrtina je zaťažená hypotékou, 15,8% platí trhovú nájom a 12,2% Európanov býva so zníženým nájomným alebo bezplatne.

Graf č. 8 Vlastnícky vzťah v %



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov EUROSTATU

### 4.3 Porovnanie bánk

Ponuka bánk poskytujúce hypotéky v Českej republike je bohatá. V tejto práci boli vybrané 3 najväčšie banky a porovnané na základe nasledujúcich kritérií.

Tabuľka č. 4 Banky ČR

<b>Banky</b>	<b>Čistý zisk za rok 2013 Kč</b>	<b>Počet klientov</b>	<b>Podiel na trhu</b>	<b>Pobočky</b>
<b>Česká spořitelna</b>	16,61 miliárd	5,2 milióna	29%	658
<b>ČSOB</b>	15 miliárd	3 milióny	19,2%	322
<b>Komerční banka</b>	14 miliárd	2,6 milióna	17,5 %	399

Zdroj: vlastné spracovanie na základe výročných správ Českej spořitelni, ČSOB a Komerční banky

Česká spořitelna je tradičnou bankovou inštitúciou v Českej republike. Je členom Erste Group a s 5,2 miliónmi klientov najväčšou bankou v ČR. V roku 2012 ju klienti už 9-ty krát po sebe zvolili Najdôvernejšou bankou roku.

Československá obchodní banka pôsobí ako univerzálna banka. Bola založená v roku 1964. Majoritným vlastníkom je od roku 1999 belgická KBC Bank. Táto banka sa v roku 2007 stala jediným akcionárom ČSOB. Od roku 2008 pôsobí aj na slovenskom trhu.

Komerční banka je súčasťou medzinárodnej skupiny Sociétés Générale a materskou spoločnosťou Skupiny KB. Je dostupná vďaka širokej sieti pobočiek.

Tabuľka č. 5 Banky v SR

<b>Banky</b>	<b>Čistý zisk za rok 2013 €</b>	<b>Počet klientov</b>	<b>Podiel na trhu</b>	<b>Pobočky</b>
<b>Slovenská sporiteľňa</b>	188 miliónov	2,5 milióna	27%	297
<b>VÚB Banka</b>	146,6 miliónov	1,2 milióna	24%	209
<b>Tatra Banka</b>	88 miliónov	700 000	19,8%	155
<b>ČSOB</b>	55,7 miliónov	450 000	10,2%	140

Zdroj: vlastné spracovanie na základe výročných správ SLSP, VÚB, Tatra banky a ČSOB

Slovenská sporiteľňa je najstaršou, najsilnejšou a najväčšou bankou na slovenskom trhu. Je súčasťou silnej finančnej skupiny Erste Bank (2001).

Všeobecná úverová banka je 2. najsilnejšou bankou a od roku 2001 je majoritným vlastníkom talianska skupina Intesa Sanpaolo.

Tatra banka vznikla ako 1. súkromná banka na Slovensku. Patrí do RZB Group a je dcérskou spoločnosťou Raiffeisen Bank International.

Banka ČSOB má menší podiel na trhu ako predchádzajúce tri banky, avšak bola vybraná z dôvodu pôsobenia v oboch krajinách.

#### **4.4 Analýza cien nehnuteľností**

Vybrané sú byty z rôznych lokalít porovnateľných miest Znojmo a Piešťany, ktoré je možné získať do osobného vlastníctva a je stanovená priemerná cena bytu podľa rozlohy. Pre prehľadnejšie porovnanie cien bol zvolený kurz 27,480 CZK/EUR zo dňa 30.12.2013.<sup>19</sup>

<sup>19</sup> *O peniazoch* [online]. [cit. 2014-02-28]. Dostupné z: <http://openiazoch.zoznam.sk/meny/profil/MECZK/5>

## Znojmo

Tabuľka č. 6 Priemerná cena bytov v Znojme

Byty	Cena
1+1	849 500 Kč
1+kk	582 300 Kč
2+1	1 046 800 Kč
2+kk	1 197 600 Kč
3+1	1 300 000 Kč
3+kk	1 983 000 Kč
4+kk	2 544 300 Kč

Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov realitných kancelárií

## Piešťany

Tabuľka č. 7 Priemerná cena bytov v Piešťanoch

Byty	Cena v €	Cena v Kč
1-izbové	39 900 €	1 096 452 Kč
2-izbové	83 575 €	2 296 641 Kč
3-izbové	98 252 €	2 699 965 Kč

Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov realitných kancelárií

Z tabuliek č.6 a č. 7 je zrejmé, že Slovák kupujúci byt v Piešťanoch zaplatí viac, ako Čech kupujúci byt v Znojme. Pritom priemerné mzdy v Jihomoravskom a Trnavskom kraji, kde sa tieto mestá nachádzajú, sú skoro na rovnakej úrovni. Priemerná mesačná mzda v Českej republike v Jihomoravskom kraji je 24 186,-Kč<sup>20</sup> a na Slovensku v Trnavskom kraji je 867,-€<sup>21</sup>, v prepočte 23 825,-Kč.

<sup>20</sup> *Průměrná měsíční mzda v Jihomoravském kraji* [online]. [cit. 2014-03-20]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/prumerna\\_hruba\\_mesicni\\_mzda\\_v\\_jihomoravskem\\_kraji](http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/prumerna_hruba_mesicni_mzda_v_jihomoravskem_kraji)

<sup>21</sup> *Kolko ľudí má nižší zárobok ako priemerná mzda* [online]. [cit. 2014-03-20]. Dostupné z: <http://www.platy.sk/partner/region/trnavsky-kraj>

## 4.5 Modelová situácia

Táto časť sa zaoberá vyhodnotením a porovnaním hypotekárnych úverov občana Českej republiky a občana Slovenska. Je vybraná banka ČSOB, pretože má svoje pobočky v oboch krajinách.

Pre lepšie porovnanie úveru v ČR a SR sme si zvolili konkrétneho človeka. Jedná sa o mladého muža vo veku 30 rokov. Rieši svoje vlastné bývanie a nedostatok financií musí rieši hypotekárnym úverom.

### Hypotekárny úver ČSOB s bonusom (ČR)

Peter Novák kupuje byt v Znojme 2+kk. Cena tohto bytu podľa aktuálnych ponúk nehnuteľností je 1 197 600,-Kč. Má vlastné finančné prostriedky vo výške 687 000,-Kč a jeho mesačná mzda je 24 186,-Kč.

#### Informácie o hypotekárnom úvere

- Cena nehnuteľnosti.....1 197 600,- Kč
- Výška poskytnutého úveru.....501 600,- Kč
- Fixácia úrokovej sadzby.....3 roky
- Úroková sadzba.....3,14% p. a.
- Doba splatnosti.....30 rokov
- Mesačná splátka.....2 119,- Kč
- Zaistenie úveru.....kupovaný byt

#### Poplatky k úveru

- Spracovanie žiadosti o úver.....3 900,- Kč
- Vybavenie listu vlastníctva a snímku z Katastra nehnuteľností...400,- Kč

- Vedenie a správa úveru.....150,- Kč/mesiac
- Úkony spojené s ukončením úveru.....1 000,- Kč

Ročnú splátku úveru vypočítame podľa vzorca:

$$a = D * \frac{r}{1 - v^n}$$

Kde:

- D = výška poskytnutého úveru
- r = úroková sadzba za úrokové obdobie
- v = diskontný faktor  $\frac{1}{1+r}$
- n = počet úrokových období<sup>22</sup>

Ročná splátka hypotekárneho úveru pri úrokovej sadzbe 3,14% je 39 819,97547- Kč.

V nasledujúcej tabuľke sú znázornené celkové výdaje na úver. K splátkam sa pripočítavajú poplatky banke, ktoré sú v prvom roku najvyššie, pretože ich časť tvorí spracovanie žiadosti o úver. V ďalších rokoch to sú poplatky za vedenie účtu a v poslednom sa pripočíta poplatok za úkony spojené s ukončením úveru.

