

*Dagmar Hrašková<sup>1</sup>*

## **HYPOTEKÁRNY MODUL FINANCOVANIA ROZVOJA BÝVANIA V SR**

### **THE MORTGAGE MODULE OF HOUSING DEVELOPMENT FINANCING IN SLOVAKIA**

#### *Abstract*

**Actual concept of state housing policy in Slovakia till 2015 defines the goals for housing development and scope of state, municipalities, higher territorial units, citizens and intersectoral partnership in ensuring housing policy. The main objective is to create an ambit for engaging all subjects of housing development process in solving partial tasks, and to create space for participation of all decision-making levels and improving partnership between public, private and nongovernmental sector on both horizontal and vertical level, respecting principles of sustainable development. But the primary responsibility in purchasing his own residence has a citizen. Housing, which also has a social function, represents the biggest life investment for a citizen. It is an expensive issue that very often can exceed the financial possibilities and therefore it is necessary that several market subjects interfere in this field and participate in development and effective housing policy.**

#### **Úvod**

Súčasná koncepcia štátnej bytovej politiky na Slovensku do roku 2015 určuje ciele v rozvoji bývania a formuluje pôsobnosť štátu, obcí, vyšších územných celkov, občanov a medzisektorového partnerstva pri zabezpečovaní bytovej politiky. Jej hlavným cieľom je vytvárať rámec pre zapojenie sa všetkých subjektov procesu rozvoja bývania pri riešení čiastkových úloh, vytvárať priestor na participáciu všetkých úrovní rozhodovania a posilňovať partnerstvo medzi verejným, súkromným a mimovládny sektorom na horizontálnej i vertikálnej úrovni, a to pri rešpektovaní princípov trvalo udržateľného rozvoja. Primárnu zodpovednosť a starostlivosť o obstaranie vlastného bývania však nesie občan. Bývanie, ktoré má okrem iného aj spoločenskú funkciu, je pre občana najväčšou životnou investíciou. Je považované za nákladnú záležitosť, ktorá môže mnohokrát presiahnuť jeho finančné možnosti a preto je nevyhnutné, aby do tejto oblasti zasahovali viaceré subjekty na trhu a podieľali sa na jeho rozvoji a efektívnej bytovej politike. [1]

V súčasnom globalizačnom prostredí, plnom neustálych zmien, je hlavným cieľom efektívnej bytovej politiky zabezpečiť bývanie dostupné pre všetky skupiny obyvateľstva a zvyšovať jeho kvalitu. Je nutné, aby sa do tohto cieľa zapojili všetky subjekty rozvoja bývania na všetkých úrovniach. Ideálnym stavom v bytovej politike je vytvorenie podmienok pre efektívne fungovanie bytového trhu za účasti štátnych podpôr v správnom rozsahu tak, aby bolo bývanie dostupné pre všetky príjmové skupiny. Dôstojné bývanie je základnou životnou potrebou, ale zároveň nákladnou záležitosťou, ktorá často presahuje možnosti obyvateľov, preto je potrebné vytvárať podmienky najmä pre bývanie príjmovo a sociálne slabších vrstiev obyvateľstva. V oblasti kvality bývania je prvoradou úlohou zlepšiť technický stav jestvujúceho bytového fondu a s použitím vhodných nástrojov obnovy prispieť k predĺženiu jeho životnosti a zníženiu energetickej náročnosti. Z hľadiska kvantitatívnej

---

<sup>1</sup> Dagmar, Hrašková, Ing., PhD., Žilinská univerzita v Žiline, Univerzitná 1, 010 26 Žilina, Slovenská republika

stránky bývania ide predovšetkým o dosiahnutie cieľa postupného nárastu vybavenosti obyvateľstva bytmi. [2]

### Vplyv sektorov na rozvoj bývania

Zodpovednosť za zabezpečenie dôstojného bývania pre všetkých obyvateľov má **verejný sektor** - tvorca politiky v tejto oblasti. Pôsobnosti medzi subjektmi verejného sektora v bytovej politike podľa koncepcie štátnej bytovej politiky na Slovensku možno rozčleniť na:

- **Pôsobnosť štátu**, ktorá je zameraná najmä na tvorbu potrebného legislatívneho rámca pre jednotlivé subjekty v sektore bývania, tvorbu nevyhnutných ekonomických nástrojov- dotačnej, úverovej a daňovej politiky, ako aj na nevyhnutnú metodickú činnosť v tejto oblasti. K hlavným úlohám štátu patrí rešpektovať rozvoj bývania vo vzťahu k hospodárskej, sociálnej a environmentálnej politike štátu ako jednu z priorít v štátnych stratégiách a koncepciách, ako i vytvárať systém ekonomických nástrojov v oblasti dotačnej, úverovej a daňovej politiky, ktorý zabezpečí realizáciu zámerov koncepcie štátnej bytovej politiky. Úlohou štátu je vyčleňovať objem finančných prostriedkov na rozvoj bývania v jednotlivých rokoch (podieľať sa najmä na financovaní výstavby bytov vo verejnom nájomnom sektore, revitalizácii mestských častí, obnove bytového fondu), vytvárať právne prostredie, stimulujúce rozvoj bývania. Štát by mal zabezpečovať úpravy tých právnych predpisov, ktoré pôsobia nesystémovo a vytvárajú bariéry pri rozvoji bývania, vytvárať vhodné podmienky pre účasť súkromného sektora a bankovníctva na všetkých aktivitách, súvisiacich s rozvojom bývania a pre fungovanie kapitálového trhu, ako i vytvárať podmienky pre zvyšovanie výkonnosti ekonomiky, znižovanie nezamestnanosti a rast reálnych príjmov domácností, ako základných predpokladov pre zlepšenie úrovne bývania, jeho dostupnosti pre obyvateľstvo a skracovanie časového obdobia, potrebného pre zabezpečenie vlastného bývania.
- **Pôsobnosť samosprávnych krajov** je v koncepcnej, legislatívnej a vo výkonnej činnosti, ktorá vyplýva z ich úloh pri starostlivosti o všestranný rozvoj svojho územia a potreby svojich obyvateľov podľa zákona NR SR č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov. Podľa existujúceho právneho stavu a spôsobu prenosu niektorých pôsobností zo štátnej správy na obce a vyššie územné celky je potrebné, aby samosprávne kraje pri realizácii štátnej bytovej politiky boli určitým prepojavacím článkom medzi štátom a obcami. Mali by vstupovať najmä do aktivít, súvisiacich s rozvojom bývania, ktoré štát z centra nedokáže zabezpečiť a pomáhať pri riešení tých problémov, ktoré sú nad rámec možností pôsobností jednotlivých obcí. Ide najmä o koordináciu a usmerňovanie aktivít obcí, s využívaním podporných nástrojov štátu pri riešení špecifických potrieb rozvoja bývania, ako je napr. koordinácia spolupôsobenia obcí a štátu a využitia ich finančných zdrojov pri príprave územia, výstavbe technickej vybavenosti a zabezpečovaní výstavby bytov v lokalitách s plánovaným intenzívnym rozvojom priemyslu, koordinácia pri riešení špecifických problémov bývania napr. pre starších občanov, pre občanov, ktorí potrebujú osobitnú pomoc a pod.
- **Pôsobnosť obcí** sa zameriava na vytvorenie vhodných podmienok pre rozvoj bývania aktivitami ako sú napr. zabezpečovanie obstarávania, schvaľovania a aktualizácia územnoplánovacej dokumentácie obcí a zón, vypracovanie programov rozvoja bývania obce vrátane programov obnovy bytového fondu. Obce sú povinné vytvárať podmienky pre obnovu bytového fondu a obnovu obytného prostredia a aktívne spolupôsobiť pri zvyšovaní povedomia obyvateľstva o zodpovednosti za stav a vzhľad bytového fondu a obytného prostredia. [3]