Tabuľka č. 8 Celkové výdaje v Kč

Roky	Splátka	Poplatky	Celové výdaje
1	39 819,97547	6 100	45 919,97547
2	39 819,97547	1 800	41 619,97547
3	39 819,97547	1 800	41 619,97547

<sup>22</sup> ŠOBA, Oldřich., ŠIRŮČEK, Martin., PTÁČEK, Roman. *Finanční matematika v praxi*. Praha : Grada Publishing, a.s., 2013, 304 s. ISBN-978-80-247-4636-4., str. 125



4	39 819,97547	1 800	41 619,97547
5	39 819,97547	1 800	41 619,97547
6	39 819,97547	1 800	41 619,97547
7	39 819,97547	1 800	41 619,97547
8	39 819,97547	1 800	41 619,97547
9	39 819,97547	1 800	41 619,97547
10	39 819,97547	1 800	41 619,97547
11	39 819,97547	1 800	41 619,97547
12	39 819,97547	1 800	41 619,97547
13	39 819,97547	1 800	41 619,97547
14	39 819,97547	1 800	41 619,97547
15	39 819,97547	1 800	41 619,97547
16	39 819,97547	1 800	41 619,97547
17	39 819,97547	1 800	41 619,97547
18	39 819,97547	1 800	41 619,97547
19	39 819,97547	1 800	41 619,97547
20	39 819,97547	1 800	41 619,97547
21	39 819,97547	1 800	41 619,97547
22	39 819,97547	1 800	41 619,97547
23	39 819,97547	1 800	41 619,97547
24	39 819,97547	1 800	41 619,97547
25	39 819,97547	1 800	41 619,97547
26	39 819,97547	1 800	41 619,97547
27	39 819,97547	1 800	41 619,97547
28	39 819,97547	1 800	41 619,97547
29	39 819,97547	1 800	41 619,97547
30	39 819,97547	2 800	42 619,97547
<b>Celkom</b>	<b>1 194 599, 264</b>	<b>59 300</b>	<b>1 235 899,264</b>

Zdroj: vlastné výpočty

Peter Novák zaplatí na splátkach celkovú čiastku 1 194 560,-Kč a po započítaní všetkých poplatkov sa táto suma vyšplhá na 1 235 900,-Kč. Vďaka úrokom a poplatkom preplatí pri úrokovej sadzbe 3,14% p. a. tento úver o 734 300,- Kč.

### **Hypotekárny úver ČSOB (SR)**

Ján Starý chce kúpiť 2-izbový byt v Piešťanoch, ktorý podľa ponuky realitných kancelárií stojí 83 575,- €. Má vlastné finančné prostriedky v hodnote 25 000,-€ a jeho mzda je 867,- €.

#### Informácie o úvere

- Cena nehnuteľnosti.....83 575,- €
- Výška poskytnutého úveru.....58 575,- €
- Fixácia úrokovej sadzby.....3 roky
- Úroková sadzba.....3,24% p.a.
- Doba splatnosti.....30 rokov
- Mesačná splátka.....254,54,-€
- Zaistenie úveru.....kupovaný byt

#### **Poplatky k úveru**

- Spracovanie úveru.....670,- €

Ročnú splátku úveru vypočítame rovnako ako v predchádzajúcom príklade. Táto splátka má hodnotu 3 081,915717,- €.

V tabuľke č. 9 sú znázornené ročné splátky, ku ktorým sa pripočítajú poplatky. Tie sú iba v prvom roku a to za spracovanie úveru, v ďalších rokoch sú nulové, pretože banka si za vedenie úverového účtu neúčtuje žiadne poplatky.

Tabulka č. 9 Celkové výdaje v €

<b>Roky</b>	<b>Splátky</b>	<b>Poplatky</b>	<b>Celkové výdaje</b>
1	3 081,915717	670	3 351,915717
2	3 081,915717	0	3 081,915717
3	3 081,915717	0	3 081,915717
4	3 081,915717	0	3 081,915717
5	3 081,915717	0	3 081,915717
6	3 081,915717	0	3 081,915717
7	3 081,915717	0	3 081,915717
8	3 081,915717	0	3 081,915717
9	3 081,915717	0	3 081,915717
10	3 081,915717	0	3 081,915717
11	3 081,915717	0	3 081,915717
12	3 081,915717	0	3 081,915717
13	3 081,915717	0	3 081,915717
14	3 081,915717	0	3 081,915717
15	3 081,915717	0	3 081,915717
16	3 081,915717	0	3 081,915717
17	3 081,915717	0	3 081,915717
18	3 081,915717	0	3 081,915717
19	3 081,915717	0	3 081,915717
20	3 081,915717	0	3 081,915717
21	3 081,915717	0	3 081,915717
22	3 081,915717	0	3 081,915717
23	3 081,915717	0	3 081,915717
24	3 081,915717	0	3 081,915717
25	3 081,915717	0	3 081,915717
26	3 081,915717	0	3 081,915717
27	3 081,915717	0	3 081,915717
28	3 081,915717	0	3 081,915717
29	3 081,915717	0	3 081,915717
30	3 081,915717	0	3 081,915717