Veľký význam pri financovaní rozvoja bývania na Slovensku zohráva aj **súkromný sektor**, ktorý má dominantné postavenie pri zabezpečovaní činností, spojených s rozvojom bývania a obnovou bytového fondu. Pôsobnosť súkromného sektora je spojená najmä s poskytovaním služieb, spojených s bývaním a jeho rozvojom a zabezpečovaním finančných zdrojov pre rozvojové aktivity v bývaní. Jeho úloha v oblasti rozvoja bytovej politiky spočíva najmä vo financovaní rozvoja bývania, v príprave pozemkov a ich zainvestovaní technickou infraštruktúrou, vo výstavbe bytov a spravovaní bytového fondu, v správnom užívaní, kvalitnej údržbe a potrebnej obnove bytového fondu, keďže obyvateľstvo je zároveň konečným užívateľom bytov, tvoriacich bytový fond SR. **Neziskový sektor** predstavuje sektor neziskových verejnoprospešných organizácií, ktorý formou produktívnych činností, predovšetkým produkciou služieb pre špeciálne skupiny obyvateľstva, realizuje napĺňanie úloh, spojených s riešením rôznych prejavov trhového zlyhania. Medzi poskytované služby neziskovým sektorom okrem iného patrí aj zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu. Neziskové bytové organizácie zabezpečujú bývanie pre stredné a nižšie príjmové skupiny obyvateľstva. [4]

### Úverové financovanie rozvoja bývania v SR

Z hľadiska rozvoja a financovania bývania na Slovensku má najvýznamnejšiu úlohu práve verejný sektor, ktorý vytvára a riadi finančné nástroje v tejto oblasti. Jeho poslaním je riešiť dôsledky zlyhania trhu a predchádzať ich vzniku, pričom využíva nástroje finančného trhu, ktoré pôsobia v oblasti rozvoja a revitalizácie bytovej výstavby, ide o dotácie a úvery, ktoré poskytuje štát prostredníctvom rôznych programov vlády. Jednou z aktívnych operácií bánk je poskytovanie úverov, ktoré sú predovšetkým určené na financovanie potrieb, ktoré súvisia s bývaním vrátane kúpy pozemkov, určených na výstavbu nehnuteľnosti na bývanie. Úver je návratná forma poskytnutia peňažných prostriedkov za úrok, ktorá je zabezpečená záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti a je určená pre fyzické osoby vo veku od 18 do 65 rokov. V poslednom období sa veľmi významným prvkom v systéme financovania bývania na Slovensku stal hypotekárny úver. Hypotekárny úver predstavuje úver s lehotou splatnosti od 4 do 30 rokov, zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti, ktorý je financovaný prevažne prostredníctvom vydávania a predaja hypotekárnych záložných listov hypotekárnou bankou. Banka ho poskytuje na účely ako je napr. nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti, výstavba či zmena dokončených stavieb, údržba tuzemskej nehnuteľnosti a pod. Rozhodnutia banky v prípade výšky úveru reguluje legislatíva SR. Vyhodnotiť úver môže poskytovateľ najmenej vo výške 90 % nehnuteľnosti prostredníctvom vydávania a predaja hypotekárnych záložných listov.[5]

Národná banka Slovenska môže ustanoviť osobitné podmienky financovania hypotekárnych a komunálnych úverov pre hypotekárnu banku najviac na obdobie dvoch rokov od udelenia tohto bankového povolenia, ako i určiť banke osobitné podmienky financovania hypotekárnych úverov najmenej **vo výške 70 %**. Táto úprava je možná na obdobie 2 rokov, a to aj opakovane pri zaslaní novej žiadosti. Dôvodom tohto ústupku je najmä snaha o zachovanie stability finančného sektora krajiny. Ak dlžník nie je schopný splácať úver, banka môže nehnuteľnosť predat exekúciou podľa osobitného predpisu Zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti a o zmene a doplnení ďalších zákonov:

- **Klasický hypotekárny úver** - ide o úver, ktorý môžu poskytovať na Slovensku všetky peňažné ústavy, podmienkou je iba využitie tohto úveru na stavebné účely a

zabezpečenie nehnuteľným majetkom. Jeho modifikáciou je pozemkový dlh. Pri tomto dlhu vlastník nehnuteľnosti zaťažuje svoju nehnuteľnosť bremenom, t.j. hypotekárnym dlhom, v prospech tretej anonymnej osoby. Na základe zaknihovaného hypotekárneho dlhu sa vydá vlastníčkovi nehnuteľnosti listina, ktorou sa potvrdzuje dlh v prospech držiteľa listiny. Pri žiadosti o úver, dlžník postúpi banke listinu a obdrží úverový obnos. Listina, ktorá vyjadruje pozemkový dlh, predstavuje hypotekárny úver prevažne krátkodobého charakteru.

- **Hypotekárny úver, založený na emisii hypotekárných záložných listov** - hypotekárny záložný list predstavuje dlhopis, ktorého menovitá hodnota, je krytá pohľadávkami banky alebo pobočky zahraničnej banky z hypotekárných úverov, zabezpečených záložným právom k nehnuteľnostiam alebo je náhradne krytá a má v názve označenie hypotekárny záložný list. Suma vydaných hypotekárných záložných listov musí byť krytá najmenej v takej istej výške a s rovnakým výnosom, ako je menovitá hodnota pohľadávok banky, z týchto hypotekárných úverov. **Hypotekárny leasing** -je jedným zo spôsobov pokračovania toku finančných prostriedkov z hypotekárných úverov do leasingového vzťahu na základe pribúdania rôznych subjektov. Nemení hlavnú podstatu hypotekárneho úveru, vzniká ako klasický hypotekárny úver, prípadne komunálny úver, ktorý je zabezpečený nehnuteľným majetkom mesta či obce. [6]

### Štátna podpora hypotekárneho úveru

Pri štátnej podpore hypotekárneho úveru je namieste položiť otázku, do akej miery môže prispieť hypotekárny úver k rozvoju bytovej výstavby alebo k rozvoju investícií. Hypotekárny úver je koncipovaný ako komerčný produkt, ale môže byť vhodným zdrojom financovania bytovej a investičnej výstavby. Dobré zvládnutie hypotekárneho úveru na úrovni komerčného produktu sa môže stať východiskom jeho sociálneho smerovania, a tým aj na podporu štátom. V oblasti hypotekárneho bankovníctva na Slovensku nastal výrazný pokrok a rovnako treba oceniť snahu o vytvorenie priestoru pre tento produkt, ktorý v štádiu jeho zavádzania na slovenský trh nemal priaznivé podmienky. Vzhľadom na štartovacie podmienky boli urobené viaceré kroky, ktoré umožnili prekonať objektívne existujúce prekážky na trhu a priblížiť ho k občanovi. V súčasnosti patrí poberateľovi hypotekárneho úveru príspevok z prostriedkov štátneho rozpočtu, jedná sa o percento, o ktoré štát znižuje výšku úrokovej sadzby, určenú v zmluve. Štátny príspevok sa určuje na jednotlivé kalendárne roky zákonom o štátnom rozpočte na príslušný rok a platí pre všetky zmluvy o hypotekárnom úvere. Môžeme ho považovať za určitú obdobu štátnej prémie, ktorá sa poskytuje pri stavebnom sporení. Žiadateľ o úver môže požiadať o štátny príspevok pre mladých v tom prípade, ak dovŕšil 18 rokov a neprekročil 35 rokov veku. Ak ide o manželský pár, túto podmienku musia splňať obaja. Ak vznikne nárok na toto zvýhodnenie, štát zníži výšku úrokovej sadzby, určenú v zmluve o hypotekárnom úvere. Hypotekárna banka sa musí zaviazat', že zníži úrokovú sadzbu, určenú v zmluve v rovnakej výške, ako sa určí štátny príspevok pre mladých, najviac však o 1 %. [7]