<b>Celkom</b>	<b>92 457,47151</b>	<b>670</b>	<b>93 127,47151</b>
---------------	---------------------	------------	---------------------

Zdroj: vlastné výpočty

Celková suma splátok je 92 457,- € a po započítaní poplatku za spracovanie úveru sú celkové výdaje na úver 93 128,- €. Ján Starý tak pri úrokovej sadzbe 3,24% p. a. preplatí na úvere 34 553,-€.

#### 4.5.1 Porovnanie hypotekárnych úverov

Pre lepšie porovnanie úverov prevedieme slovenský úver z eur na české koruny. Ako sme uviedli už skôr, použijeme kurz 27,480 CZE/EUR.

Tabuľka č. 10 Preplatenie hypotekárneho úveru

	<b>Úver</b>	<b>Splatená čiastka</b>	<b>Preplatok</b>
Čech	501 600,- Kč	1 235 900,- Kč	734 300,- Kč
Slovák (€)	58 575,-€	93 128,-€	34 553,-€
Slovák (Kč)	1 609 641,- Kč	2 559 158,- Kč	949 517,-Kč

Zdroj: vlastné spracovanie údajov uvedených v bakalárskej práci

Ako bolo uvedené, kupuje sa byt o rovnakej rozlohe. Z tabuľky č. 10 je zrejmé, že Slovák si musí vziať väčší úver ako Čech, čo je spôsobené vyššou trhovou hodnotou nehnuteľností v Piešťanoch, v Znojme sú byty o rovnakej rozlohe pomerne lacnejšie. V ďalšej časti je uvedený pomer výdajov na hypotekárny úver voči príjmom.

#### Česká republika

Peter Novák kupuje byt v hodnote 1 197 600,- Kč a má vlastné finančné prostriedky vo výške 687 000,- Kč. Berie hypotekárny úver vo výške 501 600,- Kč. Jeho mzda je 24 186,- Kč.

- Ročné príjmy.....290 232,-Kč
- Priemerné ročné výdaje na úver.....41 197,- Kč

Peter Novák z ročných príjmov zaplatí 14% za výdaje na hypotekárny úver.

### **Slovensko**

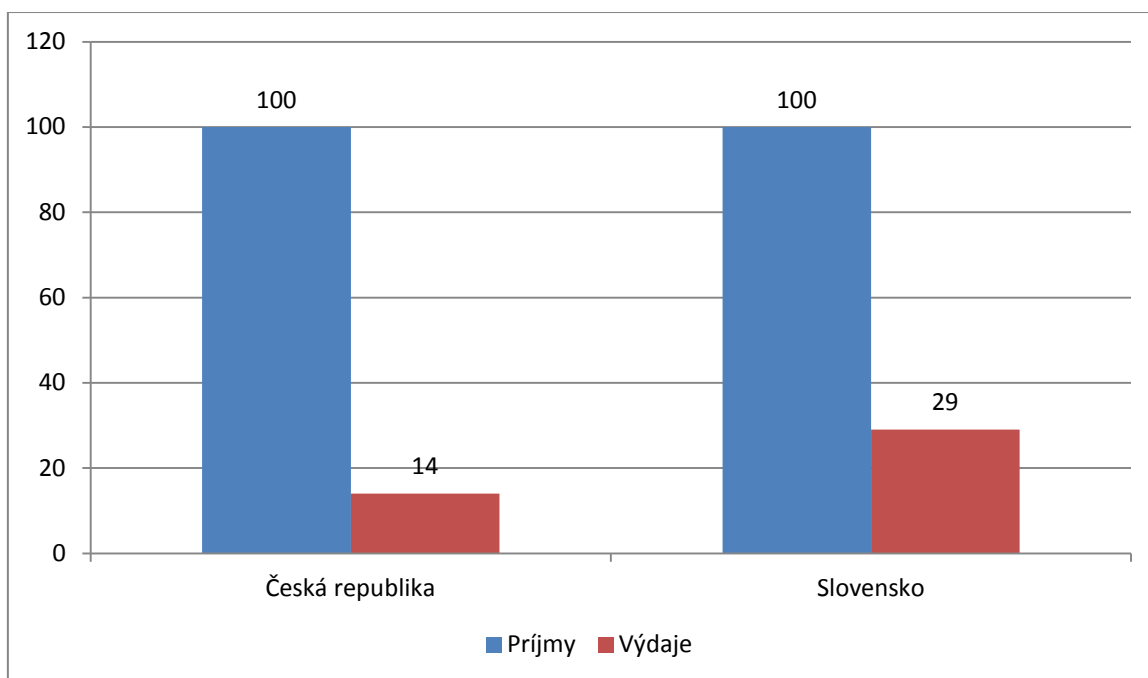
Ján Starý kupuje byt v hodnote 83 575,- €. Má vlastné finančné prostriedky v hodnote 25 000,-€ a úver je poskytnutý vo výške 58 575,- €. Mzda Jána Starého je 867,- €.

- Ročné príjmy.....10 404,- €
- Priemerné ročné výdaje na úver.....3 104,- €

Ján Starý z ročných príjmov zaplatí 29% za výdaje na hypotekárny úver.

Z grafu č. 9 vyplýva, že pri použití hypotekárneho úveru na kúpu bytu je zaťaženie domácností väčšie na Slovensku. Slovenský občan zaplatí za úver 29% zo svojich príjmov, Český občan iba 14% z príjmov.

Graf č. 9 Zaťaženie domácností voči príjmom v %



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov uvedených v bakalárskej práci

## 5 ZÁVER

Cieľom bakalárskej práce bola analýza a porovnanie hypotekárnych trhov a hypotekárnych produktov v Českej republike a v Slovenskej republike. Ďalej sa práca zaoberala formou externého financovania vlastného bývania prostredníctvom hypotekárneho úveru poskytnutom v Česku a na Slovensku.

V teoretickej časti bola vyhodnotená analýza a porovnanie hypotekárneho trhu a hypotekárnych produktov v Českej republike a Slovenskej republike na základe stanovených kritérií. Bolo zistené, že v Českej republike sú hypotekárne úvery poskytované s nižšou úrokovou sadzbou, dĺžka splatnosti úverov je dlhšia ale vek žiadateľa je nižší. V Slovenskej republike je oveľa vyššia úroková sadzba, doba platnosti úverov kratšia o 15 rokov, ale žiadateľ môže mať až 75 rokov. Priemerná výška úverov v Česku je 1,66 mil. Kč, na Slovensku je to v prepočte 1,37 mil. Kč.

V praktickej časti boli uvedené a porovnané banky poskytujúce hypotekárne úvery a z nich vybraná jedna pre modelovú situáciu. Ďalej bola porovnávaná životná úroveň Čechov a Slovákov, kde sa zistilo, že Česi ju majú vyššiu. Bolo zistené, že v Čechách aj na Slovensku sú najviac preferované byty. Na druhom mieste sú rodinné domy, Slovákov bývajúcich v rodinných domoch je 48%, Čechov menej, konkrétne 36%. Slovákov žijúci s hypotékou je až 82%, Čechov je to nadpolovičná väčšina.

V ďalšej časti boli zhodnotené trhové ceny nehnuteľností oboch krajín. Českej republike bolo vybrané mesto Znojmo a v Slovenskej republike to bolo mesto Piešťany. Boli porovnávané byty o rôznych rozlohách. Zistilo sa, že v každom prípade sú byty v Znojme lacnejšie ako v Piešťanoch. Na druhej strane, priemerná mesačná mzda Čecha a Slováka je na približne rovnakej hodnote, čo znamená, že Čech si môže dovoliť kúpiť väčší byt ako Slovák.