### Štátna podpora bývania na Slovensku za rok 2011

Podporné nástroje štátnej bytovej politiky, určené na rozvoj bývania, vo veľkej miere prispievajú k rozširovaniu a zveľaďovaniu bytového fondu. Prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania, ďalej len ŠFRB a Programu rozvoja bývania išlo vlani na podporu bývania spolu **175,16 mil. €**. Najväčší objem peňazí štát poskytol prostredníctvom ŠFRB v celkovej

výške **140,63 mil. €**, z toho predstavovali prostriedky štátneho rozpočtu **54,9 mil. €** a mimorozpočtové zdroje fondu, ktoré boli získané zo splátok úverov, poskytnutých v minulosti, tvorili **85,72 mil. €**. Stavebným sporiteľníam boli k stavebnému sporeniu na štátnu prémii poskytnuté peniaze v objeme **43,16 mil. €** a na realizáciu Programu rozvoja bývania išlo **34,53 mil. €**. Tieto finančné prostriedky boli poskytnuté na financovanie stavieb nájomných bytov, technickej vybavenosti a odstraňovania systémových porúch bytových domov. Štát tiež poskytol bankám k hypotekárnym úverom príspevok vo výške **25,36 mil. €**. Najviac finančných prostriedkov smerovalo do obnovy bytových domov, a to vo výške **84,74 mil. €**. Ďalej na obstaranie obecných nájomných bytov a prislúchajúcej technickej vybavenosti bolo poskytnutých **72,04 mil. €** a na obstaranie bytov v rodinných a bytových domoch do vlastníctva fyzických osôb, boli poskytnuté úvery zo ŠFRB v objeme **17,58 mil. €**. V tejto sume boli zahrnuté i nenávratné príspevky pre zdravotne ťažko postihnuté osoby. Štát tiež v minulom roku podporil obstaranie zariadenia sociálnych služieb sumou finančných prostriedkov vo výške **803,3 tisíc €**. Podpora obnovy bytového fondu vzrástla a podpora nájomného a vlastnickeho bývania sa znížila. V súčasnosti nie je problém nájsť banku, poskytujúcu úvery na financovanie zlepšenia bytovej situácie občana. Hypotekárny trh je dostatočne veľký na absorbovanie celkového dopytu. Na druhej strane stojí neustále sa zvyšujúca ponuka, banky si konkurujú hlavne výškou svojich úrokových sadzieb. Veľmi dôležité sú tiež služby, ktoré dokážu svojim klientom poskytnúť. Finančné inštitúcie si to dostatočne uvedomujú, snažia sa zvyšovať svoju klientelu formou rôznych hypotekárných kampaní, zliav, úľav, znižovaním poplatkov či znižovaním počtu požadovaných dokladov. Veľmi dôležitá je pre občanov dostupnosť informácií. Prostredníctvom internetovej stránky hociktorej banky, s využitím jednoduchej tzv. „hypokalkulačky“, môže klient zistiť či má na základe svojich príjmov a výdavkov v danej finančnej inštitúcii nárok na získanie hypotéky. Akákoľvek z bánk v súčasnosti poskytuje bezplatné poradenstvo. Banky spolupracujú s developerskými firmami, ktoré im na základe zmluvného vzťahu zabezpečujú nových majiteľov bytov, domov. Ide prevažne o dosť lukratívne ponuky v luxusnejších častiach. Pre klienta prinášajú možnosť zníženia úrokovej sadzby či poplatkov banke. Nie je potrebné vytvárať nové znalecké posudky ani dokladovať využitie úveru. O všetky činnosti, ktoré sú spojené so zmenou vlastníctva nehnuteľnosti sa postará banka na vlastné náklady. [8]

### **Komparácia hypotekárných úverov vybraných bánk**

V súčasnosti sa komerčné banky na Slovensku pomerne často orientujú na poskytovanie úveru pre mladých. Na porovnanie zdrojov úverového financovania rozvoja bytovej politiky na Slovensku sme využili hypotekárne úvery so štátnym príspevkom pre mladých a vytvorili tzv. hypotekárny modul, pri ktorom sme vybraným bankám zadávali rovnaké hodnoty príjmov a vlastnosti mladého manželského páru, ktorý žiada o úver pre mladých. V spolupráci s vybranými bankami sme vytvorili tzv. scoring, ktorý podáva banke informácie o bonite klienta. Tá predstavuje schopnosť dlžníka hrať riadne a včas svoje úverové záväzky voči banke v pravidelných anuitných splátkach. Na základe tohto ukazovateľa, banky stanovujú výšku úveru a percentuálnu sumu zo založenej nehnuteľnosti. Očakávali sme, že hypotekárne úvery budú mať v každej banke aspoň podobné vlastnosti, no s prihliadnutím na celkovú úverovú politiku každej banky môžeme konštatovať viaceré disparity, a to hlavne v oblasti služieb, poskytnutých finančnou inštitúciou pre svojho klienta.