V modelovej situácii bol analyzovaný priebeh hypotekárneho trhu na financovanie kúpy bytu podľa daných kritérií a vyhodnotené, v ktorej z krajín je táto forma financovania bývania nákladnejšia. V Českej republike sú k úveru pripočítavané vyššie poplatky, avšak vzhľadom na nižšiu cenu bytov a aj nižšiu úrokovú sadzbu si Čech môže dovoliť vziať menší úver ako Slovák. Finančne viac zaťažený splácaním hypotekárneho úveru je občan Slovenska.

## 6 ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY

### Literatúra

- JÍLEK, Josef. Finanční trhy a investování. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2009. 648 s. ISBN 978-80-247-1653-4.
- KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. Banky a bankovní obchody. 1. vyd. Brno : Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 2003. 104 s. ISBN 80-7157-652-2.
- MEJSTRÍK, Michal.; PEČENÁ, Magda.; TEPLÝ, Petr. Základní principy bankovníctví. 1. vyd. Praha : Karolinum, 2009. 627 s. ISBN 978-80-246-1500-4.
- POLOUČEK, Stanislav. České bankovníctví na přelomu tisíciletí. 1. vyd. Ostrava : Ethics, 1999. 208 s. ISBN 80-238-3982-9.
- SEKERKA, Bohuslav. Banky a bankovní produkty. 1. vyd. Praha : Profess Consulting, 1997. 532 s. ISBN 978-80-85235-51-7.
- SERENČÉŠ, Peter, a kol. Bankové operácie. 2. vyd. Nitra : SPU, 2011. 288 s. ISBN 978-80-552-0602-8.
- SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5. vyd. Praha : Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- ŠOBA, Oldřich., ŠIRÚČEK, Martin., PTÁČEK, Roman. Finanční matematika v praxi. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2013, 304 s. ISBN-978-80-247-4636-4.
- JALOVÍČIAR, Ľubomír. Analýza hypotekárneho bankovníctva na Slovensku. Brno, 2011. 99 s., 6. Diplomová práca. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správná fakulta. Vedúci práce Ing. Dalibor Pánek.



## Elektronické zdroje

- *Čo je hypotekárny úver* [online]? [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: <http://www.finance.sk/byvanie/informacie/hypotekarny-uver/definicia/>
- BLASCHKE Petr. *Historie obchodu (část 1/3)* [online]. Publikované 25.3.2013, [cit. 2014-02-23]. <http://www.finarea.cz/ekonomicke-jevny/41-historie-obchodu-cast-1-3/>
- EUROSTAT. [online]. [cit. 2014-03-20]. Dostupné z: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/themes>
- *Historie bankovníctví* [online]. [cit. 2014-02-23]. <http://www.bankovniagramotnost.cz/clanky/58965/historie-bankovnictvi.aspx>
- *Historie českého bankovníctví* [online]. [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: <http://www.bankovniagramotnost.cz/clanky/58966/historie-ceskeho-bankovnictvi.aspx>
- HRUŠOVÁ Monika. *Hypotéky 2013: Průměrná úroková sazba 3,05% p.a. a rekordní objemy i počty* [online]. Publikované 23.1.2014 [cit 2014-02-28]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypoteky-2013-prumerna-urokova-sazba-3-05-a-rekordni-objemy-i-pocty/>
- *HÚ so štátnym príspevkom pre mladých* [online]. [cit. 2014-03-05]. Dostupné z: <http://www.uverynabyvanie.sk/sk/statny-prispevok-pre-mladych.aspx>
- Hypindex [online] 23.1.2014 [cit. 2014-02-28]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypoteky-2013-prumerna-urokova-sazba-3-05-a-rekordni-objemy-i-pocty/>
- Hypindex [online] 27.4.2014 [cit. 2014-02-28] Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypoteky-2013-rok-prolamovani-rekordu/>
- *Hypoteční banky v ČR* [online]. [cit. 2014-03-05]. Dostupné z: <http://allpujcky.cz/hypotecni-banky-v-cr/>
- *Hypotekárne záložné listy* [online]. [cit. 2014-03-05]. Dostupné z: <http://www.finance.sk/byvanie/informacie/hypotekarny-uver/hzl/>