**Pre vzorku hypotekárneho modulu** sme vybrali žiadateľov hypotekárneho úveru na riešenie bytovej otázky – mladý manželský pár, pri ktorom každý z nich dosahoval priemerný



mesačný hrubý príjem cca 500 € , jeden z nich bol klientom banky a nemajú iné výdavky a ani vyživovacie povinnosti, ich požiadavky na úver vo vybranej banke boli nasledujúce :

**Trhová hodnota nehnuteľnosti:** 60 000 €

**Výška hypotekárneho úveru:** 45 000 €

**Odloženie splátok:** nie

**Zabezpečenie:** nehnuteľným majetkom

**Forma splácania:** mesačné splácanie

**Možnosť získania štátneho príspevku anuitnej splátky pre mladých :** áno

**Fixácia:** 5 rokov

**Splatnosť úveru:** 30 rokov.

Tabuľka 1 Komparácia hypotekárnych úverov vo vybraných bankách

Ukazovateľ	Banka X	Banka Y
trhová hodnota nehnuteľnosti v €	60 000	60 000
výška úveru v €	45 000	45 000
počet splátok	360	360
úrokové zaťaženie v 5 rokoch v %	2,29	<b>1,89</b>
úrokové zaťaženie v rokoch 6 – 30 v %	5,29	4,89
mesačná splátka v prvých 5 rokoch v €	198,02	<b>168,84</b>
mesačná splátka v rokoch 6 – 30 v €	276,75	238,55
suma splátok v €	94 906,2	81 695,4
preplatenie dlžnej sumy v €	49 906,2	36 695,4
poistné na 1. os/mesačne v €	23,65	33,44
celková hodnota poistného v €	8 514	12 038
mesačný poplatok za správu účtu v €	<b>2,99</b>	3,30
poplatky za správu celkom v €	<b>1 076,40</b>	1 188
poplatok za poskytnutie úveru v €	399	299
mesačné náklady spolu, 5 rokov v €	224,66	<b>205,58</b>
mesačné náklady v rokoch 6 – 30 v €	303,39	275,29
<b>celkové náklady na úver v €</b>	104 895,6	<b>95 220,8</b>
<b>celkové konečné navýšenie úveru v €</b>	59 895,6	<b>50 220,8</b>

Tabuľka 1 je vytvorená na základe údajov z vybraných bánk a poskytnutých scoringov. Poistenie zadávame v prepočte na jednu osobu pre lepšie porovnanie, keďže banka X ponúka iba túto možnosť. Hodnoty v tabuľke sú len informatívne. Úroková miera a tiež hodnota štátneho príspevku je nestabilná. V tabuľke sú zvýraznené najvýhodnejšie čiastkové ponuky. [6]

### Výpočet anuitnej splátky vo vybraných bankách X,Y je nasledujúci:

**Banka X** - Štandardná úroková miera banky je **5,29 %**. Mesačná anuitná splátka v rokoch 6 - 30 predstavuje **276,75 €** bez poplatkov. Banka X na rozdiel od iných bánk určuje zníženie 1 % zo sumy stanovenej zákonom, ako maximálnu hodnotu úveru, na ktorú sa vzťahuje štátna prémie. Pri odpočítaní hodnoty, ktorú ušetríme 3 %- ným znížením úrokovej miery z tejto sumy, banka určí výšku splátok v prvých 5 rokoch. Výsledkom je anuitná splátka v hodnote **198,02 €**.

**Banka Y** - Štandardná úroková sadzba je **4,89 %**. Hodnota anuitných splátok v prvých 5 rokoch predstavuje **168,84 €**. V ďalších rokoch už banka ani štát neposkytujú úrokové zníženie. Výška anuitnej splátky bude predstavovať finančné prostriedky vo výške **238,55 €** mesačne za obdobie 25 rokov.