- Investujeme [online] 3.1.2014 [cit. 2014-02-28] Dostupné z: <http://www.investujeme.sk/urok-na-hypotekach-v-novembri-undefined-opat-rekordne-minimum/>
- KOHÚT Michal. *História bankovníctva na Slovensku I.* [online]. Publikované 20.9.2002 [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: <http://banky.sk/8018-sk/historia-bankovnictva-na-slovensku-i.php>
- KOHÚT Michal. *História bankovníctva na Slovensku II.* [online]. Publikované 7.10.2002 [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: <http://banky.sk/8017-sk/historia-bankovnictva-na-slovensku-ii.php>
- KOHÚT Michal. *História bankovníctva na Slovensku III.* [online]. Publikované 28.10.2002 [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: <http://banky.sk/8014-sk/historia-bankovnictva-na-slovensku-iii.php>
- *Kolko ľudí má nižší zárobok ako priemerná mzda* [online]. [cit. 2014-03-20]. Dostupné z: <http://www.platy.sk/partner/region/trnavsky-kraj>
- *O peniazoch* [online]. [cit. 2014-02-28]. Dostupné z: <http://openiazoch.zoznam.sk/meny/profil/MECZK/5>
- OSTATEK Libor. *Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh* [online]? Publikované 18.11.2010 [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>
- *Pôžička pre dôchodcov* [online]. [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: <http://pozicky-hypoteky.sk/pozicky-pre-dochodcov/>
- *Průměrná měsíční mzda v Jihomoravském kraji* [online]. [cit. 2014-03-20]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/prumerna\\_hruba\\_mesicni\\_mzda\\_v\\_jihomoravske\\_m\\_kraji](http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/prumerna_hruba_mesicni_mzda_v_jihomoravske_m_kraji)
- *Stát nebude ani letos vyplácet mladým lidem podporu na hypotéky* [online]. Publikované 22.1.2014 [cit. 2014-03-05]. Dostupné z: <http://www.parlamentnilisty.cz/arena/monitor/Stat-nebude-ani-letos-vyplacet-mladym-lidem-podporu-na-hypoteky-300981>

- *Za priemernú hypotéku si nekúpite celý byt* [online]. Publikované 11.11.2013 [cit. 2014-02-28] Dostupné z <http://banky.sk/42406-sk/za-priemernu-hypoteku-si-nekupite-cely-byt.php>
- *Zoznam hypotekárnych bánk* [online]. [cit. 2014-03-05]. Dostupné z: <http://totalmoney.sk/slovník/Z/zoznam-hypotekarnych-bank/>

## **Zákony**

- Zákon č. 483/2001 Zb. o bankách, § 68, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 190/2004 Zb. o dlhopisoch
- Zákon č. 591/1992 Zb. o cenných papieroch
- Zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch

## **Zoznam tabuliek**

- Tabuľka č. 1 Porovnanie trhov ..... 19
- Tabuľka č. 2 Hypotekárny úver pre mladých (SR) ..... 28
- Tabuľka č. 3 Rozdiely v ČR a SR ..... 32
- Tabuľka č. 4 Banky ČR ..... 36
- Tabuľka č. 5 Banky SR..... 37
- Tabuľka č. 6 Priemerná cena bytov v Znojme..... 38
- Tabuľka č. 7 Priemerná cena bytov v Piešťanoch ..... 38
- Tabuľka č. 8 Celkové výdaje v Kč ..... 40
- Tabuľka č. 9 Celkové výdaje v € ..... 43
- Tabuľka č. 10 Preplatenie hypotekárneho úveru ..... 44

## **Zoznam grafov**

- Graf č. 1 Vývoj priemernej výšky hypotekárneho úveru v ČR ..... 15
- Graf č. 2 Vývoj sadzby hypotekárnych úverov ..... 16
- Graf č. 3 Vývoj hypotekárnych úverov december 2012-november 2013 ..... 17
- Graf č. 4 Priemerná úroková sadzba december 2012-november 2013 ..... 18
- Graf č. 5 Porovnanie úrokových sadzieb v % v roku 2013 ..... 19
- Graf č. 6 Druh bývanie vyjadrený v % ..... 34
- Graf č. 7 Miera preľudnenia domácností v % ..... 35
- Graf č. 8 Vlastnícky vzťah v % ..... 35
- Graf č. 9 Zaťaženie domácností voči príjmom v % ..... 46

## **7 PRÍLOHY**

- Príloha č. 1 ČSOB Hypotéka seznam příloh
- Príloha č. 2 Hypomanuál