Po zohľadnení všetkých poplatkov, splátok, výšky poistného a štátneho príspevku pre mladých sme zistili, že **lacnejší hypotekárny úver na zabezpečenie úveru v hodnote 45 000 € je poskytovaný bankou Y**. [6]

### Záver

Súčasná nevyhovujúca štruktúra bytového fondu na Slovensku, problematická údržba bytového fondu, vysoké ceny bytov a nedostatok cenovo prístupných bytov, sťažujú existenciu občana z hľadiska zabezpečenia bytovej otázky. Nová bytová výstavba stagnuje aj vďaka nedostatku financií v danej ekonomike, v dôsledku čoho je aj rozvoj bytovej výstavby ovplyvnený výkonnosťou ekonomiky, ako i disponibilnými zdrojmi vo verejnom, súkromnom a neziskovom sektore. Pri súčasných cenách nehnuteľností, materiálu a stavebných prác je väčšina ľudí nútená financovať svoje bývanie z úverových zdrojov. Banky na túto potrebu reagujú úverovými produktmi, určenými na financovanie bývania, využitím hypotekárneho úveru. V plnej výške hodnoty nehnuteľnosti môžu občania pomerne rýchlo získať nové bývanie aj bez vlastných prostriedkov. Z hľadiska spôsobu úročenia sa hypotekárne úvery hodia skôr pre tých ľudí, ktorí nevyžadujú úver s nemennou výškou úrokovej sadzby, ale namiesto toho preferujú fixovanie sadzby na určitý počet rokov, napríklad kvôli možnosti pružne reagovať na prípadný klesajúci trend úrokových sadzieb. Takíto klienti by si potom pri ukončení fixácie mali premyslieť, či sa im oplatí zostať u rovnakého úverového produktu aj pri novej úrokovej sadzbe alebo radšej dlžnú čiastku jednorazovo splatiť novým úverom, ktorý je často poskytnutý za výhodnejších podmienok. Problematika hypotekárnych úverov je veľmi široká a iba prax dôkladne preverí každú vetu či slovo legislatívnych noriem v tejto oblasti, ako kvalitne sa ich postupne bude dariť dotvárať a uvádzať do života. Jedine dobre fungujúce právne prostredie môže dať zdravé základy vzťahov medzi všetkými účastníkmi tohto zložitého procesu.

## Literatúra

[1] KONCEPCIA ŠTÁTNEJ BYTOVEJ POLITIKY DO ROKU 2015, Schválená uznesením vlády SR č. 96, dostupná na: <http://www.build.gov.sk/mvrrsr/index.php?id=1&lang=sk&cat=79>

[2 ] HRAŠKOVÁ, D. *Ekonomika verejného sektoru*. Žilina : EDIS, Žilinská Univerzita v Žiline, 2005, 188 str. ISBN 80-8070-448-1

[3] ŠTÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA, informácie dostupné na: <http://www.sfrb.sk/fond.html>

[4] VIDOVÁ, J. *Financovanie bývania prostredníctvom neziskových organizácií*. Bratislava : Ekonomická Univerzita v Bratislave, 9 str., dostupné na: [http://www.speednet.sk/users/cerco/zbornik/vsap2007/pdf/1\\_vidova.pdf](http://www.speednet.sk/users/cerco/zbornik/vsap2007/pdf/1_vidova.pdf)

[5] ZÁKON č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

[6] HORVÁTOVÁ, E. *Hypotekárne bankovníctvo*. Bratislava : Ekonóm, 1999. ISBN 80-225-1084-X.

[7] SIVÁK, R. –HORVÁTOVÁ. E. –MÚČKOVÁ. V. – TAKÁČOVÁ. D. *Hypotekárne bankovníctvo, finančné nástroje na podporu bytovej výstavby na Slovensku*. Bratislava : Sprint, 2007. ISBN 978-80-89085-85-9.

[8] ŠTÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA, informácie dostupné na: <http://www.sfrb.sk/fond.html>

[9] ZÁKON č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov