



Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Ekonomická fakulta
Katedra aplikované matematiky a informatiky

Diplomová práce

Výběr produktu pro financování bydlení

Vypracovala: Bc. Miluše Zachová
Vedoucí práce: Klicnarová Jana, doc. RNDr. Ph.D.

České Budějovice 2022

Zadání diplomové práce

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta
Akademický rok: 2021/2022

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE (projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: Bc. Miluše ZACHOVÁ
Osobní číslo: E19592
Studijní program: N6208 Ekonomika a management
Studijní obor: Řízení a ekonomika podniku
Téma práce: Výběr produktu pro financování bydlení
Zadávací katedra: Katedra aplikované matematiky a informatiky

Zásady pro vypracování

Cílem práce je seznámit se s bankovními produkty vhodnými k financování bydlení a navrhnout metodiku výběru vhodného produktu pro konkrétního klienta. Studentka se seznámí jednak s nabídkami různých bankovních společností, ale také s problematikou vícekriteriálního hodnocení variant. Dále se seznámí s preferencemi a požadavky některých vybraných klientů. Případně tyto klienty rozdělí do skupin, dle různých typů preferencí. Cílem práce bude navrhnout metodiku, jak pro zvoleného klienta určit vhodný produkt (či produkty). Závěrem bude studentka diskutovat možný přínos aplikace navrženého postupu.

Metodický postup:

1. Studentka se seznámí s potřebami a požadavky vybraných klientů ohledně potřeby financování bydlení a s nabídkou bank na tomto poli.
2. Studentka si nastuduje obecnou problematiku vícekriteriálního hodnocení variant a zaměří se na metody vhodné k porovnání bankovních produktů.
3. Studentka se rozhodne, jakým způsobem zjistí preference jednotlivých klientů, preference zvolených klientů porovná a případně klienty rozdělí do několika skupin (a rozdělení zdůvodní).
4. S využitím nastudovaných metod studentka navrhne metodiku hodnocení bankovních produktů pro jednotlivé klienty.
5. Závěrem bude studentka analyzovat navržený postup, diskutovat jeho výhody a případné nevýhody, přínosy či negativa.

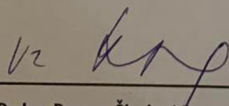
Rozsah pracovní zprávy: 50 – 60 stran
Rozsah grafických prací: dle potřeby
Forma zpracování diplomové práce: tištěná

Seznam doporučené literatury:

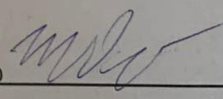
1. Cipra, T. (2015). *Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou*. Praha: Ekopress.
2. Faltová Leitmanová, I., & kol. (2012). *Regionální rozvoj: přístupy a nástroje*. Alfa nakladatelství.
3. Tzeng, G. H., & Huang, J. J. (2011). *Multiple attribute decision making: methods and applications*. Boca Raton: CRC Press.

Vedoucí diplomové práce: doc. RNDr. Jana Klícnarová, Ph.D.
Katedra aplikované matematiky a informatiky

Datum zadání diplomové práce: 6. dubna 2022
Termín odevzdání diplomové práce: 31. srpna 2022


doc. Dr. Ing. Dagmar Škodová Parmová
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (29)
370 05 České Budějovice


doc. RNDr. Tomáš Mrkvička, Ph.D.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 11. dubna 2022

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to-v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejich internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

Poděkování

Tímto bych chtěla poděkovat vedoucí mé práce, paní doc. RNDr. Ph.D. Janě Klicnarové za všechny cenné připomínky, doporučení, odborné rady, a především za trpělivost, které mi během zpracování diplomové práce poskytovala. Na závěr děkuji mé rodině a mým kamarádům, kteří po celou dobu stáli vedle mě, podporovali mě a ukazovali mi správný směr. Všem tímto děkuji za podporu.

Obsah

Seznam zkratk	4
Abstrakt	5
Abstract	7
Teoretická část diplomové práce	9
1 Produkty určené k financování bydlení	10
1.1 Stavební spoření	11
1.1.1 Spořicí fáze	11
1.1.2 Úvěrová fáze stavebního spoření	14
1.2 Hypoteční úvěr	18
1.2.1 Osobní názor na výhodnost daného produktu	20
1.3 Spotřební úvěry	20
1.3.1 Osobní názor na výhodnost daného produktu	22
1.4 Státní půjčky na bydlení pro mladé	22
1.4.1 Osobní názor na výhodnost daného produktu	23
1.5 Hotovostní prostředky	23
1.6 Americká hypotéka	24
1.6.1 Osobní názor na výhodnost daného produktu	24
1.7 Výhody a nevýhody jednotlivých produktů určených k financování bydlení	25
1.7.1 Výhody a nevýhody stavebního spoření	25
1.7.2 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru	26
1.7.3 Výhody a nevýhody státní půjčka pro mladé	27
1.7.4 Výhody a nevýhody vlastní peněžní prostředky	28
1.7.5 Výhody a nevýhody americká hypotéka	28
2 Vymezení a zápis parametrů u pěti vybraných bank v ČR	29

2.1	Hypoteční úvěr Komerční banka	29
2.1.1	Parametry hypotečního úvěru u Komerční banky	29
2.2	Hypoteční úvěr Moneta Money Bank	31
2.2.1	Parametry hypotečního úvěru u MONETA Money Bank.....	31
2.3	Hypoteční úvěr ČSOB	32
2.3.1	Parametry hypotečního úvěru u ČSOB	33
2.4	Hypoteční úvěr Česká spořitelna	33
2.4.1	Parametry hypotečního úvěru u ČSOB	34
2.5	Hypoteční úvěr UniCredit Bank	35
2.6	Srovnání nabídek bank	37
2.7	Srovnání produktů z hlediska důvěryhodnosti banky, úrokové sazby v případě refinancování a poplatku při předčasném splacení hypotečního úvěru	38
3	Vícekritériální rozhodování	42
3.1	Stanovení vah kritérií.....	42
3.2	Metody vícekritériálního hodnocení variant.....	44
3.3	Metoda bodovací	45
3.4	Metoda postupného rozkladu vah.....	46
4	Praktická část diplomové práce.....	47
4.1	Metodický postup	47
4.2	Vícekritériální analýza variant-metoda bodovací a metoda rozkladu vah.....	52
4.2.1	Stanovení kritérií	52
4.2.2	Výpočet vah důležitosti metodou bodovací	54
4.2.3	Uplatnění metody rozkladu vah	58
4.3	Zjištění preferencí jednotlivých klientů.....	62
4.4	Obecná metodika hodnocení bankovních produktů pro jednotlivé klienty	64
4.5	Diskuse navrženého postupu jeho výhody a případné nevýhody, přínosy či negativa	65

Závěr.....	67
Summary	69
Přehled použité literatury:	71
Seznam obrázků, tabulek a rovnic.....	75
Přílohy	77

Seznam zkratek

ČR	Česká republika
ČNB	Česká národní banka
CP	cenné papíry
EU	Evropská unie
ECB	Evropská centrální banka
ESCB	Evropský systém centrálních bank
FO	fyzická osoba
PO	právnícká osoba
RPSN	roční procentuální sazba nákladů
LTV	výše úvěru k hodnotě zajištění

Abstrakt

Tématem mé diplomové práce je Výběr produktu pro financování bydlení. Toto téma jsem si vybrala proto, že je mi v současné době tematicky nejbližší. Ve svém věku 26 let se v blízké budoucnosti plánuji stěhovat od rodičů do vlastního bydlení, uvažuji tedy o koupi bytové jednotky na hypoteční úvěr. Bytová jednotka by se měla nacházet v Praze. Ale jelikož na trhu z nemovitosti v současnosti převažuje trend rostoucích cen, rozhodla jsem se v diplomové práci věnovat právě tématu financování bydlení. V roce 2021 bylo totiž v Praze uvedeno na trh historicky nejméně novostaveb a zároveň bylo prodáno nejvíce nemovitostí v historii. V roce 2021 docházelo k neustálému růstu cen bytových jednotek. Trend růstu cen nemovitostí bude i nadále postupovat v roce 2022, ale ne již v takové míře jako předchozí roky.

V roce 2021 trh s hypotékami dosáhl svého maxima. Bylo poskytnuto nejvíce hypotečních úvěrů od roku 2016. Zájem o hypoteční úvěry byl tak enormní z důvodu velmi nízkých úrokových sazeb a obavy ze strany lidí týkající se celkového zdražení a růstu inflace. Hlavním důvodem, proč poté poklesl objem hypotečních úvěrů, jsou neustále se zvyšující úrokové sazby ze strany ČNB. Konec roku 2021 tedy přinesl zvyšování úrokových sazeb ze strany ČNB, a to z důvodu neustále se zvyšující inflace. V lednu roku 2022 jsou poskytovány hypoteční úvěry s úrokovou sazbou vyšší než 4 % a v následujících měsících se předpokládá, že úroky budou i nadále růst.

První část diplomové práce je část teoretická. Tato část se bude zabývat především definováním všech produktů, které jsou vhodné k financování bydlení. Konkrétně v diplomové práci bude popsáno stavební spoření, hypoteční úvěr, spotřebitelský úvěr, státní půjčka pro mladé, financování prostřednictvím vlastních naspořených finančních prostředků a financování prostřednictvím americké hypotéky. Dále zde budou sepsány výhody a nevýhody jednotlivých produktů. V předposlední části diplomové práce budou vybrány nabídky pěti největších bank na českém trhu. Parametry jednotlivých nabídek budou zapsány a mezi sebou porovnány z hlediska několika kritérií. Poslední část teoretické části diplomové práce bude věnována pouze tématu vícekritériálního rozhodování. Konkrétně zde budou popsány základy chápání vícekritériálního hodnocení variant. Podrobněji zde také bude definovaná metoda bodovací a metoda rozkladu vah.

Poslední část diplomové práce bude věnována pouze praktické části. Praktická část diplomové práce bude využívat údaje získané z teoretické části. V praktické části bude ke získání vah jednotlivých kritérií využity metody bodovací a metody postupného rozkladu vah. Bude také stanoveno výsledné pořadí nabídek bank na základě metody bodovací. V praktické části budou také osloveni dva respondenti z důvodu toho, aby do diplomové práce byl vnesen jiný pohled, než je můj subjektivní. V poslední části diplomové práce bude sepsána obecná metodika pro výběr hypotečního úvěru u banky, která bude pro klienta nabízet co nejlepší podmínky. Na závěr bude sepsána diskuse obsahující pozitiva i negativa provedených postupů.

Cílem diplomové práce je vybrat produkt, který bude nejvýhodnější k financování nemovitosti. Hlavním úkolem diplomové práce tedy bude nalézt v současnosti nejvýhodnější produkt, zvážit jeho pozitiva a negativa a navrhnout obecnou metodiku pro výběr tohoto produktu. Posledním úkolem bude prodiskutovat výhody a nevýhody navržených postupů a případně tedy navrhnout jiné a vhodnější postupy výběru nejvhodnějšího produktu určeného k financování nemovitosti.

Abstract

The topic of my thesis is the selection of a product for housing finance. I chose this topic because it is currently the closest to me thematically. At the age of 26, I plan to move from my parents to my own home in the near future, so I am considering buying a housing unit on a mortgage loan. The apartment unit should be located in Prague. But since the trend of rising prices currently prevails in the real estate market, I decided to focus on the topic of mortgage loans in my diploma thesis. In 2021, the historically least new buildings were put on the market in Prague, and at the same time the most real estate in history was sold. In 2021, there was a constant rise in housing unit prices. The upward trend in real estate prices will continue in 2022, but not to the same extent as in previous years.

In 2021, the mortgage market reached its peak. Most mortgage loans have been granted since 2016. Interest in mortgage loans has been so enormous due to very low interest rates and people's concerns about the overall rise in prices and rising inflation. The main reason why the volume of mortgage loans then fell is the ever-increasing interest rates on the part of the CNB. The end of 2021 thus brought an increase in interest rates by the CNB, due to constantly rising inflation. Mortgage loans with an interest rate higher than 4 % are provided in January 2022, and interest rates are expected to continue to rise in the coming months.

The first part of the diploma thesis is the theoretical part. This section will focus on defining all products that are suitable for housing finance. Specifically, the thesis will describe building savings, mortgage loans, consumer loans, government loans for young people, financing through their own savings and financing through an American mortgage. Furthermore, the advantages and disadvantages of individual products will be listed here. In the penultimate part of the diploma thesis, the offers of the five largest banks on the Czech market will be selected. The parameters of individual offers will be written down and compared with each other in terms of several criteria. The last part of the theoretical part of the diploma thesis will be devoted only to the topic of multicriteria decision making. Specifically, the basics of understanding the multicriteria evaluation of variants will be described here. The scoring method and the weight decomposition method will also be defined in more detail here.

The last part of the diploma thesis will be devoted only to the practical part. The practical part of the diploma thesis will use the data obtained from the theoretical part of the diploma thesis. In the practical part, the scoring method and the method of gradual decomposition of the weights will be used to obtain the weights of individual criteria. The final order of banks' bids will also be determined on the basis of the scoring method. In the practical part, two respondents will also be addressed, due to the fact that a different view than my subjective one is introduced into the diploma thesis. The last part of the diploma thesis will be a general methodology for selecting a mortgage loan from a bank that will offer the best possible conditions for the client. Finally, there will be a discussion containing the positives and negatives of the procedures.

The aim of the diploma thesis is to choose the product that will be the most advantageous for real estate financing. The main task of the thesis will be to find the most advantageous product at present, consider its positives and negatives and propose a general methodology for selecting this product. The last task will be to discuss the advantages and disadvantages of the proposed procedures and, if necessary, to propose other and more suitable procedures for selecting the most suitable product for real estate financing.

Teoretická část diplomové práce

V teoretické části jsou vysvětleny a shrnuty pojmy, týkající se bankovních produktů, které jsou poskytovány lidem v případě potřeby koupi nemovitosti. Konkrétně tedy hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření, financování prostřednictvím vlastních financí, spotřebitelský úvěr, americká hypotéka a státní půjčka pro mladé.

První část teoretické práce je věnována stavebnímu spoření, a to konkrétně pojmům jako jsou spořicí fáze, smlouva o stavebním spoření, cílová částka stavebního spoření, státní podpora stavebního spoření. Dále také teoretická část vysvětluje úvěrovou fázi, konkrétně tedy řádný úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr ze stavebního spoření.

Další podkapitola je věnována hypotečnímu úvěru, jeho výhodám i nevýhodám i mému osobnímu názoru na daný produkt. Dále je také popsáno financování prostřednictvím spotřebitelského úvěru, jeho druhům a osobní názor na danou problematiku. Je zde také zmíněno financování prostřednictvím státní půjčky pro mladé a podmínky, pro její získání. Na tuto podkapitolu poté navazuje forma financování vlastního bydlení prostřednictvím svých našetřených finančních prostředků. Posledním produktem, který je vhodný pro financování bydlení je zde popsán produkt, který se nazývá americká hypotéka.

Další část teoretické diplomové práce je věnována výběru pěti bank, konkrétně tedy (UniCredit Bank, Česká spořitelna, Komerční banka, ČSOB a Moneta Money Bank) a zápisu jednotlivých parametrů týkajících se produktu hypoteční úvěr.

Předposlední část teoretické části diplomové práce porovnává hypoteční úvěry hned z několika hledisek, a to z hlediska důvěryhodnosti banky, úrokové sazby poskytované v případě refinancování a také je zde provedeno srovnání dle poplatku za předčasné splacení úvěru.

Poslední část diplomové práce je věnována teorii vícekritériálního hodnocení variant konkrétně tedy metodě bodovací a metodě postupného rozkladu vah.

1 Produkty určené k financování bydlení

Pokud osoby nemají dostatek finanční prostředků na koupi vlastního bydlení, musí důkladně předem zvážit, jaký způsob financování bydlení si vyberou. Hypoteční úvěr však není jediným produktem vhodným ke koupi nemovitosti. V České republice je dlouho viditelný trend potřeby vlastního bydlení. Na základě průzkumu bylo zjištěno, že v České republice obyvatelé vydají na vlastní nebo družstevní bydlení až 27 % ze svého příjmu. V případě nájemního bydlení je to ještě o deset procent více.

V současné době lze financovat bydlení 4 způsoby:

- hypoteční úvěr – pokud bude klient žádat o hypoteční úvěr, musí mít zpravidla našetřeno minimálně 10 % nebo 20 % vlastních peněžních prostředků. Hlavní faktory, které jsou důležité u hypotečního úvěru jsou:
 - úrok u hypotečního úvěru
 - délka fixace úrokové sazby
 - podmínky hypotečního úvěru
- úvěr ze stavebního spoření – v případě stavebního spoření si klienti mohou zažádat o řádný úvěr ze stavebního spoření, hypoteční úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr ze stavebního spoření. Podmínkou je ale spoření po dobu minimálně dvou let. Klient dále musí mít také naspořeno alespoň 40 % ze stanovené cílové částky.
- hotovostní prostředky – jedná se o nejlepší a nejrychlejší variantu. Kupci musí mít dostatek finančních prostředků nejen na koupi nemovitosti ale i na případné nutné opravy.
- spotřebitelský úvěr – žadateli o spotřebitelský úvěr může být poskytnut částka až 1 000 000 Kč bez zajištění. Je zde ale velká nevýhoda v podobě krátké doby splatnosti (max. 12 let) a podmínky sjednání úvěrového pojištění nad částku 500 000 Kč.
- státní půjčka pro mladé – jedná se o půjčku, která je vhodná pro pár, kde alespoň jeden ze žadatelů nedosáhl hranice 40 let. Na koupi nemovitosti může být poskytnuto až 3 000 000 Kč, v případě koupě domu pak 3 500 000 Kč. Tato forma financování je určena spíše pro žadatele z menších měst a obcí, kde mají větší šanci splnit všechny zadané parametry.

- americká hypotéka – U americké hypotéky klient nemusí sdělovat účel, na který peníze potřebuje. Negativem americké hypotéky je podmínka ručení prostřednictvím vlastní nemovitosti a poměrně složitější administrativa, než je u spotřebitelského úvěru.¹

1.1 Stavební spoření

Stavební spoření je produkt, kterým motivuje stát prostřednictvím státního příspěvku, aby občané ukládali svoje peněžní prostředky a více spořili. Hlavním účelem stavebního spoření je tedy naspoření stanovené cílové částky, kterou poté klienti investují do vlastního bydlení. Takzvanou cílovou částku si klient stanovuje sám dle vlastního uvážení. Svoje příspěvky může klient vkládat měsíčně, čtvrtletně nebo jednorázově za celý rok.

S penězi klient v průběhu spoření nemůže nakládat. Minimální délka spoření je 6 let. Pokud by chtěl klient svoje prostředky vybrat před uplynutím spořicí doby, musí státu zpětně vyplatit veškeré získané státní příspěvky.^{2,3}

1.1.1 Spořicí fáze

Jedná se o první fázi produktu, kterého nazýváme stavebním spořením. Tato fáze začíná uzavřením smlouvy o stavebním spoření. Klient vkládá na účet stavebního spoření pravidelně vklady a stát poté zaručuje zálohu na státní podporu, pokud dodržíme takzvané šestileté vazací období. Stát klientovi k těmto vkladům poskytne státní příspěvky. Vklady účastníků a státní podpora jsou stavebními spořitelny úročeny.

¹ Jak financovat bydlení [online]. 17.9.2019 [cit. 2022-05-25]. Dostupné z: <https://www.bydleme.cz/jak-financovat-bydleni/>

² Jak funguje stavební spoření. Mesec.cz [online]. [cit. 2021-8-5]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/specially/stavebni-sporeni/jak-funguje-stavebni-sporeni/>

³ Building society savings accounts [online]. [cit. 2022-05-26]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/en/people/savings/building-savings>

1.1.1.1 Smlouva o stavebním spoření

Jedná se o smluvní vztah mezi klientem a stavební spořitelnou. Ze smlouvy o stavebním spoření vyplývá závazek klienta týkajícího se pravidelného ukládání vkladu a zároveň ze smlouvy o stavebním spoření, také vyplývá nárok pro klienta týkající se poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Smlouva o stavebním spoření je upravena v zákoně o stavebním spoření.⁴

Zákon stanovuje, co smlouva o stavebním spoření musí obsahovat:

- výše vkladu, kterou bude účastník stavebního spoření spořit
- úroková sazba z vkladů a úroková sazba z poskytnutého úvěru ze stavebního spoření
- pokud je účastníkem smlouvy o stavebním spoření FO, musí také obsahovat takzvané prohlášení, pokud si tedy bude žádat o státní podporu
- smlouva o stavebním spoření, i když to zákon nevyžaduje, obsahuje také výši cílové částky

1.1.1.2 Cílová částka

Hodnota cílové částky zobrazuje obnos peněžních prostředků, které si za dobu spoření může klient naspořit nebo půjčit. Pro stanovení cílové částky je klíčové především to, jestli chce klient pouze spořit, nebo chce získat úvěr ze stavebního spoření.

Při stanovení cílové částky je potřebné si stanovit:

- měsíční obnos, který chceme spořit
- jak velký finanční obnos naspoříme za šest let nebo déle
- rozhodnutí o pořízení nebo nepořízení úvěru ze stavebního spoření

Po založení stavebního spoření, se klient může rozhodnout, že bude spořit více, nebo že si vezme úvěr ze stavebního spoření. Pokud dojde ke snížení cílové částky není účtován žádný poplatek. Pokud budeme navyšovat cílovou částku za účelem spoření, jsou spořitelny

⁴ Smlouva o stavebním spoření [online]. [cit. 2022-04-13]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/smlouva-o-stavebnim-sporeni/>

účtované poplatky. Pokud chceme navýšit cílovou částku a současně si chceme vzít úvěr ze stavebního spoření, navýšení této částky je zdarma.⁵

1.1.1.3 Státní podpora stavebního spoření

Maximální hodnota státní podpory v kalendářním roce je v roce 2022 maximálně 2 000 Kč za jeden kalendářní rok. Jedná se o 10 % z částky, kterou uspoříme za rok. Nejvíce výhodnou variantou je to, když si klient dá 20 000 Kč stranou a vloží je do stavebního spoření jednorázově nebo postupně.

Nárok na státní podporu vzniká, pokud se jedná o:

- a) občan ČR
- b) občan EU, který obdržel povolení k pobytu na území ČR a bylo mu přiděleno rodné číslo
- c) FO, která disponuje trvalým pobytem na území ČR a bylo jí přiděleno rodné číslo

Pokud bude klient mít jako FO založených více účtů stavebního spoření, musí počítat s tím, že k přiznání státní podpory dojde pouze na těch účtech, kde si o státní podporu požádal. Celkově ale může být poskytnuta částka 2 000 Kč ročně. Státní podpora je vázaná na osobu, nikoliv na účet.

Pro čerpání státní podpory je nutno po dobu šesti let nenakládat s vkladem. Vázací lhůtu lze vypovědět a obnos tak vybrat dříve, ale ztratíme tak nárok na státní podporu. Peněžní obnos je vyplacen a po jeho vyplacení se státní podpora navrácí do státní kasy.⁶

⁵ Jak si nastavit cílovou částku u stavebního spoření? Tyto informace vám pomohou se správně rozhodnout [online]. 16.10.2020 [cit. 2022-04-13]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/magazin/nazorne/jak-si-nastavit-cilovou-castku-u-stavebniho-spenen>

⁶ Jaká je státní podpora u stavebního spoření 2022? [online]. [cit. 2022-04-13]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/jaka-je-statni-podpora-u-stavebniho-speneni-2021>

Tabulka 1: Srovnání stavebního spoření

Název stavebního spoření	Sjednání spoření	Vedení spoření	Úrok spoření
Stavební spoření od Stavební spořitelny České spořitelny	1 %	325 Kč	1 %
Stavební spoření Tarif Felix od Raiffeisen stavební spořitelny	0 %	0 Kč	0,80 %
Stavební spoření Pohoda od Modré pyramida stavební spořitelny	0 %	300 Kč	1 %
ProSpoření od Moneta Stavební spořitelna	0 %	324 Kč	1 %
Stavební spoření spořicí tarif od Československá obchodní banka	0 %	360 Kč	1 %
Stavební spoření spořicí tarif od Poštovní spořitelna	0 %	360 Kč	1 %

Zdroj:⁷, zpracování vlastní, údaje jsou platné k 1.10.2021

1.1.2 Úvěrová fáze stavebního spoření

Po absolvování spořicí fáze nastává fáze úvěrová. Tato část stavebního spoření není pro klienty povinná. Nejdůležitějším cílem je zde poskytnutí úvěru. Stavení spořitelny v současnosti poskytují jak řádný úvěr ze stavebního spoření, hypoteční úvěr tak i překlenovací úvěr.

Po naspoření stanovené částky je klientovi poskytnut úvěr ze stavebního spoření, který je určen na financování bytových potřeb.⁸ Bytová potřeba je v současnosti definována v zákoně o dani z příjmu.

⁷ PŘEHLED A POROVNÁNÍ STAVEBNÍ SPOŘENÍ. Banky.cz [online]. [cit. 2021-8-5]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/prehled-a-porovnaní/stavebni-sporeni/>

⁸ Jak funguje? Accs.cz [online]. [cit. 2021-8-5]. Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/jak-funguje/>

Jedná se tedy o:

- i. výstavba a změna výstavby
 - a. bytu
 - b. rodinného domu
 - c. bytová jednotka, ve které není zahrnut nebytový prostor jiný než sklep, garáž nebo komoda
- ii. úplatné nabití pozemku
 - a. musí být splněn předpoklad, že do čtyř let bude zahájena výstavba bytové potřeby, od okamžiku nabytí pozemku
 - b. v souvislosti s pořízením bytové potřeby
- iii. úplatné nabití
 - a. bytové jednotky
 - b. rodinného domu
 - c. rozestavěná stavba bytového domu nebo rodinného domu
 - d. bytová jednotka, která v sobě nezahrnuje garáž, sklep, komoru
- iv. splácení vkladu PO
- v. údržba a změna stavby
- vi. vypořádání společného jmění manželů nebo spoludědiců
- vii. úhrada při převodu podílu v obchodní korporaci
- viii. splacení úvěru nebo zápůjčky

Úvěry ze stavebního spoření jsou dostupnější než hypoteční úvěry, mohou být poskytnuty v menších částkách a lze je splatit před dobou splatnosti, aniž by si stavební spořitelna neúčtovala další sankční poplatky.

Pokud bude klient chtít, může od stavební spořitelny získat úvěr ze stavebního spoření. Maximální výše úvěru je většinou stanovena ve výši cílové částky. Stavební spořitelny však požadují, aby klient již měli naspořeno 30 % - 60 % z cílové částky. Další podmínkou stavební

spořitelny je ta, že klient by měl spořit alespoň po dobu dvou let.⁹ Zároveň také musí dosáhnout na hodnotící číslo.¹⁰

1.1.2.1 Úvěr ze stavebního spoření

Někdy je také označován jako “řádný“ nebo “klasický“. Jedná se o produkt, který je pevně spojen se stavebním spořením. K tomuto typu úvěru je poskytována státní podpora, proto je zde hned několik podmínek, které jsou potřeba splnit:

- musí existovat stavební spoření
- přidělení řádného hypotečního úvěru je omezenou dvouletou čekací lhůtou (musíme spořit alespoň po dobu dvou let)
- musí být naspořeno určité procento z cílové částky
- dosažení hodnotícího čísla¹¹

U tohoto typu úvěru je garantovaná výše úroku po celou dobu splácení. Sazba je stanovena v okamžiku uzavření smlouvy o stavebním spořením. Další výhodou řádného úvěru ze stavebního spoření je to, že ho klient může kdykoliv před dobou splatnosti splatit a stavební spořitelna tak klientovi nebude účtovat žádné poplatky. Navíc klient nemusí u řádného úvěru ze stavebního spoření řešit problematiku zástavby.

Úvěr je poskytnut v hodnotě cílové částky po odpočtu částky, kterou jsme jako klient naspořili ve stavebním spoření. Je splácen pomocí měsíčních splátek, které také zahrnují výši úroků. Výše úroku je možno odečíst od daňového základu.¹²

⁹ BUREŠ, Michal. Jak funguje stavební spoření? Finance.cz [online]. 2018 [cit. 2021-8-5]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/508484-jak-funguje-stavebni-sporeni/>

¹⁰ BUILDING SAVINGS LOAN CAN HELP TO HOUSING. Www.praguerealestate.cz [online]. [cit. 2022-05-26]. Dostupné z: <https://www.praguerealestate.cz/real-estate-advisor/financing/building-savings-loan-can-help-to-housing-293.html>

¹¹ Úvěr ze stavebního spoření. Finance.cz [online]. [cit. 2022-04-13]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/stavebni-sporeni/abeceda-radnych-uveru/uver-ze-stavebniho-sporeni/>

¹² Jak funguje úvěr ze stavebního spoření? Vyplatí se vám? [online]. 10.8.2020 [cit. 2022-04-13]. Dostupné z: <https://www.duofinance.cz/jak-funguje-uver-ze-stavebniho-sporeni>

1.1.2.2 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření

Je klientovi poskytnut tehdy, pokud nesplní všechny podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr slouží primárně k rychlému získání sumy peněžních prostředků. Tento typ úvěru je určen k překlenutí doby od uzavření smlouvy o stavebním spoření do doby, než klient dosáhne nároku na řádný úvěr ze stavebního spoření. Pro získání překlenovacího úvěru v současnosti neexistuje právní nárok, a tak klient musí splnit požadavky, které jsou stanoveny danou spořitelnou. Jedná se o například vložení určitého procenta z cílové částky nebo prokázání příjmů, které budou pro stavební spořitelnu dostatečné a v neposlední řadě musí klient také sehnat vhodnou zástavu pro zajištění úvěru.

U překlenovací úvěru nedochází ke splácení jistiny. Úroky se tedy v průběhu času nezmenšují, stejně jako se nezmenšuje dlužná částka. Překlenovací úvěr je tak splacen až tehdy, kdy dojde k přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. Jednou z výhod překlenovacího úvěru je to, že si úroky můžeme odečíst od základu daně z příjmu.

Pokud tedy dojde k poskytnutí překlenovacího úvěru, budou vedle sebe existovat dvě paralelní části:

- a) Ta část, kde se bude dále spořit. Budu vkládat jako klient pravidelně dohodnuté částky, a tak dojde ke zvyšování hodnotícího čísla, abych co nejdříve dosáhl nároku na řádný úvěr ze stavebního spoření.
- b) Jedná se o takzvanou část překlenovacího úvěru. V této části dojde k přidělení částky a jako klient musíme splácet z této částky úroky.¹³

¹³ Překlenovací úvěr (meziúvěr). Mesec.cz [online]. [cit. 2022-04-13]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/financni-portal/ucty/preklenovaci-uver/>

1.1.2.3 Hypoteční úvěr ze stavebního spoření

Ze stavebního spoření si také jako klient můžeme požádat o hypoteční úvěr ze stavebního spoření. Tento produkt je velice podobný klasickému hypotečnímu úvěru. V praxi se jedná vlastně o řádný úvěr ze stavebního spoření s nemovitostí, která se nachází v zástavě. Klient u tohoto typu úvěru dosáhne na nejvýhodnější úrok. Výhodou je, že klient nemusí nijak prokazovat svoji bonitu, protože má již u stavební spořitelny svoji historii.^{14,15}

1.2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je dohoda mezi bankou a klientem o koupi nebo refinancování nemovitosti s tím, že klient nemá dostatek hotovostních prostředků pro jejich financování. Jedná se o nejčastěji využívaný produkt pro financování koupě nemovitosti nebo její výstavby. Hypoteční úvěry jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Ten, kdo si většinou peníze půjčuje souhlasí, že bance bude splácet jak jistinu, tak úrokovou sazbu po určitou dohodnutou dobu. Pokud klient nebude moci splácet, může dojít k zabavení nemovitosti a jejímu následnému prodeji.¹⁶

Jedná se o účelově určený úvěr. K čerpání je nutno zastavit nemovitost. Maximální doba splatnosti hypotečního úvěrů může být dlouhá až 40 let.

Využití hypotečního úvěru:

- ke koupi stavebního pozemku, rodinného domu nebo ke koupi bytové jednotky
- výstavbě rodinného bytu
- rekonstrukci
- modernizaci
- koupě nemovitosti jako investici
- vypořádání dědictví

¹⁴ BUREŠ, Michal. Jak funguje stavební spoření? Finance.cz [online]. 2018 [cit. 2021-8-5]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/508484-jak-funguje-stavebni-sporeni/>

¹⁵ Jak funguje úvěr ze stavebního spoření? Vyplatí se vám?. Duofinance.cz [online]. [cit. 2022-04-13]. Dostupné z: <https://www.duofinance.cz/jak-funguje-uver-ze-stavebniho-sporeni>

¹⁶ CRACE, Miranda. What Is A Mortgage? Loan Basics For Beginners [online]. 4.2.2022 [cit. 2022-03-15]. Dostupné z: <https://www.rocketmortgage.com/learn/what-is-a-mortgage>

V první části procesu získání hypotečního úvěru si potenciální dlužníci podají žádost o hypoteční úvěr u jednoho nebo dvou věřitelů. Věřitel bude požadovat doklad o tom, že je klient schopen hypoteční úvěr splácet (daňové přiznání, potvrzení o velikosti příjmu atd...) a prověří celkovou kredibilitu klienta. Po schválení žádosti o hypoteční úvěr věřitel klientovi stanoví nabídku na konkrétní výši hypotečního úvěru a úrokové sazby. Věřitelé také mohou klientovi poskytnout takzvané před schválení hypotečního úvěru v případě, že klient ještě nemá vybranou konkrétní nemovitost. To může klientovi poskytnout velkou výhodu, protože prodávající již budou vědět, že klienti banky již peníze mají před schválené a mohou tak složit případnou zálohu. Pokud se prodejce a klient banky dohodnou na koupi, dlužník zaplatí zálohu prodejci.

Prodejce převede vlastnická práva k nemovitosti na klienta banky. Poté prodejce získá peněžní prostředky a klienti banky podepíší dokumentaci týkající se hypotečního úvěru.¹⁷

Důležité rysy hypotečních úvěrů:

- jedná se o střednědobé nebo dlouhodobé produkty
- jejich splácení je většinou uskutečněno prostřednictvím pravidelných a konstantních anuit
- stát se snaží podporovat hypoteční úvěry prostřednictvím příspěvku každé FO, který snižuje úrokovou sazbu hypotečního úvěru
- pro PO jsou poskytovány dotace, které fungují na stejném principu jako příspěvky pro FO

Úroková sazba je většinou odvozena od ceny zdrojů, prostřednictvím nichž banka provádí svoje refinancování. Úroková sazba je stanovena jako:

- pohyblivá – závisí na tom, jak se vyvíjí tržní úroková sazba
- pevná úroková sazba – je stejná po celou dobu splatnosti hypotečního úvěru^{18,19}

¹⁷ KAGAN, Julia. What Is a Mortgage? [online]. 9.3.2022 [cit. 2022-03-15]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/m/mortgage.asp>

¹⁸ REVENDA, Zbyněk, Martin MANDEL, Jan KODERA, Petr MUSÍLEK, Petr DVORČÁK a Jaroslav BRADA. Peněžní ekonomie a bankovníctví. Management Press, 2005. ISBN 80-7261-132-1.

1.2.1 Osobní názor na výhodnost daného produktu

Z mého pohledu je v současnosti hypoteční úvěr stále nejvýhodnější a nejlepší variantou pro potřebu financování bydlení. Hypoteční úvěr nám poskytuje dostatečně dlouhou dobu pro splácení (až 40 let). Dále je možnost si u hypotečního úvěru zafixovat úrokové sazby. Fixaci lze provést na jeden rok nebo i na 15 let. Téma fixace úrokové sazby je v současné době velmi aktuální, protože se nacházíme v éře neustále rostoucích úrokových sazeb.

Jedná se vlastně o jediný produkt, který klientovi poskytne dostatek finančních prostředků pro financování nemovitosti i ve větších městech. Jiný produkt nám dostatek peněžních prostředků bohužel v současnosti nabídnout nemůže.

1.3 Spotřební úvěry

Definice spotřebitelských úvěrů říká, že se jedná o všechny úvěry, které jsou poskytovány soukromým osobám nebo domácnostem. Tyto úvěry slouží k financování nákupů spotřebních předmětů, pořízení, stavbě nebo koupi rodinných domů. Spotřebitelský úvěr může nabídnout banka, nebankovní instituce nebo osoba, která podniká na základě živnostenského oprávnění.

Úroková sazba je stanovena na roční bázi. Úroky jsou splácené každý měsíc, ale vypočítané jsou pro každý den v roce. Aby se jednalo o spotřebitelský úvěr, nesmí být jeho hodnota nižší než 5 000 Kč a zároveň nesmí přesáhnout hodnotu 1 880 000 Kč. Nemůže se také jednat o úvěr na bydlení, který bude zajištěn nemovitostí.²⁰

Jak se liší spotřebitelské úvěry od úvěrů komerčních?

U komerčních úvěrů jsou podkladové informace poskytované klientem mnohem méně kvalitní než u úvěrů hypotečních. Zdrojem pro splacení spotřebitelských úvěrů jsou především příjmy klienta. Spotřebitelské úvěry jsou poskytovány v menším objemu než u hypotečních úvěrů.²¹

²⁰ Spotřebitelský úvěr [online]. [cit. 2021-8-5]. Dostupné z: <https://www.financnivzdelavani.cz/jak-na-to/pujcovani/spotrebitelsky-uver2>

²¹ Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. DVOŘÁK, Petr. 3.vydání, 2005, s. 688. ISBN 80-7201-515-X.

Druhy spotřebitelských úvěrů

- kontokorent – jedná se o druh spotřebitelského úvěru, který je bezúčelový, nezajištěný a má podobu krátkodobého úvěru. Jsou sjednány k běžným účtům a klient může prostředky čerpat až do výše sjednaného rámce. Výši přečerpaných prostředků musí být uhrazena v předem stanoveném termínu.
- koupě na splátky – poskytují ho většinou nebankovní zprostředkovatelé.
- nebankovní úvěr – je to souhrn finančních prostředků, které klientovi poskytne nebankovní instituce.
- úvěr z kreditní karty – jedná se o neúčelový a nezajištěný úvěr. Má spíše krátkodobý charakter. Je čerpán z kreditních karet. Doba stanovená bankou je bezúročná, klient ale musí prostředky ve stanovenou dobu vrátit. Pokud tuto podmínku nesplní, banka mu naúčtuje vysoké poplatky.²²

Tabulka 2: Srovnání některých spotřebitelských úvěrů

Název produktu	Minimální hodnota úrokové sazby	Roční poplatky za správu	Minimální výše úvěru	Poplatky spojené s úvěrem
Fér půjčka-Sberbank CZ, a.s.	2,99 %	-	50 000 Kč	-
Rychlá půjčka-Raiffeisenbank a.s.	3,49 %	-	20 000 Kč	-
Osobní půjčka-Komerční banka, a.s.	3,8 %	-	10 000 Kč	-
UniCredit Bank PRESTO půjčka	3,89 %	-	20 000 Kč	-
MONETA Money Bank Expres půjčka	4,9 %	-	20 000 Kč	-
Československá obchodní banka, a. s. ČSOB Půjčka na cokoliv	4,9 %	-	20 000 Kč	-

Zdroj:²³, zpracování vlastní, údaje jsou platné 1.10.2021

²² Co je spotřebitelský úvěr? Kromě „klasiky“ třeba i kreditka nebo kontokorent. Srovnejto.cz [online]. [cit. 2021-8-5]. Dostupné z: <https://www.srovnejto.cz/blog/co-je-spotrebitelsky-uver-krome-klasiky-treba-i-kreditka-nebo-kontokorent/>

²³ Spotřebitelské úvěry-srovnání. Mesec.cz [online]. [cit. 2021-8-5]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/produkty/spotrebitelske-uvery/>

1.3.1 Osobní názor na výhodnost daného produktu

Z předchozích variant je spotřebitelský úvěr nejméně vhodnou metodou k financování bydlení. Jsou u nich poskytovány nejvyšší úrokové sazby a ve srovnání hypotečního úvěru jsou sjednávány na podstatně kratší dobu. Banky v současnosti poskytují bez zástavy částky blížící se 1 000 000 Kč. Jedinou výhodou je to, že klient nemusí bance poskytovat zástavu v podobě nemovitosti.

Z mého pohledu je spotřebitelský úvěr na účely financování bydlení nevýhodný. Spotřebitelské úvěry jsou většinou poskytovány na maximálně 12 let. Pokud budu uvažovat o koupi nemovitosti o hodnotě cca 4 500 000 Kč, měsíční splátky bychom jako průměrný občan nebyly schopny nikdy uplatit. V tomto je mnohem výhodnější hypoteční úvěr, kdy maximální doba splatnosti může být stanovena i na čtyřicet let.

Hodně bank ke spotřebitelskému úvěru požadují sjednání úvěrového pojištění. Pokud bychom si spotřebitelský úvěr chtěli v budoucnu refinancovat například hypotečním úvěrem, nebude to možné. Platí zde, že neúčelový úvěr (spotřebitelský úvěr) nelze refinancovat účelovým

1.4 Státní půjčky na bydlení pro mladé

Peníze z půjčky na bydlení pro mladé lze použít na pořízení nemovitosti nebo její rekonstrukci. O úvěr mohou žádat sezdaní nebo registrovaní partneři, pokud kde dni podpisu smlouvy není ani jednomu z partnerů více jak 40 let. Je zde i šance na získání hypotečního úvěru bez partnera, pokud není žadatelem nebo žadatelce více jak 40 let a zároveň pečují o dítě ve věku do 15 let. O úvěr lze žádat pouze tehdy, pokud v minulosti již klient jiný úvěr nečerpal.

Úroková sazba k 1.1.2022 je 2,49 % s poskytovanou fixací na pět let. Poté se sazba přepočítává podle základní sazby Evropské unie pro ČR. Úroková sazba může být ještě snížena o 0,02 % za každé dítě ve věku do 15 let.

Pokud chce klient pouze rekonstruovat, úvěr je poskytován na 10 let, pokud si bude bytovou jednotku kupovat, je maximální doba splatnosti 30 let. V případě modernizace je možné čerpat od 50 000 Kč do 750 000 Kč. Pokud klient bude byt nebo rodinný dům kupovat, maximální částka je stanovena na 3 500 000 Kč. V případě koupě bytové jednotky se jedná o částku 3 000 000 Kč. Úvěr je poskytován do 90 % obvyklé nebo sjednané ceny.

Zajištění úvěru na modernizaci do 750 000 Kč je takzvané ručitelské prohlášení. Ručitelův věk musí být do 55 let a jeho průměrný příjem za poslední tři kalendářní měsíce musí překročit částku vyšší, než je 15 000 Kč za měsíc. Pokud si nemovitost klient bude pořizovat a její hodnota bude vyšší než 750 000 Kč, zástavou bude zástavní právo v prvním pořadí ve prospěch fondu a vinkulací z pojistného plnění ze živelního pojištění nemovitosti (vč. povodně i záplavy) nebo zástavním právem ve druhém pořadí ve prospěch fondu a vinkulací z pojistného plnění ze živelního pojištění nemovitosti (vč. povodně i záplavy).

Pokud budu čerpat státní úvěr a v průběhu čerpání se narodí, nebo dojde k osvojení dítěte, partneri získají od státu navíc 30 000 Kč.

1.4.1 Osobní názor na výhodnost daného produktu

Hlavní nevýhodou oproti klasickému hypotečnímu úvěru vnímám to, že maximální částka na pořízení rodinného domu je stanovena na 3 500 000 Kč. Pokud budu uvažovat pořízení bytové jednotky v Praze o rozloze 1+kk, tak se cena u nových bytových jednotek pohybuje nad hranicí 3 500 000 Kč. Částka ze státního úvěru bude pravděpodobně nedostačující.²⁴

1.5 Hotovostní prostředky

Jedná se o nejvýhodnější způsob. Bohužel si dnes tuto možnost může dovolit jen několik šťastlivců. Pokud bychom uvažovali o koupi bytové jednotky v Praze ve velikosti 1+kk v lokalitě Prahy 3 na Žižkově, developerské nabídky se pohybují okolo 4 500 000 včetně garážového stání. Pro člověka ve věkové skupině, ve které se aktuálně pohybují, tedy ve skupině do 30 let, neznám žádný sezdaný nebo i nesezdaný pár, který by byl schopen takovou finanční sumu našetřit ze svých prostředků. Většina lidí okolo 25 let dokončuje svoje vysokoškolská studia, kdy si přivydělávají ke studiu formou brigády nebo polovičního úvazku. Na plné úvazky nastupují až po ukončení studií.

Mnohem reálnější varianta pro tuto věkovou skupinu je možnost našetření si na základ hypotečního úvěru. Banky mají stanovené takové podmínky, že požadují našetřenou sumu okolo 20 % z hypotečního úvěru (u některých bank, je možno mít našetřeno pouze 10 %).

²⁴ HÁJKOVÁ, Gabriela. Stát mladým nabízí levné úvěry na bydlení. Takovou sazbu v bance nenajdete [online]. 26.1.2022 [cit. 2022-03-04]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/statni-pujcka-na-bydleni-pro-mlade-v-roce-2022/>

1.6 Americká hypotéka

Jedná se o neúčelový úvěr, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Nemovitost musí sloužit k bydlení, nacházet se na území ČR a zároveň musí být zanesena v Katastru nemovitostí. Hlavním rozdílem od klasického hypotečního úvěru je to, že klient může použít dané prostředky prakticky na cokoliv.

Pokud americkou hypotéku budeme srovnávat se spotřebitelským úvěrem, získáme oproti spotřebitelského úvěru nižší úrokovou sazbu, a to z důvodu existující zástavy. Další výhodou oproti spotřebitelskému úvěru je ta, že maximální doba splatnosti je stanovena až na 20 let. Klient při žádosti o americkou hypotéku může dosáhnout až na 70 % zástavní hodnoty nemovitosti.²⁵

1.6.1 Osobní názor na výhodnost daného produktu

Hlavní nevýhodou oproti klasickému hypotečnímu úvěru jsou dle mého názoru poměrně vysoké úrokové sazby. U americké hypotéky si také nemůžu odečíst část zaplacených úroků od daňového základu. Další nevýhodou oproti klasickému hypotečnímu úvěru je to, že hodně poskytovatelů má stanovenou maximální částku, kterou jsou schopni klientovi poskytnout (většinou se jedná o částku pohybující se okolo 4 000 000 Kč).

²⁵ Americká hypotéka. Banky.cz [online]. [cit. 2022-04-13]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/americka-hypoteka/>

1.7 Výhody a nevýhody jednotlivých produktů určených k financování bydlení

1.7.1 Výhody a nevýhody stavebního spoření

+

sjednaná fixní úroková sazba po dobu šesti let

státní podpora

po ukončení vázací lhůty může být s penězi volně nakládáno

vkládám takovou částku, kterou jsem schopna jako klient uspořit

-

velké množství poplatků (poplatek za uzavření smlouvy, poplatek za vedení účtu, poplatek za zaslání výpisu z účtu)

šestiletá vázací lhůta, která je nutná splnit pro získání nároku na státní podporu ze stavebního spoření

na jedno rodné číslo může být poskytnut pouze jeden státní příspěvek

1.7.2 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru

+

hypoteční úvěr jako prostředek pro získání vlastního bydlení – pro mnoho lidí znamená hypoteční úvěr jedinou možnost, jak získat vlastní bydlení. V této době si jen málokdo může na pořízení bytové jednotky našetřit.

flexibilita a výběr – dnes existuje na trhu mnoho typů hypotečních úvěrů, takže můžeme najít takový, které bude vyhovovat všem našim osobním preferencím.²⁶

nákladově efektivní hypoteční úvěr – úrokové sazby jsou obecně u hypotečních úvěrů nižší než u ostatních produktů.

snadné splácení – hypoteční úvěr se splácí v měsíčních splátkách. V závislosti na výši úrokové sazby může být výše splátky nižší než v případě placení nájmu.²⁷

-

existence dluhu – sjednáním hypotečního úvěru se klient zavazuje vrátit v určitém časovém období velký obnos peněžních prostředků, včetně úroků.

hrozba změny úrokových sazeb – toto kritérium může být výhodou i nevýhodou zároveň

riziko snížení hodnoty nemovitosti – v průběhu doby dochází ke kolísání na trhu s nemovitostmi. Pokud zjistíme, že se hodnota nemovitosti snížila, můžeme přijít o daný obnos peněz.²⁸

vrátíme více než si půjčíme – jako u většiny půjček, musíme splatit nejen jistinu, ale i úroky.

²⁶ HEMING, Tim. What are the pros and cons of having a mortgage? [online]. 24.2.2022 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <https://www.moneysupermarket.com/mortgages/advantages-and-disadvantages>

²⁷ The advantages and disadvantages of having a mortgage [online]. [cit. 2022-03-14]. ISSN What House?. Dostupné z: <https://www.whathouse.com/mortgages/advantages-and-disadvantages-of-having-a-mortgage/>

²⁸ The advantages and disadvantages of having a mortgage [online]. [cit. 2022-03-14]. ISSN What House?. Dostupné z: <https://www.whathouse.com/mortgages/advantages-and-disadvantages-of-having-a-mortgage/>

u hypotečních produktů existují dodatečné náklady a poplatky – jediným nákladem hypotečního úvěru není jen úrok, ale i další poplatky, jako jsou:

- poplatek za zprostředkování
- poplatek za vedení hypotečního úvěru
- poplatek za poskytnutí hypotečního úvěru atd...

hrozba nesplacení – vzhledem k tomu, že hypoteční úvěr je zastaven zástavním právem k nemovitosti, v případě nesplacení splátek bude dům prodán a získané peníze budou použity na splacení dluhů.²⁹

1.7.3 Výhody a nevýhody státní půjčka pro mladé

+

předčasné splacení zdarma

výhodná výše úrokové sazby

v případě narození dítěte příspěvek 30 000 Kč

-

administrativní náročnost

věk do 36 let

omezené výše půjčky (1 200 000 Kč koupě bytu, koupě domu 2 000 000 Kč)

²⁹ HEMING, Tim. What are the pros and cons of having a mortgage? [online]. 24.2.2022 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <https://www.moneysupermarket.com/mortgages/advantages-and-disadvantages>

1.7.4 Výhody a nevýhody vlastní peněžní prostředky

+

nemusím si peníze půjčovat (žádný dluh)

-

je potřeba mít našetřený velký objem finančních prostředků

musím počítat s financemi navíc v případě rekonstrukce

1.7.5 Výhody a nevýhody americká hypotéka

+

delší doba splatnosti než v případě spotřebitelského úvěru

možnost si půjčit až 70 % hodnoty zastavené nemovitosti

svobodné hospodaření se získanými peněžními prostředky

-

ručení prostřednictvím nemovitosti

složitá administrativa

vysoké poplatky

nemožnost si odečíst zaplacené úroky od základu daně

2 Vymezení a zápis parametrů u pěti vybraných bank v ČR

V současné době je prakticky nereálné si ze svých úspor pořídit vlastní bydlení. Proto většina lidí, kteří si ho chtějí pořídit, uvažují o hypotečním úvěru. Poslední rok však sledujeme stále rostoucí trend cen nemovitostí a ČNB již několikrát avizovala, a i provedla růst úrokových sazeb.

2.1 Hypoteční úvěr Komerční banka

Komerční banka nabízí hned několik typů hypotečních úvěrů. Klasický hypoteční úvěr a americký hypoteční úvěr. Dalším produktem, který Komerční banka nabízí, je takzvaná hypotéka bez nemovitosti. Zde si klient může předem vyjednat výhodnou úrokovou sazbu a poté mám jako klient tři roky na výběr vhodné nemovitosti. Po výběru nemovitosti budu mít peníze ihned k dispozici. Jedním z dalších produktů Komerční banky je takzvaná hypotéka 2 v 1, kdy peníze mohu využít jak na financování koupě nemovitosti, tak i na vybavení domácnosti.

2.1.1 Parametry hypotečního úvěru u Komerční banky

V tabulce č.4 jsou uvedeny základní parametry hypotečních úvěrů, které jsou poskytovány společností Komerční banka. Výše hypotečního úvěru je stanovena na 2 000 000 Kč. Dále uvažujeme že hypoteční úvěr je čerpán k datu podpisu smlouvy. Údaje jsou stanovené k 1.10.2021.

Tabulka 3: Hypoteční úvěr komerční banka

Výše hypotečního úvěru	2 000 000 Kč
Pevná zápůjční úroková sazba	2,99 %
Pevná splatnost úrokové sazby	5 let
Počet splátek	360
Výše anuitní splátky	7 907 Kč
RPSN	3,51 %

Zdroj:³¹

Obrázek 1: Komerční banka



Zdroj:³⁰

V tabulce č. 5 jsou zaznamenány výše všech poplatků, které jsou ze strany Komerční banky účtovány při pořízení hypotečního úvěru.

Tabulka 4: Výše poplatků u hypotečního úvěru KB

Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou	1 000
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900
Návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí	2 000
Návrh na výmaz zástavního práva k nemovitosti z katastru nemovitostí	2 000

Zdroj:³²

³⁰ MAŠEK, František. Fio banka [online]. 20.9.2018 [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/zpravodajstvi/zpravy-z-burzy/213314-komerčni-banka-byla-zarazena-do-indexu-ftse4good-index-series>

³¹ VŠEOBECNÉ INFORMACE O SPOTŘEBITELSKÝCH ÚVĚRECH NA BYDLENÍ [online]. , 9 [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/getmedia/65b10e1f-1835-455a-8984-dc363a1c130f/kb-vseobecne-informace-o-spotrebitelskych-uverech-na-bydleni-2020.pdf.aspx>

³² VŠEOBECNÉ INFORMACE O SPOTŘEBITELSKÝCH ÚVĚRECH NA BYDLENÍ [online]. , 9 [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/getmedia/65b10e1f-1835-455a-8984-dc363a1c130f/kb-vseobecne-informace-o-spotrebitelskych-uverech-na-bydleni-2020.pdf.aspx>

2.2 Hypoteční úvěr Moneta Money Bank

Stejně jako u Komerční banky, Moneta Money bank poskytuje klasický hypoteční úvěr, který je určen na financování bydlení. Dále poskytuje také americkou hypotéku. Posledním druhem hypotečního úvěru je hypoteční úvěr pro živnostníky. Účelem hypotečního úvěru pro živnostníky je nejen pořízení vlastního bydlení, ale i to, že si živnostník může ve vlastním bydlení podnikat jako řemeslník, advokát nebo lékař. Může si také pořídit nemovitost, kam přesune sídlo svojí firmy.³³

Výše hypotečního úvěru je opět stanovena na 2 000 000 Kč. Uvažujeme také, že hypoteční úvěr je čerpán k datu podpisu smlouvy. Údaje jsou stanovené k 1.10.2021.

2.2.1 Parametry hypotečního úvěru u MONETA Money Bank

Tabulka 5: Hypoteční úvěr Moneta Money Bank

Výše úvěru	2 000 000 Kč
Pevná zápujční úroková sazba	2,94 %
Pevná splatnost úrokové sazby	5 let
Doba splácení	20 let

Zdroj:³⁵

Obrázek 2: Moneta



Zdroj:³⁴

³³ Moneta.cz [online]. [cit. 2021-12-04]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

³⁴ Logo Moneta Money Bank [online]. 1.10.2017 [cit. 2021-12-04]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Soubor:Logo_Moneta_Money_Bank.png

³⁵ Moneta.cz [online]. [cit. 2021-12-04]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

Tabulka 6: Výše poplatků u MONETA Money Bank (pro hypoteční úvěry od 15. 7. 2021)

Odklad splátek Úvěru- (první tři měsíční splátky). Platí pouze pro Pružnou hypotéku s fixní sazbou) – jednorázový poplatek	2 899 Kč
Poplatek za vyhotovení odhadu zástavy (jednorázově)	2 000 Kč
Zaslání každé upomínky (jednorázově)	600 Kč
Smluvní pokuta za neplnění podmínek smlouvy o úvěru (měsíčně)	1 000 Kč

Zdroj:³⁶

2.3 Hypoteční úvěr ČSOB

Stejně jako i u předchozích dvou bank, společnost ČSOB nabízí hypoteční úvěr i americkou hypotékou. ČSOB také jako první přišla na trh s takzvanou Zelenou hypotékou. Ta je určena především pro ty, kteří staví, rekonstruují nebo kupují byt nebo dům v energetické třídě A nebo B. Mohou tak získat výhodnou úrokovou sazbu (0,2 %). Dalšími výhodami jsou slevy až 30 % na zhotovení energetického štítku a 30 % sleva na pojištění nemovitosti. ČSOB za klienty také zaplatí vklad do katastru nemovitosti.³⁷ Výše hypotečního úvěru je stanovena na 2 000 000 Kč. Dále opět uvažujeme, že hypoteční úvěr je čerpán k datu podpisu smlouvy. Údaje jsou platné k 1.10.2021.

³⁶ Sazebník poplatků za produkty a služby pro fyzické osoby nepodnikatele platný od 15. 7. 2021 [online]. [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/documents/20143/11740785/mmb-sazebnik-hypoteky.pdf>

³⁷ Hypotéka [online]. [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteka>

2.3.1 Parametry hypotečního úvěru u ČSOB

Tabulka 7: Hypoteční úvěr ČSOB

Výše úvěru	2 000 000 Kč
Pevná zápůjční úroková sazba	2,69 %
Pevná splatnost úrokové sazby	5 let
Doba splácení	20 let

Zdroj:³⁹

Obrázek 3: ČSOB



Zdroj:³⁸

Tabulka 8: Výše poplatků u ČSOB

Vedení účtu	Zdarma
Výpis elektronicky/poštou	zdarma/ 45 Kč
Odklad splátky	Zdarma
Ostatní změny (zvýšení nebo snížení splátek nad rámec smluvních podmínek)	500 Kč

Zdroj:⁴⁰

2.4 Hypoteční úvěr Česká spořitelna

Stejně jako u všech předchozích bank i Česká spořitelna nabízí klasický hypoteční úvěr, jehož účel je pořízení bydlení. Česká spořitelna je zde schopna poskytnout hypoteční úvěr až do 90 % odhadní hodnoty nemovitosti, pokud se však jedná o pořízení prvního bydlení. Americká hypotéka se v produktovém listu České spořitelny nachází také. Mohu u ní jako klient získat lepší úrokovou sazbu než u klasického spotřebitelského úvěru. Posledním produktem České spořitelny je Hypoúvěr u Buřinky. Jedná se o půjčku na bydlení, kterou můžeme splácet až 30 let.⁴¹ Výše hypotečního úvěru u vzorového příkladu je stanovena na 2 000 000 Kč.

³⁸ [online]. [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.epojisteni.cz/csob-pojistovna/>

³⁹ Hypotéka [online]. [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteka>

⁴⁰ Sazebník ČSOB pro fyzické osoby – občany [online]. [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/documents/10710/423623/sazebnik-fo-cz.pdf>

⁴¹ Česká spořitelna [online]. [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky>

Dále uvažujeme, že hypoteční úvěr je čerpán k datu podpisu smlouvy. Údaje jsou stanovené k 1.10.2021.

2.4.1 Parametry hypotečního úvěru u ČSOB

Tabulka 9: Hypoteční úvěr Česká spořitelna

Výše úvěru	2 000 000 Kč
Pevná zápůjční úroková sazba	2,74 %
Pevná splatnost úrokové sazby	5 let
Doba splácení	20 let

Zdroj:⁴³

Obrázek 4: Česká spořitelna



Zdroj:⁴²

Tabulka 10: Výše poplatků u České spořitelny

Správa úvěru (měsíčně)	150 Kč
Cena za 2. a každé další čerpání	500 Kč
Cena za správu státní finanční podpory (měsíčně)	50 Kč
Náklady spojené s prodlením	300 Kč (více jak 10 dní v prodlení)

Zdroj:⁴⁴

⁴² Česká spořitelna Osobní účet Recenze. 5nej.cz [online]. 24.2.2021 [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.5nej.cz/ceska-sporitelna-osobni-ucet-recenze/>

⁴³ Česká spořitelna [online]. [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky>

⁴⁴ Ceník pro Hypotéku ČS [online] 3 [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik_hypoteka_cs_r.pdf

2.5 Hypoteční úvěr UniCredit Bank

UniCredit Bank v současné době také nabízí produkt, který se nazývá hypoteční úvěr na pořízení nemovitosti. Splátky si může rozložit až na 30 let. Klient může získat úvěr až do 95% odhadní hodnoty nemovitosti.⁴⁵ Výše hypotečního úvěru je stanovena na 2 000 000 Kč. Dále uvažujeme, že hypoteční úvěr je čerpán k datu podpisu smlouvy. Údaje jsou stanovené k 1.10.2021.

Výhody hypotečního úvěru od UniCredit Bank:

- maximální hodnota hypotečního úvěru je omezena jen zástavní hodnotou nemovitosti
- klient má možnost si vybrat mezi pevnou a pohyblivou úrokovou sazbou
- možnost zvýhodněného nákupu nemovitosti skrz partnerské developerské projekty⁴⁶

2.5.1.1 Parametry hypotečního úvěru u UniCredit Bank

Tabulka 11: Hypoteční úvěr UniCredit Bank

Výše úvěru	2 000 000 Kč
Pevná zápůjční úroková sazba	2,99 %
Pevná splatnost úrokové sazby	5 let
Doba splacení	20 let

Zdroj:⁴⁸

Obrázek 5: UniCredit Bank



Zdroj:⁴⁷

⁴⁵ Unicreditbank.cz [online]. [cit. 2021-10-1]. Dostupné z:

<https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html>

⁴⁶ Banky.cz [online]. [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/unicredit-bank/u-hypoteka-ucelova/>

⁴⁷ Volná místa [online]. [cit. 2022-03-06]. Dostupné z: <https://unicreditbank.jobs.cz/>

⁴⁸ Unicreditbank.cz [online]. [cit. 2021-10-1]. Dostupné z:

<https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html>

Tabulka 12: Výše poplatků u UniCredit bank

Poskytnutí úvěru	2 900 Kč
Správa a vedení úvěru (měsíčně)	200 Kč
Administrace státního příspěvku k hypotečnímu úvěru (měsíčně)	50 Kč
Čerpání úvěru na základě návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí	1 900 Kč

Zdroj:⁴⁹

⁴⁹ Unicreditbank.cz: Sazebník pro fyzické osoby [online]. [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html>

2.6 Srovnání nabídek bank

V tabulce č. 14 jsou porovnány nabídky vybraných bank (Komerční banka, Moneta Money Bank, ČSOB, Česká spořitelna a UniCredit bank). Uvažujeme vzorový hypoteční úvěr o hodnotě 3 000 000 Kč. Hodnotu 3 000 000 Kč jsem zvolila proto, že v předchozích modelových případech mi hodnota 2 000 000 Kč, kterou jsem si nejprve zvolila, přišla na pořízení nemovitosti nedostačující. Doba fixace úrokové sazby je pro všechny nabídky stanovena na pět let. Doba splatnosti je stanovena u všech nabídek na 30 let. Údaje jsou zaznamenány k 1.10.2021.

Tabulka 13: Srovnání nabídek vybraných bank

	KB	MO	ČSOB	ČS	UCB
Úroková sazba (%)	2,99	2,94	2,69	2,74	2,99
RPSN (%)	3,51	2,99	2,72	2,94	3,20
Celková splatná částka (Kč)	4 547 500,93	4 518 449,90	2 916 504,56	4 374 756,83	4 547 500,93
Anuitní splátka (Kč)	12 631,95	12 551,25	8 101,40	12 152,10	12 631,95
Poplatek za vklad do katastru nemovitostí (Kč)	2 000	Neuvádí	neuvádí	neuvádí	1 900
Poplatek za výmaz z katastru nemovitostí (Kč)	2 000	Neuvádí	neuvádí	4 000	Neuvádí
Měsíční poplatek (Kč)	750	Neuvádí	neuvádí	neuvádí	200

Zdroj a zpracování:^{50,51} zpracování vlastní

Na základě tabulky č. 14 usuzujeme, že nejvýhodnější úrokovou sazbu k 1. 10. 2021 a s fixací na dobu pěti let nabízela společnost ČSOB. Nejméně výhodná nabídka z hlediska úroků byla nabídka od společnosti Komerční banka a současně i od UniCredit Bank.

Z hlediska přeplacení dlužné částky byla nejméně výhodná nabídka od společnosti Komerční banka. Nejméně pak přeplatíme u společnosti ČSOB.

K srovnání jsem vybrala i tři druhy poplatků, které banky klientům účtují při poskytnutí hypotečního úvěru účtují. Některé banky údaje o těchto druzích poplatků neuvádějí nebo je neúčtují. Nejméně výhodnou variantou z hlediska účtovaných poplatků je od Komerční banky. Banka si účtuje poplatek za měsíční vedení hypotečního úvěru a zároveň také vyžaduje poplatky za vklad i výmaz nemovitosti z katastru nemovitostí. UniCredit bank si účtuje také poplatek za měsíční vedení hypotečního úvěru i výmaz z katastru nemovitostí.

2.7 Srovnání produktů z hlediska důvěryhodnosti banky, úrokové sazby v případě refinancování a poplatku při předčasném splacení hypotečního úvěru

Srovnávací kritériem hypotečních úvěrů je také například důvěryhodnost banky. Budeme brát v úvahu pouze ty banky, které mají sídlo na území ČR. Banky jsou hodnoceny na základě detailních analýz všech účetních dokladů a porovnání měřítek v mezinárodním hledisku. Analýza důvěryhodnosti bank byla provedena v roce 2018. Od této doby se ocenění mohlo změnit. Společnost Comsense vytvořila žebříček důvěryhodnosti všech bank a přidělila jim medaile. Zlatou medaili nezískala žádná. Z výzkumu plyne, že nejvíce důvěryhodné jsou ty banky, které jsou dnes velkými hráči na českém trhu. Jedná se konkrétně o společnosti Moneta Money Bank, UniCredit Bank, ČSOB, Komerční banka a Česká spořitelna, které ve výzkumu získaly medaile stříbrné. Bronzovou medaili získala JT banka a Raiffeisen bank.

⁵⁰Kalkulačka RPSN [online]. [cit. 2021-10-1].

⁵¹ Úvěrová (hypoteční) kalkulačka. Idnes.cz [online]. [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://kalkulacky.idnes.cz/kalkulacky.aspx?typ=hypotecni>

Tabulka 14: Nedůvěryhodné banky

Neoceněné banky
PPF banka
Sberbank
Air Bank
Expobank
Equa bank
Fio banka
Creditas

Zdroj:⁵², zpracování vlastní

Dalším srovnávacím kritériem u hypotečních úvěrů může být i výše úrokové sazby, kterou nám banka poskytne v případě refinancování. V tabulce č. 16 nalezneme údaje platné k 1.9.2021.

Tabulka 15: Porovnání úrokových sazeb u hypotečních úroků při refinancování

Název banky	Úroková sazba hypotečního úvěru	Úroková sazba při refinancování	LTV
Fio banka	3,38 %	3,28 %	85 %
Air bank	3,74 %	3,54 %	80 %
Moneta Money Bank	3,99 %	3,29 %	80 %
Sberbank	3,39 %	3,39 %	90 %
Hypoteční banka	4,09 %	4,09 %	90 %
UniCredit Bank	3,55 %	3,55 %	90 %
Equa Bank	4,49 %	4,49 %	90 %

Zdroj:⁵³, zpracování vlastní

⁵² Duveryhodnabanka.com [online]. [cit. 2021-10-21]. Dostupné z: <https://www.duveryhodnabanka.com/>

⁵³ Banky.cz [online]. [cit. 2021-10-21]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/prehled-a-porovnani/hypoteky-na-bydleni/>

Z tabulky č. 16 můžeme vyčíst sazby hypotečních úvěrů, které banka nabídne v případě refinancování. U Sberbank, UniCredit Bank, Hypoteční banky a Equa banky nabídnou stejnou úrokovou sazbu jako v případě, kdy došlo k poskytnutí hypotečního úvěru. Společnosti Fio bank, Air bank a Moneta Money bank nabídnou svým klientům výhodnější úrokové sazby než na začátku.

Další faktor, který může hrát roli v případě výběru banky při refinancování může být to, jestli se klient o refinancování aktivně zajímá. Klient si může nabídky porovnat a vyhodnotit ty nejlepší, a tak si u stávající banky může vymoci nižší úrokovou sazbu, než jaká by mu byla standartně poskytnuta.

Posledním kritériem je to, že klient musí zvažovat u hypotečních úvěrů výši poplatku za předčasné splacení.

Tabulka 16: Poplatky za předčasné splacení

Banka	Poplatky
Air bank	bez poplatku
Česká spořitelna	nutno nahlásit týden dopředu, poplatek 700 Kč
UniCredit Bank	nutno nahlásit 10 dní dopředu, bez poplatku
Raiffeisen	poplatek je účtován (banka však neudává jeho výši)
Moneta Money Bank	5 % p.a. do konce období z předčasně splacené jistiny
Komerční banka	poplatek je účtován (banka však neudává jeho výši)

Zdroj:⁵⁴, zpracování vlastní

Z výše uvedené tabulky č. 17 můžeme usuzovat, že z uvedených bank si neúčtují poplatek za předčasné splacení společnost Air Bank a UniCredit Bank. U většiny bank jsou poplatky za předčasné splacení účtovány a některé instituce navíc vyžadují i nahlášení předčasného splacení minimálně týden dopředu.

⁵⁴Porovnej24.cz [online]. 18.12.2020 [cit. 2021-10-21]. Dostupné z: <https://www.porovnej24.cz/clanky/predcasne-splaceni-pujcky-hypoteky-vas-za-nej-ne-potrestaji>

Na základě srovnání hypotečních úvěrů v předchozích tabulkách č. 15 – č. 17 jsem se rozhodla, že pro mě toto porovnání není dostačující. Přechozí srovnání obsahuje pouze tři daná kritéria. Myslím si, že pokud bych se v současné situaci rozhodovala o pořízení hypotečního úvěru, tyto stanovená kritéria by mi určitě k rozhodování nepostačovala a nepomohla by mi se rozhodnout, u jaké společnosti bych si hypoteční úvěr měla pořídit.

Po důkladném uvážení jsem se rozhodla pro provedení metody bodovací a metody rozkladu vah, abych získala váhy a význam jednotlivých kritérií. Cílem bylo zjistit další faktory, které mají vliv na hypoteční úvěry. Rozhodla jsem se tedy provést detailnější komparaci hypotečních úvěrů, která by mi v případě rozhodování postačovala a pomohla by mi vybrat takový hypoteční úvěr, který by mi svými parametry nejvíce vyhovoval.⁵⁵

⁵⁵ FALTOVÁ LEITMANOVÁ, I., R. KLUFOVÁ, J. FREIBELOVÁ a J. KLICNAROVÁ. Regionální rozvoj-přístupy a nástroje. Praha, 2012. ISBN 978-80-87197-58-5.

3 Vícekriteriální rozhodování

Jedná se o disciplínu takzvaného operačního výzkumu. Předmětem jejího zkoumání je analýza rozhodování jednotlivých situací. V těchto situacích jsou posouzeny rozhodovací varianty. Varianty nejsou posuzovány pouze dle jednoho kritéria ale více kritérií.

Úlohy, které lze posuzovat jako úlohy vícekriteriálního rozhodování jsou takové, u kterých lze posuzovat důsledky jednotlivých hodnocení dle více kritérií. Pokud je známá konečná množina přípustných variant, jedná se o vícekriteriální hodnocení variant. Naopak pokud je množina přípustných variant vymezena jako soubor podmínek, jedná se o vícekriteriální programování.

Pokud uvažujeme pouze o ordinální informaci, která nám poskytne pouze informace o jednotlivém pořadí. Pokud jako výsledek dostaneme ordinální uspořádání variant zjistíme to, která variant je nejlepší a která je hned druhá nejlepší. Z těchto informací však nezjistíme o kolik je první varianta lepší než ta druhá.

Pokud tedy budeme chtít vědět o kolik je první varianta lepší než ta druhá, musíme mít k dispozici kardinální informace.

3.1 Stanovení vah kritérií

Metody volby vah se od sebe odlišují také tím, zda nám poskytují ordinální nebo kardinální informaci o jednotlivém pořadí stanovených kritérií.⁵⁶ Stanovení vah je většinou subjektivní a je proto vhodné při jejich stanovení komunikovat se zadavatelem.

⁵⁶ KLICNAROVÁ, Jana. Vícekriteriální hodnocení variant – metody [online]. [cit. 2022-06-13]. Dostupné z: http://www2.ef.jcu.cz/~janaklic/oa/VHV_II.pdf

Váha stanovuje vlastně důležitost daného kritéria. Stanovení hodnoty váhy v podobě numerické je těžké, lze použít tyto metody:

- metoda stejné důležitosti-využívá se tehdy, pokud není možno od zadavatele získat informaci o preferenci jednotlivých kritérií, nebo pokud se sám zadavatel nemůže rozhodnout, které kritériu je pro něj důležitější. V takovém případě dojde k přiřazení stejných vah všem kritériím.
- metoda pořadí – jedná se o poměrně snadnou metodu pro stanovení vah jednotlivých kritérií. Metoda pořadí je založena na základě ordinální informaci pro preferenci jednotlivých kritérií. U metody pořadí dojde k uspořádání kritérií do řady od toho nejvíce důležitého, po to nejméně důležité. Nejdůležitější kritérium dostane nejvíce bodů (nejdůležitější kritérium má tolik bodů, kolik je kritérií). Nejméně důležité kritérium dostane bodů nejméně.
- metoda bodovací – u bodovací metody je na rozdíl od metody pořadí schopen stanovený rozhodovatel přiřadit hodnotu z předem dané bodovací stupnice. Metoda bodovací požaduje kardinální informace o preferenci jednotlivých kritérií. Zadavatel přiřadí tolik bodů dle toho, jak dané kritérium preferuje.
- Fullerův trojúhelník – použití této metody je nejvhodnější v případě většího počtu kritérií. Dochází zde k párovému srovnání kritérií mezi sebou. Z každého páru pak rozhodovatel vybere to kritérium, které je pro něho důležitější a označí ho. Každá kombinace mu musí být předložena právě jednou. Dojde ke konečnému sečtení označení u jednotlivých kritérií a dojde k odhadu vah podle stejného vzorce jako u metody pořadí.
- Saatyho metoda – je založena na podobném principu fungování jako Fullerův trojúhelník. Tato metoda umožňuje zobrazit stupeň důležitosti vybraného kritéria na základě číselné stupnice od 1 do 9.^{57,58}

⁵⁷ KLICNAROVÁ, Jana. Vícekriteriální hodnocení variant – metody [online]. [cit. 2022-06-13]. Dostupné z: http://www2.ef.jcu.cz/~janaklic/oa/VHV_II.pdf

⁵⁸ SOUKUPOVÁ, Jana. Vícekriteriální metody hodnocení [online]. [cit. 2022-06-13]. Dostupné z: https://is.muni.cz/el/1456/jaro2013/MKV_VZVP/um/33149329/Studijni_text_metody_vicekriterialniho_rozhodovani.pdf

3.2 Metody vícekriteriálního hodnocení variant

Hlavním úkolem u těchto metod je vybrat, která varianta bude realizovaná, nebo seřadit jednotlivé varianty podle jejich výhodnosti.

- Metoda pořadí-k využití metody pořadí je potřeba pouze znalost ordinálních informací. Tato metoda bere v potaz hodnoty všech variant dle všech stanovených kritérií. Metoda pořadí také splňuje všechny požadavky, které jsou kladeny na vícekriteriální hodnocení variant. Největší její nevýhodou je, že poskytuje informace pouze ordinálního typu. Zadavatel tedy musí stanovit pořadí variant.
- Metoda bodovací je podobná metodě pořadí, ale na rozdíl od ní je zde potřeba znalost kardinálních informací. Stejně jako metoda pořadí, tak i metoda bodovací splňuje všechny požadavky kladené na vícekriteriální hodnocení variant.
- Metoda váženého součtu – jejím základem je sestavení takzvané lineární funkce, která se pohybuje na stupnici od nuly do jedné. Nejhorší varianta je nula, nejlepší je naopak jednička. Ostatní varianty mají bodové hodnocení, které se nachází někde mezi nulou a jedničkou. Hlavní výhodou metody váženého součtu je jednoduchost a poskytnutí ordinálních informací. Nevýhoda je, že metoda váženého součtu je invariantní vůči všem přidaným neoptimálním hodnotám.
- Metoda TOPSIS – u metody TOPSIS vybíráme takovou variantu, která se co nejlépe přibližuje ideální variantě. Nejlepší metodu stanovíme jako vektor nejlepších hodnot kritérií.^{59,60}

⁵⁹ VICEKRITERIÁLNÍ HODNOCENÍ [online]. [cit. 2022-06-01]. Dostupné z: <https://elearning.tul.cz>

⁶⁰ KLICNAROVÁ, Jana. Vícekriteriální hodnocení variant – metody [online]. [cit. 2022-06-13]. Dostupné z: http://www2.ef.jcu.cz/~janaklic/oa/VHV_II.pdf

3.3 Metoda bodovací

Pokud si k hodnocení vybereme bodovací metodu, dojde k přiřazením bodů ze stupnice o deseti bodech. Deset bodů je u této stupnice nejvyšší preference. Jeden bod tedy logicky znamená kritérium, kterému je přiřazena nejmenší preference.

Bodovací metoda využívá jen informace kardinálního typu. Splňuje také všechny požadavky, které jsou požadovány pro vícekritériální metody.⁶¹ Bodovací metoda spočívá v tom, že dochází k hodnocení variant dle kritérií, které jsou pro všechny stejné. Pokud je každé i -té variantě hodnoceno dle j -tého kritéria dojde k přiřazení bodů b_{ij} , potom můžeme stanovit, že ohodnocení varianty se rovná součtu dílčích hodnot. Vybrána je ta kompromisní varianta, která dosáhla nejvíce bodů b_i .

Metoda může být rozšířena o váhy, pokud je daný rozhodovatel zná. Hodnoty b_i jsou poté vypočteny jako vážené součty.⁶² Pokud subjekt dokáže vyjádřit velikost svých preferencí, je pro výpočet vhodná bodovací metoda.⁶³

$$b_j = \sum_{i=1}^n b_{ij}$$

Zvláštním druhem bodovací metody je takzvaná Metfesselova alokace. Mezi jednotlivá kritéria je na základě jejich důležitosti rozděleno celkem 100 bodů. Normované váhy jsou stokrát menší než daný počet bodů.⁶⁴

⁶² DOUBRAVOVÁ, Bc. Hana. VÍCEKRITÉRIÁLNÍ ANALÝZA VARIANT A JEJÍ APLIKACE V PRAXI. České Budějovice, 2009. Diplomová práce.

⁶³ FALTOVÁ LEITMANOVÁ, I., R. KLUFOVÁ, J. FREIBELOVÁ a J. KLICNAROVÁ. Regionální rozvoj-přístupy a nástroje. Praha: Alfa Nakladatelství, 2012, s. 198. ISBN 978-80-87197-58-5.

⁶⁴ FALTOVÁ LEITMANOVÁ, I., R. KLUFOVÁ, J. FREIBELOVÁ a J. KLICNAROVÁ. Regionální rozvoj-přístupy a nástroje. Praha: Alfa Nakladatelství, 2012, s. 198. ISBN 978-80-87197-58-5.

3.4 Metoda postupného rozkladu vah

Pokud máme k dispozici mnoho kritérií je vhodné tato kritéria roztrždit do dílčích skupin dle jejich příbuznosti věcné náplně.

Dojde k:

- stanovení normované váhy pro jednotlivé skupiny
- stanovení normované váhy jednotlivých kritérií v dané skupině
- dojde k vynásobení vah jednotlivých skupin kritérií a také vah kritérií nacházející se v dané skupině
- dostaneme výsledek v podobě normovaných vah kritérií

Váhy daných kritérií jsou závislé na subjektivním pohledu hodnotícího. Jsou také závislé na druhu použité metody a na samotném hodnotiteli.⁶⁵

Důvodem, proč jsem si k praktické části diplomové práce pro stanovení vah a pro metody vícekritériálního hodnocení variant vybrala právě metodu bodovací, bylo to, že jsem měla v ruce pouze údaje kardinálního typu. Metoda bodovací se právě zabývá pouze informacemi kardinálního typu. Dalším důvodem bylo také to, že bodovací metoda je ze všech daných metod nejjednodušší a myslala jsem si, že by právě tato metoda byla nejvhodnější pro pochopení laika, který se nikdy s metodou vícekritériálního srovnání variant nesetkal. Pro stanovení vah jsem taky použila metodu rozkladu vah, protože jsem chtěla zjistit, jestli váhy stanovené metodou bodovací a metodou rozkladu vah jsou si nějakým způsobem podobné nebo se naprosto odlišují.

⁶⁵ FALTOVÁ LEITMANOVÁ, I., R. KLUFOVÁ, J. FREIBELOVÁ a J. KLICNAROVÁ. Regionální rozvoj-přístupy a nástroje. Praha: Alfa Nakladatelství, 2012, s. 198. ISBN 978-80-87197-58-5.

4 Praktická část diplomové práce

V praktické části diplomové práce jsem se snažila teoretické znalosti aplikovat do praxe. Cílem této části diplomové práce bude seznámení se s problematikou vícekriteriálního hodnocení variant. Další část diplomové práce bude věnována zjištění preferencí vybraných klientů. Konečným cílem praktické části diplomové práce pak bude navrhnout obecnou metodiku, která stanoví obecný postup při výběru nejvýhodnější varianty hypotečního úvěru.

4.1 Metodický postup

Cílem je výběr té nejvýhodnější a nejlepší nabídky hypotečního úvěru s využitím metod vícekriteriálního rozhodování. Důvodem, proč byl vybrán právě hypoteční produkt je to, že na trhu v současnosti neexistuje komplexnější a výhodnější produkt, než je hypoteční úvěr. Jedná se tedy o jediný produkt, který klientovi poskytne dostatečné množství peněžních prostředků pro financování koupě nemovitosti

Zjištění parametrů hypotečních úvěrů u pěti největších bank na trhu

V první části jsem stanovila aktuální nabídky pěti největších bank na českém trhu. Vymezila jsem vždy hypoteční produkty, které jednotlivé banky nabízí. U každé banky jsem stanovila jednoduchý modelový příklad. Jednalo se vždy o hypoteční úvěr o hodnotě 2 000 000 Kč s fixací úrokové sazby na 5 let a splatností na 20 let. U modelového příkladu jsem vždy vyhledala aktuální pevnou úrokovou sazbu a výši RPSN. Údaje jsou aktuální k 1.10.2021.

Jednoduché srovnání pěti největších bank na trhu z hlediska výše úrokové sazby, RPSN, výše anuitní splátky, poplatků za vklad a výmaz z katastru nemovitostí a výše měsíčního poplatku za hypoteční úvěr

V této části diplomové práce jsem na základě výše uvedených kritérií provedla srovnání hypotečních úvěrů o hodnotě 2 000 000 Kč. Nakonec jsem usoudila, že mi tato hodnota přišla pro koupi nemovitosti příliš nízká. Proto jsem nakonec stanovila hodnotu 3 000 000. Doba fixace úrokové sazby je pro všechny nabídky stanovena na 5 let. Pro dobu splatnosti na 30 let jsem se rozhodla, protože jsem u nabídek jednotlivých bank stanovila dobu splatnosti na 20 let a uvědomila jsem si, že tato doba splatnosti je zbytečně krátká. Doba splatnosti je u nabídek tedy vždy stanovena na dobu 30 let. Údaje jsou platné k 1.10.2021. Poté jsem výsledky mezi sebou porovnála a stanovila jsem jaký hypoteční úvěr je nejvýhodnější a který je naopak nejméně výhodný.

Porovnání nabídek z pohledu důvěryhodnosti, nabízené úrokové sazby při refinancování a účtovaného poplatku za předčasné splacení

Dále jsem si na základě vlastního úsudku stanovila tři kritéria. Jednotlivé nabídky jsem poté srovnala na základě výše uvedených kritérií. Prvním použitým kritériem bylo kritérium důvěryhodnosti bank. Tu jsem posuzovala na základě provedeného výzkumu z roku 2018. Novější výsledky výzkumu se mi bohužel nepovedlo vyhledat. Zjistila jsem, že nejvíce důvěryhodné jsou ty banky, které jsou v současnosti považovány za největší hráče na území ČR.

Dalším kritériem byla úroková sazba v případě refinancování. Zde došlo opět ke srovnání, kdy některé banky poskytovali sazbu výhodnější než na začátku poskytnutí úvěru. Další banky nabízely sazbu stejnou jako před refinancováním.

Posledním kritériem bylo účtování poplatků za předčasné splacení. Zjistila jsem, že ze zkoumaných bank si pouze dvě neúčtují poplatek za předčasné splacení

Ale protože mi toto srovnání přišlo nedostačující a málo podrobné, rozhodla jsem se pro porovnání nabídek hypotečních úvěrů využít model vícekritériálního hodnocení variant.

Stanovení nabídek jednotlivých bank a stanovení osobních preferencí

Ke komparaci produktů na základě subjektivního hlediska jsem si vybrala celkem sedm největších bank na českém trhu, které nabízí produkty určené k financování bydlení. Pro srovnání jsem si vybrala samu sebe a svoje požadavky, které bych kladla na hypoteční úvěr v současné situaci a v životní etapě, ve které se nacházím (ukončení vysoké školy, nastoupení do práce na plný úvazek a pořízení bytové jednotky v Praze společně s přítelem).

Výběr kritérií

Na základě subjektivních preferencí jsem se rozhodla pro stanovení celkem 14 kritérií, které dle mě hrají největší roli při volbě hypotečního úvěru. Kritéria jsem stanovila taková to:

1. přeplacení dlužné částky
2. měsíční splátka
3. úroková sazba
4. důvěryhodnost vybrané banky
5. účtovaný poplatek za předčasné splacení
6. hodnota LTV
7. poskytnutá úroková sazba v případě refinancování
8. možnost odkladu splátek
9. poplatek za sjednání hypotečního úvěru
10. poplatek za vedení hypotečního úvěru
11. dostupnost jednotlivých poboček
12. otevírací doba poboček
13. odhad ceny nemovitostí
14. maximální doba fixace úrokové sazby

Výpočet vah kritérií pomocí bodovací metody

Důvodem, proč byla využita právě metoda bodovací bylo to, že jsme k dispozici měli všechna kardinální data. Pokud bychom měli k dispozici ordinální data, mohly bychom také využít metodu bodovací, pokud by měl rozhodovatel k dispozici kardinální funkci užitku. Pro výpočet vah důležitosti jsem vytvořila jednoduchý dotazník. V tomto dotazníku měli respondenti možnost také přiřazení vlastních kritérií, které by dle jejich názoru byly důležité při výběru nejvhodnější varianty hypotečního úvěru. Kritéria jsem očíslovala od jedničky do čtrnáctky a pro jednotlivá kritéria jsem vypočetla váhy na základě vzorce pro výpočet vah. Váhy byly vypočteny metodou bodovací. Současně jsem pod dotazník vysvětlila, co znamenají jednotlivá kritéria, aby i respondent, který se nepohybuje v bankovní sféře těmto pojmům rozuměl. Podoba dotazníku je uvedena v části příloha diplomové práce.

Obodování jednotlivých kritérií

Po získání vah důležitosti pomocí bodovací metody jsem vytvořila další dotazník, který byl vytvořený v excelu. Do dotazníku byla uvedena všechna stanovená kritéria u sedmi vybraných bank (jednotlivé slupce) a do řádků byly dosazeny všechny údaje získané z webových stránek jednotlivých bank. Druhá část dotazníku je vyhrazena pro bodování. Bodování vycházelo z myšlenky, že jednička znamená nejméně důležité kritérium a deset bodů představuje nejvíce důležité kritérium.

Výpočet vah na základě metodu rozkladu vah

Další část výpočtu je poté věnována výpočtu vah na základě metody rozkladu vah. Důvodem, proč k výpočtu velikosti vah byla zvolena také metoda postupného rozkladu vah bylo to, že jsme měli poměrně velké množství kritérií, které by bylo vhodné seskupit do dílčích skupin. Důvodem, proč k výpočtu vah byly použity obě metody bylo to, že jsme chtěli získat co nejpresnější hodnoty vah jednotlivých kritérií. Opět byl vytvořen jednoduchý dotazník. Kritéria byla rozdělena celkem do tří skupin, a to na finanční ukazatele, ukazatele komfortu a ukazatele spolehlivosti. Tyto ukazatele musely ve výsledku dosáhnout hodnoty číslo jedna. Finanční ukazatele byly pro větší přehlednost rozděleny do dvou skupin, a to na krátkodobá a dlouhodobá kritéria. Na základě vlastního úsudku a vlastních preferencí jsem rozdělila váhy jednotlivým skupinám kritérií. Poté jsem pro stanovení výsledné váhy využila vzorec pro výpočet hodnot jednotlivých vah.

Stanovení výsledného pořadí nabídek jednotlivých bank pomocí metody bodovací

Po získání vah jsem pro stanovení výsledných bodů a pořadí nabídek využila opět metodu bodovací. Metoda bodovací byla využita proto, že byly k dispozici stále kardinální informace. Tato metoda také splňuje všechny požadavky, které jsou kladeny na vícekritériální hodnocení variant. Získané výsledky jsem opět porovnávala a seřadila od nejvýhodnější nabídky po nejméně výhodnou nabídku.

Oslovení respondentka a respondentky

Abych do diplomové práce nevnesla pouze svůj pohled na danou problematiku, rozhodla jsem se oslovit celkem dva respondenty. Jedná se tedy konkrétně o jednoho muže do třiceti let a jednu ženu nad třicet pět let, kteří se nacházejí v rozdílných životních etapách. Prostřednictvím dvou oslovených respondentů jsem se snažila do mé diplomové práce vnést další dva pohledy, a především tedy další požadavky, které by mohli hrát významnou roli v případě zájmu o hypoteční úvěr.

Důvodem, proč jsem si zvolila právě dva respondenty je to, že jsem chtěla především zohlednit pohled muže a ženy na problematiku výběru hypotečních úvěrů. Chtěla jsem v diplomové práci stanovit co nejvíce faktorů, které mohou hrát při výběru hypotečního úvěru důležitou roli. Proto jsem výběr respondentů provedla takový, aby byli respondenti vybráni s odlišných sociálních vrstev a v odlišné věkové skupině.

4.2 Vícekriteriální analýza variant-metoda bodovací a metoda rozkladu vah

4.2.1 Stanovení kritérií

V této podkapitole jsou uvedena všechna kritéria, která budou srovnána:

1. **Přeplacená dlužná částka** – jedná se o celkovou částku, kterou klient zaplatí bance. Tato částka v sobě obsahuje jak jistinu, tak sumu celkových zaplacených úroků. Nejedná se o rozhodující údaj, který bude hrát hlavní roly při výběru hypotečního úvěru. Mnohem důležitějšími údaji jsou nabídnutá úroková sazba a RPSN.
2. **Měsíční splátka** – jedná se o částku, kterou každý měsíc zaplatí bance klient. Výši měsíční splátky hypotečního úvěru si klient v současnosti může orientačně vypočítat na webových stránkách bank, které často obsahují takzvané kalkulátory, které jsou k tomuto účelu určeny. Výše měsíční splátky se odvíjí od výše úrokové sazby.
3. **Výše úrokové sazby** – stanovuje o kolik procent se zvýší vypůjčená částka za stanovený čas. Úroková sazba znázorňuje také kolik ze stanovené jistiny musí klient v předem domluvené době zaplatit věřiteli. Úroková sazba neobsahuje mnoho poplatků, které klienti musí věřiteli zaplatit. Z tohoto hlediska je důležitější ukazatel RPSN.
4. **Důvěryhodnost banky** – vychází z hodnocení společnosti Comsense, která jednotlivým bankám přidělila medaile na základě mnoha kritérií, která hodnotí důvěryhodnost dané banky. Zlatá medaile představuje nejdůvěryhodnější banku. Banky, které nedostali medaili jsou považovány za nejméně důvěryhodné. Analýza vychází z údajů provedených v roce 2018. Od té doby se přidělené medaile bankám mohli několikrát změnit. Bohužel nové přidělení medailí zatím nebylo provedeno.

5. **Účtovaný poplatek za předčasné splacení** – jedná se o speciální druh poplatku, který banka účtuje svým klientům za splacení dlužné částky, které proběhlo před stanovenou dobou splatnosti. Čím nižší poplatek, tím lépe pro klienta. Všichni poskytovatelé hypotečních úvěrů musí klientovi umožnit na základě zákona předčasné splacení. Je stanovena maximální hranice poplatku, a to je jedno procento ze zaplacené částky dle toho, jestli do konce splacení hypotečního úvěru zbývá více, nebo méně než rok. Maximální hranice poplatku je tedy stanovena na 50 000 Kč. Podle zákona o spotřebitelském úvěru lze každý rok bezplatně splatit až 25 % z celkové výše hypotečního úvěru.
6. **Hodnota LTV** – jedná se o zkratku z anglického slova „Loan to value“. LTV je ukazatel, kterým banka vyjadřuje hodnotu dlužné částky k zástavě nemovitosti. Hodnota LTV je vždy udávána v procentech. Čím nižší je hodnota LTV, tím je úrok pro klienta atraktivnější. V současnosti je nejvyšší povolená hodnota LTV 90 %, to znamená, že klient při koupi nemovitosti musí alespoň 10 % zaplatit ze svého. U amerických hypoték je maximální hranice LTV stanovena na 70 %.
7. **Úroková sazba v případě refinancování** – jedná se vlastně o splacení stávajícího úvěru úvěrem novým. Nový úvěr je většinou s výhodnějšími podmínkami. Dlužník požádá o refinancování těsně před ukončením doby fixace. Hypoteční úvěr lze refinancovat i několik let před ukončením sjednané doby fixace.
8. **Možnosti odkladu splátek** – jedná se o možnost odložení měsíčních splátek. Rozmezí odkladu se pohybuje od jednoho měsíce až po jeden rok. Odklad splátek se negativně promítne do mezibankovního registru a v budoucnosti by klient mohl mít velký problém při žádosti o další hypoteční úvěr. Pokud budeme žádat o odklad splátek, nebude to však znamenat, že nebude klient platit nic. Dojde pouze k odkladu splátek jistiny, nadále však klient musí věřiteli uhradit nabíhající úroky.
9. **Poplatek za sjednání hypotečního úvěru** – jedná se o jednorázový poplatek, který si banka účtuje za sjednání hypotečního úvěru. Se sjednáním hypotéky se pojí další specifické náklady, proto je tento poplatek také účtován.
10. **Poplatek za vedení hypotečního úvěru** – jedná se o pravidelní měsíční poplatek, který si banka účtuje za vedení hypotečního úvěru.
11. **Dostupnost jednotlivých poboček** – jedná se o vzdálenost, kterou musí klient překonat k nejbližší pobočce dané banky. Čím blíže je klientovi daná pobočka, tím větší výhoda pro klienta. Ne všechny banky však mají ve městech svoje fyzické pobočky.

12. **Otevírací doba poboček** –jedná se o časovou dostupnost jednotlivých poboček bank. Čím delší mají pobočky otevírací dobu, tím větší výhoda pro klienty. Klienti si mohou po jejich pracovní době dojet do pobočky vyřídit všechny svoje požadavky.
13. **Odhady cen nemovitostí** – Pokud chce klient získat a čerpat hypoteční úvěr, musí si nechat ocenit nemovitost, kterou kupuje. Jedná se o službu, kterou banka může nebo nemusí klientovi poskytnout. Tato služba je zpoplatněna, nebo jí banky v rámci svých služeb neposkytují. Jedná se o jednorázový poplatek, který náleží odborníkovi nikoliv bance. Cena za odhad, kdy znalec nemusí na prohlídku, se pohybuje okolo 1 500 Kč. Pokud znalec přijde na prohlídku fyzicky, cena poplatku se může vyšplhat až na 6 000 Kč.
14. **Maximální doba fixace úrokové sazby** – doba fixace úrokové sazby ovlivňuje úrokovou sazbu ale i flexibilitu sjednaného hypotečního úvěru. Jedná se o maximální dobu, po kterou klient může mít zafixovanou úrokovou sazbu. Standartní doba fixace je 5–10 let. Čím kratší je doba fixace, tím klient může získat výhodnější úrokovou sazbu. Fixace je důležitá hlavně z hlediska obavy o budoucí růst úroků. Maximální doba fixace je stanovena na 20 let. Tuto možnost však v současnosti na trhu nabízí pouze několik vybraných bank.

4.2.2 Výpočet vah důležitosti metodou bodovací

V této části diplomové práce dojde k využití praktických znalostí. Ke srovnání budou využita data získaná na základě subjektivního hodnocení a data, které jsem získala prostřednictvím dotazníků. Získaná data budou mezi sebou porovnávána.

4.2.2.1 Metoda bodovací – subjektivní hodnocení

Je mi 26 let a v současnosti budu dokončovat vysokou školu. Příjmy mi plynou celkem dva. První příjem je podpora od rodičů a druhá část příjmu přichází od společnosti Equa Bank, kde vykonávám pozici brigádníka na základě dohody o provedení pracovní činnosti. Po dokončení školy a nastoupení do práce na plný úvazek, bych si chtěla v Praze s přítelem koupit byt 1+kk v širším centru na hypoteční úvěr. Uvažujeme hypoteční úvěr na 3 000 000 Kč se splatností na 30 let a fixací úrokové sazby na 5 let. Jedná se pouze o moje subjektivní hodnoty a názory.

Pro účely výpočtu hodnoty vah u jednotlivých kritériích, jsem si v Excelu vytvořila jednoduchou tabulku. V tabulce č. 18 jsem určila pořadí kritérií od 1 do 14. Ke kritériím jsem poté přiřadila bodové hodnocení (1 - nejméně důležité, 10 – nejvíce důležité). Poté jsem vypočetla váhy jednotlivých kritérií na základě rovnice č. 1. Pro další stanovení vah budeme postupovat stejně jako v předešlém případě, a to na základě rovnici č. 1. Výsledek součtu jednotlivých vah musí dát vždy hodnotu 100 % (1).

Rovnice 1: Stanovení vah

$$vi \text{ (váha příslušného kritéria)} = \frac{\text{bodové ohodnocení jednotlivého kritéria}}{\text{součet bodů u všech kritérií}}$$

Zdroj a zpracování: vlastní

Tabulka 17: Výpočet vah důležitosti

Kritérium	I	Bi	Vi (stanovení vah)	pořadí
Přeplacení dlužné částky	1	10	0,099009901	1.-2.
Měsíční splátka	2	9	0,089108911	3.
Výše úrokové sazby	3	10	0,099009901	1.-2.
Důvěryhodnost banky	4	8	0,079207921	4.-6.
Poplatek za předčasné splacení	5	7	0,069306931	7.-10.
LTV	6	8	0,079207921	4.-6.
Poskytutá úroková sazba v případě refinancování	7	7	0,069306931	7.-10.
Možnost odkladu splátek	8	6	0,059405941	11
Poplatek za sjednání hypotečního úvěru	9	5	0,04950495	12.-13.
Poplatek za vedení hypotéky	10	7	0,069306931	7.-10.
Dostupnost pobočky	11	8	0,079207921	4.-6.
Otevírací doba poboček	12	5	0,04950495	12.-13.
Odhad ceny nemovitosti	13	4	0,03960396	14.
Maximalní doba fixace úrokové sazby	14	7	0,069306931	7.-10.
Součet		101	1	

Zdroj: vlastní znalosti, zpracování vlastní

I=seřazení kritérií od 1 do 14

Bi=počet bodů, přidělených jednotlivým kritériím, body jsou od 1-10, přičemž 10 je bodů nejvíce, 1 je bodů nejméně

Vi= váha příslušného kritéria.

Ke srovnání jsem si dále vybrala skupinu celkem sedmi bank působících na českém trhu. Do vzorku jsem zahrnula jak největší hráče na českém trhu, tak i podstatně menší banky. Následně jsem si stanovila celkem 14 kritérií pro hodnocení a výběr nejvýhodnějšího hypotečního úvěru.

Tabulka 18: Daná kritéria a hodnoty

	Přepacení dlužné splátky (Kč)	Měsíční splátka (Kč)	Výše úrokové sazby (%)	Důvěryhodnost banky (přířazená medaile)	Poplatek za předčasné splacení (ANO/NE)	LTV (%)	Poskytnutá sazba v případě refinancování (%)
Moneta Money Bank	4 359 265,40	11 300,00	3,99	stříbrná	ANO	80,00	3,99 → 3,29
ČSOB	4 397 279,13	12 152,00	4,09	stříbrná	NE	90,00	4,09 → 4,09
UniCredit Bank	4 397 279,13	12 152,00	3,55	stříbrná	NE	80,00	3,55 → 3,55
Air Bank	4 265 049,78	13 876,00	3,74	nedůvěryhodná	NE	80,00	3,74 → 3,54
Komerční banka	4 359 265,40	14 305,00	3,99	stříbrná	ANO	90,00	3,99 → 3,99
Raiffeisen Bank	4 359 265,40	14 653,00	4,19	bronzová	ANO	90,00	4,19 → 4,19
Egua bank	4 551 189,92	15 183,00	4,49	nedůvěryhodná	NE	90,00	4,49 → 4,49
MIN/MAX	MIN	MIN	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN
Váhy	0,0990	0,0891	0,0990	0,0792	0,0693	0,0792	0,0693
MINIMUM bodů	4 265 049,78	11 300,00	3,55	nedůvěryhodná	NE	80,00	3,29
MAXIMUM bodů	4 551 189,92	15 183,00	4,49	stříbrná	ANO	90,00	4,49
	možnost odkladu splátek (měsíců)	poplatek za sjednání hypotečního úvěru (Kč)	poplatek za vedení hypotéky (Kč)	dostupnost pobočky (Strakonice a okolí)	otevrací doba poboček (pondělí)	odhadem nemovitosti (Kč)	maximální doba fixace úrokové sazby (roky)
Moneta Money Bank	3 po sobě jdoucí měsíční splátky	2 400	0	Strakonice	9–12, 13–18	1750-3000	5
ČSOB	odklad 6 nebo 12 měsíců, případě tříměsíční odklad	ZDARMA	150	Strakonice	9–11:30, 12:30–17	1900-9900	40
UniCredit Bank	odklad na 6 měsíců	2 900	200	Strakonice	8:15–12:45, 13:30–16:30	neposkytuje	20
Air Bank	2 po sobě jdoucí měsíční splátky	ZDARMA	0	Praha	9:00 do 21:00	neposkytuje	5
Komerční banka	1-6měsíců	2 900	0	Strakonice	9–12, 13–18	neposkytuje	15
Raiffeisen Bank	1-maximální doba není stanovena	4 990	0	Strakonice	9–12, 13–18	2 000	15
Egua bank	1-maximální doba není stanovena	ZDARMA	0	České Budějovice	8:30–18	neposkytuje	5
MIN/MAX	MAX	MIN	MIN	MIN	MAX	MIN	MAX
Váhy	0,0594	0,04950495	0,069306931	0,079207921	0,04950495	0,03960396	0,069306931
MINIMUM bodů	1 měsíc	ZDARMA	0	Strakonice	16:30	1 750	5
MAXIMUM bodů	12 měsíců	4 990	200	Praha	21:00	9 900	40

Zdroj a zpracování: webové stránky jednotlivých bank, vlastní

Po stanovení kritérií a výběru jednotlivých bank vhodných pro vzájemné srovnání jsem využila dalšího dotazníku (tabulky č. 19). Dotazník je určen pro subjektivní srovnání. Hodnocení vychází z aktuální životní situace, ve které se momentálně nacházím.

Po stanovení dotazníku jsem se snažila v tabulce č. 20 jednotlivá kritéria obodovat. Jeden bod znamená nejmenší důležitost kritéria a deset bodů je nejvíce důležité kritérium. Následně jsem pro srovnání výsledných bodů a pořadí, které jednotlivé banky získaly, využila při výpočtu bodovací metodou.

Tabulka 19: Bodové ohodnocení

Body	Přeplicená částka	Měsíční splátka	Úrok	Důvěryhodnost	Poplatek – předčasné splacení	LTV	Úrok – refinancování	Odklad splátek	Poplatek – sjednání	Poplatek – vedení	Dostupnost pobočky	Otevírací doba pobočky	Odhad ceny nemovitosti	Maximální fixace úrokové sazby
MO	8	10	8	4	8	6	6	5	6	8	9	5	7	3
ČSOB	7	9	7	4	5	7	5	6	9	5	9	4	6	8
UCB	10	9	10	4	5	6	8	6	5	4	9	3	3	6
AB	9	8	9	1	5	6	7	3	9	8	2	7	3	3
KB	8	7	6	4	8	7	6	4	5	8	9	5	3	5
RB	5	6	5	3	8	7	5	3	3	8	9	5	8	5
Equa	6	5	4	1	5	7	4	4	9	8	4	6	3	3

Zdroj a zpracování: vlastní

MO – Moneta Money Bank, **UCB** – UniCredit Bank, **AB** – Air Bank, **KB** – Komerční Banka, **RF** – Raiffeisenbank, **Equa** – Equa Bank

Tabulka 20: Výsledné pořadí-metoda bodovací

Vážený součet bodů	Body	Pořadí
Moneta Money Bank	6,831683175	1
ČSOB	6,603960402	3
Unicredit Bank	6,752475257	2
Air Bank	5,891089111	5
Komerční banka	6,316831692	4
Raiffeisen Bank	5,722772284	6
Egua Bank	4,871287131	7

Zdroj a zpracování: vlastní

Nejdříve jsem spočítala body, které jsou znázorněné v tabulce č. 21. K výpočtu bodů jsem v excelu využila funkci SOUČIN SKALÁRNÍ. První argument funkce byly body, které jsem přiřadila dané bance, druhý argument jsou vypočtené váhy. Poté, co jsem získala jednotlivé body, jsem na výpočet pořadí využila funkci nacházející se v excelu s názvem RANK.EQ. První argument je bodové ohodnocení dané banky. Druhým argumentem jsou body všech sedmi bank. Na základě tabulky č.21 tedy můžeme usuzovat, že dle mých preferencí a jednotlivých kritérií by pro mě byla nejlepší hypotéka u společnosti Moneta Money Bank. Naopak nejméně vhodnou variantou by byl hypoteční úvěr od společnosti Equa Bank.

4.2.3 Uplatnění metody rozkladu vah

Pro další výpočet jednotlivých kritérií jsem využila tedy metodu rozkladu vah. Konkrétní výsledky vypočtených vah jsou znázorněny v tabulce č. 22. Výsledné váhy jsou pak využity k dalšímu výpočtu. Všechna čísla uvedená v metodě rozkladu vah jsou ohodnocena pouze na základě mého úsudku a preferencí.

Tabulka 21: Metoda rozkladu vah-subjektivní hodnocení

Finanční ukazatele (0,6)	
krátkodobé (0,5)	dlouhodobé (0,5)
poplatek za předčasné splacení	0,2 přeplacení dlužné částky
0,1 možnost odkladu	0,2 měsíční splátky
0,3 splátek	0,2 výše úrokové sazby
úroková sazby při refinancování	0,2 LTV
0,4 poplatek za sjednání hypotéky	poplatek za vedení
0,1 poplatek za odhad nemovitosti	0,1 hypotéky
	maximální doba fixace
	0,1 úrokové sazby
Ukazatele komfortu (0,3)	Ukazatele spolehlivost (0,2)
0,5 dostupnost pobočky	1 důvěryhodnost banky
0,5 otevírací doba pobočky	

výsledné váhy kritérií	
poplatek za předčasné splacení	0,03
možnost odkladu splátek	0,09
úroková sazba při refinancování	0,12
poplatek za sjednání hypotéky	0,03
poplatek za odhad nemovitosti	0,03
přepřelacení dlužné částky	0,06
měsíční splátky	0,06
výše úrokové sazby	0,06
LTV	0,06
poplatek za vedení hypotéky	0,03
maximální doba fixace úrokové sazby	0,03
dostupnost pobočky	0,15
otevírací doba pobočky	0,15
důvěryhodnost banky	0,2

Zdroj a zpracování: vlastní

Rovnice 2: Rozklad vah-výpočet hodnot jednotlivých vah

$$\text{výsledná váha} = \text{váha poplatku za předčasné splacení} \times$$

$$\begin{aligned} & \times \text{váha krátkodobých finančních ukazatelů} \times \text{váha finančních ukazatelů} \\ & = 0,1 \times 0,5 \times 0,6 = 0,03 \end{aligned}$$

Zdroj a zpracování: vlastní

Pro výpočet celkové váhy kritérií v jednotlivých skupinách jsem postupovala na základě rovnice č. 2. Abych hodnoty mohla mezi sebou vzájemně porovnat, rozhodla jsem se opět pro výpočet využít metodu bodovací. Výpočty jsem opět provedla na základě stejného postupu jako u metody bodovací.

Tabulka 22: Výsledné pořadí-metoda rozkladu vah

Vážený součet bodů	Body	Pořadí
Moneta Money Bank	6,95	1
ČSOB	6,68	3
Unicredit Bank	6,89	2
Air Bank	5,42	6
Komerční banka	6,53	4
Raiffeisen Bank	5,91	5
Egua Bank	4,7	7

Zdroj a zpracování: vlastní

Na základě získaných vah z tabulky č. 23 a pomocí metody postupného rozkladu jsme zjistili, že nejvýhodněji by pro mě jako klienta vyšla hypotéka u společnosti Moneta Money Bank stejně jako u předešlého příkladu.

Nejméně výhodnou je stále hypotéka u společnosti Equa Bank. Pokud tedy provedeme porovnání výsledků výpočtu vah pomocí bodovací metody a metody rozkladu vah zjistíme, že váhy se u většiny kritérií liší. Vliv na to, že dostaneme stejné výsledky má pravděpodobně to, že bodové ohodnocení u jednotlivých kritérií je velmi podobné. Například pokud srovnáme výsledné bodové hodnocení u metody rozkladu vah a u metody bodovací u společnosti Moneta Money Bank získáme takovéto výsledky. Metoda rozkladu vah Moneta Money Bank (6,95bodů) a metoda bodovací u společnosti Moneta Money Bank (6,83 bodů).

4.3 Zjištění preferencí jednotlivých klientů

Cílem diplomové práce je stanovit obecný postup týkající se výběru kritérií, respektive tedy navrhnout vhodnou strukturu kritérií, která bude univerzální pro všechny věkové skupiny. Proto jsem se rozhodla pro výběr kandidátky a kandidáta z odlišné věkové skupiny, než jsem já a v odlišné fázi života, než se v současnosti nacházím. Sebe, kandidátku a kandidáta jsem vybrala s naprosto odlišnými peněžními příjmy.

Prvním respondentem je žena ve věku 36 let. Pracuje jako bankovní poradce v Českých Budějovicích ve společnosti UniCredit bank. Její současné platové ohodnocení je 55 000 Kč. Ve společné domácnosti žije se svým manželem, který pracuje jako manažer s platovým ohodnocením 120 000. Mají dvě děti, ve věku 13 a 9 let. Rodina uvažuje o koupi pozemku a výstavbě rodinného domu. Uvažujeme hypoteční úvěr na 3 000 000 Kč, se splatností na 30 let a fixací úrokové sazby na 5 let.

Tabulka 23: Požadavky na hypoteční úvěr-respondentka

Stanovené kritérium	Preference
úroková sazba	10
fixace úrokové sazby	9
pojištění schopnosti splácet	8
Poplatky	7
dostupnost pobočky	6
doba splatnosti hypotéky	5
dobrá dostupnost změn prostřednictvím internetového bankovníctví	9
kvalitní osobní bankéř	7
odhad ceny nemovitosti	6

Zdroj a zpracování: získaná data od respondentů, vlastní

Preference respondentky jsem se snažila zjistit prostřednictvím jednoduchého dotazníku. Respondentka si stanovila celkem devět kritérií, které jsou z jejího pohledu nejdůležitější při pořízení hypotečního úvěru. Respondentka kritéria obodovala od jedničky až do desítky. Jednička znamená nejméně důležité kritérium a desítka nejvíce důležité kritérium.

Jako druhého respondenta jsem si vybrala muže. Jeho věk je 30 let. Muž pracuje v Praze na plný úvazek u společnosti IMB. Jeho současný příjem je závislý na počtu oddělaných hodin. Průměrný měsíční výdělek se pohybuje okolo 45 000 Kč. Při práci respondent studuje dálkové inženýrské studium. Muž bydlí sám v pronájmu v bytě 2+1 v Praze. Do budoucna si plánuje se svojí přítelkyní pořídit bytovou jednotku v Praze na hypoteční úvěr. Uvažujeme hypoteční úvěr na 3 000 000 Kč, se splatností na 30 let a fixací úrokové sazby na 5 let.

Tabulka 24: Požadavky na hypoteční úvěr-respondent

Stanovené kritérium	Preference
úroková sazba	10
Poplatky	8
doba splatnosti hypotečního úvěru	9
pojištění schopnosti splácet	10
fixace úrokové sazby	10

Zdroj a zpracování: získaná data od respondentů, vlastní

Preference respondenta jsem opět snažila zjistit prostřednictvím jednoduchého dotazníku. Respondent si stanovila celkem pět kritérií, které jsou z jeho pohledu nejdůležitější při pořízení hypotečního úvěru. Respondent kritéria obodovala od jedničky až do desítky. Jednička znamená nejméně důležité kritérium a desítka nejvíce důležité kritérium.

Pro respondentku je dle získaného bodovacího hodnocení nejdůležitějším kritériem především výše úrokové sazby hypotečního úvěru. Za nejméně důležité kritérium při rozhodování stanovila dobu splatnosti hypotečního úvěru. Respondentka do svých požadavků také zahrнула dobrou dostupnost pobočky a požadavek na kvalitního osobního bankéře. Pro respondentku je také dále důležité mít kvalitní a přehledné internetové bankovníctví, kde bude mít všechny údaje o poskytnutém hypotečním produktu. Respondentka také požaduje takové bankovníctví, ve kterém si bude moci provádět požadované změny a bude mít také přehled o výši splaceného úvěru a úroků.

Pokud bude provedeno srovnání preferencí respondentky a respondenta zjistíme, že první oslovená respondentka má více požadavků než oslovený respondent. Respondent stanovil pouze pět kritérií, která jsou pro něho nejdůležitější při výběru hypotečního produktu. Za nejvíce důležité kritérium označil respondent úrokovou sazbu, stejně jako první oslovená respondentka. Stejně důležitá kritérií, jako je výše úrokové sazby jsou pro respondenta ještě pojištění proti schopnosti splácet a délka fixace úrokové sazby.

4.4 Obecná metodika hodnocení bankovních produktů pro jednotlivé klienty

Pokud budeme chtít stanovit obecnou metodiku hodnocení bankovních produktů pro jednotlivé klienty budeme podle mého názoru postupovat tímto způsobem.

V první řadě bych poskytla zájemci jednoduše vytvořenou tabulku, kde v prvním sloupci by se nacházeli požadovaná kritéria, které by daná osoba považovala za důležité při volbě hypotečního úvěru. Druhý sloupec by poté obsahoval bodové hodnocení daného respondenta, které bude dle jeho subjektivního hodnocení přiřazeno ke stanoveným kritériím týkajících se hypotečních úvěrů. Bodové hodnocení by tedy vyjadřovala výši důležitosti stanoveného kritéria. Bod jedna by tedy znamenal nejméně důležité kritérium a bod deset by naopak znamenal nejvíce důležité kritérium.

Po získání dotazníku s potřebnými údaji bych stanovila váhy na základě metody bodovací. V první řadě bych tedy vypočetla váhy jednotlivých kritérií. To bych provedla tak, že bych sečetla bodové hodnocení, které by bylo stanoveno u jednotlivých kritérií. Po získání výsledného součtu bodů bych pak vypočetla konkrétní váhy kritérií tak, že bych bodové hodnocení daného kritéria vydělila výsledným součtem bodů.

Poté, co bych získala jednotlivé váhy, bych respondentovi předložila tabulku, kde by byli vyplněna jeho požadovaná kritéria, která již stanovil v prvním dotazníku. Dále bych vybrala nabídky několika bank (do výběru bych zahrнула nabídky největší banky na českém trhu, tak i nabídky menších bank). Do tabulky bych také doplnila vypočtené váhy. Po doplnění všech údajů bych poskytla klientovi další tabulku, ta by sloužila k obodování podle jeho subjektivního uvážení. Deset bodů by bylo opět nejvíce důležité kritérium, jeden bod by znamenal nejméně důležité kritérium.

Po získání bodového hodnocení bych k výpočtu využila metodu bodovací. Výsledné bodové pořadí bych vypočetla pomocí funkce. První argument funkce by byly body přiřazené nabídce dané banky a druhý argument pak vypočtené váhy. Po získání výsledného bodového hodnocení bych vypočetla pořadí nabídek jednotlivých bank pomocí další funkce. Prvním argumentem této funkce by bylo výsledné bodové ohodnocení. Druhý argument by obsahoval body všech sedmi bank.

Po získání výsledného pořadí nabídek jednotlivých bank bych klientovi doporučila tu nabídku, která se nachází na prvním místě. U té je tedy předpoklad, že na základě požadavků klienta bude ta nejlepší varianta.

Pro ověření pořadí jednotlivých nabídek bych provedla výpočet vah i konečného pořadí jednotlivých nabídek na základě jiných metod, než je metod bodovací a metoda rozkladu vah.

4.5 Diskuse navrženého postupu jeho výhody a případné nevýhody, přínosy či negativa

Podle mého názoru si myslím, že navržená bodovací metoda je nejjednodušší metodou vícekritériálního hodnocení variant. Myslím si ale, že největší výhodou této metody je právě její jednoduchost. Je vhodná pro hodnocení projektů na základě kvalitativního hodnocení kritérií. Metoda je také vhodná pro rozhodování při komplikovanějších rozhodnutích, u které je nutné posoudit varianty z více hledisek. Hodí se pro hodnocení projektů ve veřejném sektoru. Lze jít také použít na vzájemně vylučující i vzájemně nevylučující se veřejné projekty. U bodovací metody bych dále doporučila použití širšího bodovacího kritéria z důvodu získání přesnějších výsledků.

Další velkou nevýhodu bodovací metody vidím v poměrně značném zatížení zadavatele. Pokud již zadavatel provedl stanovení ceny svých zakázek musíme po něm opět požadovat, aby danou cenu opět obodoval.

Pokud do hodnocení zahrneme co nejvíce kritérií, tím více se budeme přibližovat reálnému stavu. Stanovíme si však otázku, podle jakých kritérií se budeme rozhodovat. Bodovací metoda je nejvhodnější pro hodnocení kvalitativních kritérií. Rizika, která mohou v případě bodovací metody nastat, jsou tedy špatný výběr kritérií, nebo špatně přiřazené váhy jednotlivým kritériím.

Při výpočtu vah u jednotlivých kritérií pomocí metody rozkladu vah bych doporučila využít více hodnotitelů, než byl můj subjektivní pohled a dále bych doporučila výsledné hodnoty zprůměrovat.

Pokud bychom chtěli porovnat varianty, mohli bychom použít i metodu pořadí. Bohužel při využití této metody bychom potřebovali ordinální informace, nikoliv kardinální, které máme k dispozici.

Pokud bychom naopak měli v ruce reálné hodnoty kritérií a stále by se jednalo o kardinální informace, bude vhodnější zvolit Saatyho metodu. Jedná se o více používanou metodu odhadu vah kritérií než v případě bodovací metody. U této metody je požadavkem porovnat mezi sebou důležitost vždy dvou kritérií. Poté dojde ke stanovení preferenčního kritéria a pro každou dvojici kritérií se určí velikost preference. Tuto metodu jsem ve své diplomové práci nepoužila proto, že se jedná o metodu, která je dle mého názoru složitější na pochopení z hlediska laika, než je bodovací metoda.

Pokud vezmeme v úvahu počet respondentů, které byli použiti v diplomové práci, nelze pouze ze dvou respondentů dělat obecné závěry.

Závěr

Cílem mé diplomové práce bylo vyhledat ten nejvýhodnější produkt určený k financování bydlení. Hlavním důvodem, proč jsem se rozhodla právě pro toto téma diplomové práce, je skutečnost, že se v současné době nacházím v pozici člověka, který bude za necelý rok uvažovat o koupi nemovitosti na hypoteční úvěr v Praze a blízkém okolí.

Několik posledních let trh s hypotečními úvěry trhal rekordy především z důvodu velmi příznivých cen úrokových sazeb. Konkrétně v roce 2021 bylo poskytnuto nejvíce hypotečních úvěrů za poslední čtyři roky. Snažím se aktivně sledovat hypoteční trh a trh týkající se nemovitostí. Dále také pravidelně sleduji aktuální nabídky bank týkající se hypotečních úvěrů. Na konci roku 2021 a začátku roku 2022 jsem zaznamenala prakticky u všech bank rostoucí trend úrokových sazeb. Rostoucí úrokové sazby jsou způsobeny především neustále se zvyšující inflací. Proti rostoucí inflaci se ČNB snaží bojovat právě prostřednictvím zvyšování základních úrokových sazeb.

První část teoretické diplomové práce definovala všechny produkty, které mohou být použity k financování vlastního bydlení. Je zde popsáno stavební spoření, hypoteční úvěr, spotřebitelský úvěr, hypotéka pro mladé, problematika financování bydlení pomocí vlastních finančních prostředků a takzvaná americká hypotéka. U všech těchto produktů byly posouzeny jejich pozitiva i negativa.

Druhá část teoretické diplomové práce popisuje výběr a zápis kritérií u hypotečních úvěrů u pěti subjektivně vybraných bank. Jedná se o Komerční banku, Monetu Money Bank, ČSOB, Českou spořitelnu a Unicredit Bank. Nabídky jsou pak detailně porovnány na základě několika vybraných kritérií, jakou jsou například (výše anuitní splátky, velikost RPSN, z hlediska důvěryhodnosti bank atd ...).

Poslední část teoretické diplomové práce je věnována pouze problematice vícekritériálního rozhodování a jsou zde taky detailně definovány metoda bodovací a metoda rozkladu vah.

Protože ale srovnání nebylo dostatečné, rozhodla jsem se další část diplomové práce věnovat právě detailnějšímu srovnání nabídek hypotečních úvěrů.

K porovnání jsem využila vícekritériální hodnocení variant, a to konkrétně metodu bodovací. Pro stanovení hodnoty vah u jednotlivých kritérií jsem použila jak metodu bodovací, tak metodu rozkladu vah. Porovnání jsem neprovedla pouze ze subjektivního hlediska, ale preference týkajících se hypotečních úvěrů jsem dále získala i od dalších dvou respondentů, ženy ve věku 36 let a muže ve věku 30 let, kteří jsou v současnosti v rozdílných etapách života. Po získání údajů od těchto dvou respondentů jsem se snažila nastínit obecný postup u výběru nabídek hypotečních úvěrů. Poslední část praktické diplomové práce obsahuje diskusi o výhodách, nevýhodách, pozitivěch a negativěch metod zvolených pro výpočet vhodnosti jednotlivých nabídek.

Výpočty také ukázaly, že záleží na životní etapě, ve které se člověk nachází, tedy přesněji na subjektivním pohledu respondenta na stanovená kritéria. Banky nabízejí vcelku podobné produkty, které se liší pouze maličkostmi, které ale mohou při výběru banky vhodné pro hypoteční úvěr hrát klíčovou roli. Proto bych i nadále doporučila k financování pozemků nebo koupě nemovitostí právě hypoteční úvěr. Dále bych také doporučila hypoteční úvěr pro mladé, který je určený především pro mladé páry, kteří si budou pořizovat svoji první nemovitost. Důležité je splnění všech zákonem stanovených podmínek.

Summary

The aim of my diploma thesis was to find the most advantageous product intended for housing financing. The main reason why I decided for this topic is that I am currently in the position of a person who will consider buying a property on a mortgage loan in Prague and the surrounding area in less than a year.

In the last few years, the mortgage market has been breaking records mainly due to very favourable interest rates. Specifically, in 2021, the highest number of mortgage loans in the last four years was provided. I have been actively monitoring the mortgage market and the real estate market. I also regularly monitor the current offers of banks regarding mortgage loans. At the end of 2021 and the beginning of 2022, I noticed a trend of growing interest rates with all major banks. The rise in interest rates is mainly caused by the ever-increasing inflation. The CNB (Czech National Bank) is trying to fight rising inflation by raising base interest rates.

The first part of the theoretical diploma thesis defined all products that can be used to finance their own housing. It describes building savings, a mortgage loan, a consumer loan, a mortgage for young people, the issue of financing housing with its own funds and the so-called American mortgage. For all these products, their positives and negatives were evaluated.

The second part of the theoretical diploma thesis describes the selection and registration of criteria for mortgage loans at five subjectively selected banks. These are Komerční banka, Moneta Money Bank, ČSOB, Česká spořitelna and Unicredit Bank. The bids are then compared in detail on the basis of several selected criteria, such as (amount of annuity payment, size of APR, in terms of bank credibility, etc.).

The last part of the theoretical diploma thesis is devoted only to the issue of multicriteria decision-making and there are also defined in detail the scoring method and the method of weight decomposition.

However, because the comparison was not sufficient, I decided to devote the next part of the thesis to a more detailed comparison of mortgage loan offers.

For comparison, I used a multi-criterial evaluation of individual mortgage loan offers, specifically the scoring method. To determine the value of the weights for the individual criteria, I used both the scoring method and the weight decomposition method. I did not make the comparison only from a subjective point of view, but I also obtained preferences regarding mortgage loans from two other respondents – a woman aged 36 and a man aged 30, who are currently in different stages of life. After obtaining the data from these two respondents, I tried to outline a general procedure for selecting mortgage loan offers.

The last subchapter contains an overview of the advantages, disadvantages, positives and negatives of the methods chosen to calculate the suitability of particular offers.

The calculations also showed that it depends on the life stage in which a person is, ie more precisely on the respondent's subjective view of the set criteria. Banks offer quite similar products, which differ only in small details, but which can play a key role in choosing a bank suitable for a mortgage loan. Therefore, I would continue to recommend a mortgage loan to finance land or buy real estate. I would also recommend a mortgage loan for young people, which is intended primarily for young couples who will be buying their first property. It is important to meet all the specified conditions

Přehled použité literatury:

Tištěné zdroje:

REVENDA, Zbyněk, Martin MANDEL, Jan KODERA, Petr MUSÍLEK, Petr DVOŘÁK a Jaroslav BRADA. Peněžní ekonomie a bankovníctví. Management Press, 2005. ISBN 80-7261-132-1.

Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. DVOŘÁK, Petr. 3.vydání, 2005, s. 688. ISBN 80-7201-515-X.

MARDANI, Abbas. Multiple criteria decision-making techniques and their applications – a review of the literature from 2000 to 2014 [online]. [cit. 2022-03-15]. Dostupné z: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/1331677X.2015.1075139>

FALTOVÁ LEITMANOVÁ, I., R. KLUF OVÁ, J. FREIBELOVÁ a J. KLICNAROVÁ. Regionální rozvoj-přístupy a nástroje. Praha, 2012. ISBN 978-80-87197-58-5.

Internetové zdroje:

Jak financovat bydlení [online]. 17.9.2019 [cit. 2022-05-25]. Dostupné z: <https://www.bydleme.cz/jak-financovat-bydleni/>

Jak funguje stavební spoření. Mesec.cz [online]. [cit. 2021-8-5]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/specially/stavebni-sporeni/jak-funguje-stavebni-sporeni/>

Building society savings accounts [online]. [cit. 2022-05-26]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/en/people/savings/building-savings>

Smlouva o stavebním spoření [online]. [cit. 2022-04-13]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/smlouva-o-stavebnim-sporeni/>

Jak si nastavit cílovou částku u stavebního spoření? Tyto informace vám pomohou se správně rozhodnout [online]. 16.10.2020 [cit. 2022-04-13]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/magazin/nazorne/jak-si-nastavit-cilovou-castku-u-stavebniho-sporen>

Jaká je státní podpora u stavebního spoření 2022? [online]. [cit. 2022-04-13]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/jaka-je-statni-podpora-u-stavebniho-sporeni-2021>

PŘEHLED A POROVNÁNÍ STAVEBNÍ SPOŘENÍ. Banky.cz [online]. [cit. 2021-8-5]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/prehled-a-porovnani/stavebni-sporeni/>

Jak funguje? Accs.cz [online]. [cit. 2021-8-5]. Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/jak-funguje/>

BUREŠ, Michal. Jak funguje stavební spoření? Finance.cz [online]. 2018 [cit. 2021-8-5]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/508484-jak-funguje-stavebni-sporeni/>

BUILDING SAVINGS LOAN CAN HELP TO HOUSING. Www.praguerealestate.cz [online]. [cit. 2022-05-26]. Dostupné z: <https://www.praguerealestate.cz/real-estate-advisor/financing/building-savings-loan-can-help-to-housing-293.html>

Úvěr ze stavebního spoření. Finance.cz [online]. [cit. 2022-04-13]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/stavebni-sporeni/abeceda-radnych-uveru/uver-ze-stavebniho-sporeni/>

Jak funguje úvěr ze stavebního spoření? Vyplatí se vám? [online]. 10.8.2020 [cit. 2022-04-13]. Dostupné z: <https://www.duofinance.cz/jak-funguje-uver-ze-stavebniho-sporeni>

Překlenovací úvěr (meziúvěr). Mesec.cz [online]. [cit. 2022-04-13]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/financni-portal/ucty/preklenovaci-uver/>

CRACE, Miranda. What Is A Mortgage? Loan Basics For Beginners [online]. 4.2.2022 [cit. 2022-03-15]. Dostupné z: <https://www.rocketmortgage.com/learn/what-is-a-mortgage>

KAGAN, Julia. What Is a Mortgage? [online]. 9.3.2022 [cit. 2022-03-15]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/m/mortgage.asp>

Spotřebitelský úvěr [online]. [cit. 2021-8-5]. Dostupné z: <https://www.financnivzdelavani.cz/jak-na-to/pujcovani/spotrebitelsky-uver2>

Co je spotřebitelský úvěr? Kromě „klasiky“ třeba i kreditka nebo kontokorent. Srovnejto.cz [online]. [cit. 2021-8-5]. Dostupné z: <https://www.srovnejto.cz/blog/co-je-spotrebitelsky-uver-krome-klasiky-treba-i-kreditka-nebo-kontokorent/>

Spotřebitelské úvěry-srovnání. Mesec.cz [online]. [cit. 2021-8-5]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/produkty/spotrebitelske-uvery/>

HÁJKOVÁ, Gabriela. Stát mladým nabízí levné úvěry na bydlení. Takovou sazbu v bance nenajdete [online]. 26.1.2022 [cit. 2022-03-04]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/statni-pujcka-na-bydleni-pro-mlade-v-roce-2022/>

Americká hypotéka. Banky.cz [online]. [cit. 2022-04-13]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/americka-hypoteka/>

HEMING, Tim. What are the pros and cons of having a mortgage? [online]. 24.2.2022 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <https://www.moneysupermarket.com/mortgages/advantages-and-disadvantages>

The advantages and disadvantages of having a mortgage [online]. [cit. 2022-03-14]. ISSN What House? Dostupné z: <https://www.whathouse.com/mortgages/advantages-and-disadvantages-of-having-a-mortgage/>

MAŠEK, František. Fio banka [online]. 20.9.2018 [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/zpravodajstvi/zpravy-z-burzy/213314-komercni-banka-byla-zarazena-do-indexu-ftse4good-index-series>

VŠEOBECNÉ INFORMACE O SPOTŘEBITELSKÝCH ÚVĚRECH NA BYDLENÍ [online], 9 [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/getmedia/65b10e1f-1835-455a-8984-dc363a1c130f/kb-vseobecne-informace-o-spotrebitelskych-uverech-na-bydleni-2020.pdf.aspx>

Moneta.cz [online]. [cit. 2021-12-04]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

Logo Moneta Money Bank [online]. 1.10.2017 [cit. 2021-12-04]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Soubor:Logo_Moneta_Money_Bank.png

Sazebník poplatků za produkty a služby pro fyzické osoby nepodnikatele platný od 15. 7. 2021 [online]. [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/documents/20143/11740785/mmb-sazebnik-hypoteky.pdf>

Hypotéka [online]. [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteka>
[online]. [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.epojisteni.cz/csob-pojistovna/>

Sazebník ČSOB pro fyzické osoby – občany [online]. [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/documents/10710/423623/sazebnik-fo-cz.pdf>

Česká spořitelna [online]. [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky>

Česká spořitelna Osobní účet Recenze. 5nej.cz [online]. 24.2.2021 [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.5nej.cz/ceska-sporitelna-osobni-ucet-recenze/>

Ceník pro Hypotéku ČS [online] 3 [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik_hypoteka_cs_r.pdf

Unicreditbank.cz [online]. [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html>

Banky.cz [online]. [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/unicredit-bank/u-hypoteka-ucelova/>

Volná místa [online]. [cit. 2022-03-06]. Dostupné z: <https://unicreditbank.jobs.cz/>

Unicreditbank.cz: Sazebník pro fyzické osoby [online]. [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html>

Kalkulačka RPSN [online]. [cit. 2021-10-1].

Úvěřová (hypoteční) kalkulačka. Idnes.cz [online]. [cit. 2021-10-1]. Dostupné z: <https://kalkulacky.idnes.cz/kalkulacky.aspx?typ=hypotecni>

Duveryhodnabanka.com [online]. [cit. 2021-10-21]. Dostupné z:
<https://www.duveryhodnabanka.com/>

Banky.cz [online]. [cit. 2021-10-21]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/prehled-a-porovnani/hypoteky-na-bydleni/>

Porovnej24.cz [online]. 18.12.2020 [cit. 2021-10-21]. Dostupné z:
<https://www.porovnej24.cz/clanky/predcasne-splaceni-pujcky-hypoteky-vas-za-nej-nepotrestaji>

VÍCEKRITERIÁLNÍ HODNOCENÍ [online]. [cit. 2022-06-01]. Dostupné z:
<https://elearning.tul.cz>

SOUKUPOVÁ, Jana. Vícekritériální metody hodnocení [online]. [cit. 2022-06-13]. Dostupné z:
https://is.muni.cz/el/1456/jaro2013/MKV_VZVP/um/33149329/Studijni_text_metody_vicekriterialniho_rozhodovani.pdf

KLICNAROVÁ, Jana. Vícekritériální hodnocení variant – metody [online]. [cit. 2022-06-13]. Dostupné z: http://www2.ef.jcu.cz/~janaklic/oa/VHV_II.pdf

Kvalifikační práce

DOUBRAVOVÁ, Bc. Hana. VÍCEKRITERIÁLNÍ ANALÝZA VARIANT A JEJÍ APLIKACE V PRAXI. České Budějovice, 2009. Diplomová práce.

Seznam obrázků, tabulek a rovnic

Seznam obrázků:

Obrázek 1: Komerční banka.....	30
Obrázek 2: Moneta MoneyBank.....	31
Obrázek 3: ČSOB.....	33
Obrázek 4: Česká spořitelna.....	35

Seznam tabulek:

Tabulka 1: Srovnání stavebního spoření	14
Tabulka 2: Srovnání některých spotřebitelských úvěrů	21
Tabulka 4: Hypoteční úvěr komerční banka	30
Tabulka 5: Výše poplatků u hypotečního úvěru KB	30
Tabulka 6: Hypoteční úvěr Moneta Money	31
Tabulka 7: Výše poplatků u MONETA Money Bank (pro hypoteční úvěry od 15.7.2021)	32
Tabulka 8: Hypoteční úvěr ČSOB	33
Tabulka 9: Výše poplatků u ČSOB	33
Tabulka 10: Hypoteční úvěr Česká spořitelna	34
Tabulka 11: Výše poplatků u České spořitelny	34
Tabulka 12: Hypoteční úvěr UniCredit Bank	35
Tabulka 13: Výše poplatků u UniCredit bank	36
Tabulka 14: Srovnání nabídek vybraných bank	37
Tabulka 15: Nedůvěryhodné banky	39
Tabulka 16: Porovnání úrokových sazeb u hypotečních úroků při refinancování	39
Tabulka 17: Poplatky za předčasné splacení	40
Tabulka 18: Výpočet vah důležitosti	55
Tabulka 19: Daná kritéria a hodnoty	56
Tabulka 20: Bodové ohodnocení	57
Tabulka 21: Výsledné pořadí-metoda bodovací	58
Tabulka 22: Metoda rozkladu vah-subjektivní hodnocení	59
Tabulka 23: Výsledné pořadí-metoda rozkladu vah	61
Tabulka 24: Požadavky na hypoteční úvěr-respondentka	62
Tabulka 25: Požadavky na hypoteční úvěr-respondent	63

Seznam rovnic:

Rovnice 1: Stanovení vah	56
Rovnice 2: Rozklad vah-výpočet hodnot jednotlivých vah	61

Dotazník 2-rozklad vah			
Rozdělte hodnotu jedna tak, že hodnota 0,1 znamená nejméně důležité kritérium a hodnota 0,9 představuje nejvyšší důležitost daného kritéria			
Dále musí hodnota vždy v dané skupině ukazatelů (např. ve skupině finanční krátkodobé) po součtu všech hodnot dát číslo 1.			
Ohodnotě dále desetinným číslem skupinu finančních ukazatelů, ukazatelů konfortu a spolehlivosti, toto číslo zase musí dát ve výsledku hodnotu 1.			
Ohodnotě dále také desetinným číslem skupiny krátkodobých a dlouhodobých finančních ukazatelů. Výsledná hodnota musí být opět 1			
Finanční ukazatele			Hodnota
	krátkodobé		
		poplatek za předčasné splacení	
		možnost odkladu splátek	
		úroková sazba při refinancování	
		poplatek za sjednání hypotečního úvěru	
		poplatek za odhad nemovitosti	
	dlouhodobé		
		přeplacení dlužné částky	
		měsíční splátka	
		výše úrokové sazby	
		LTV	
		poplatek za vedení hypotečního úvěru	
		maximální doba fixace úrokové sazby	
ukazatele konfortu		dostupnost pobočky	
		otevírací doba pobočky	
ukazatele spolehlivosti		důvěryhodnost banky	
Vysvětlení pojmů:			
RPSN - je zkratka tvořená prvními písmeny termínu „Roční Procentní Sazba Nákladů“. Jedná se o celkové náklady spotřebitelského úvěru, které jsou vyjádřeny jako roční procento z celkové výše úv			
Dostupnost pobočky - čím blíže je pobočka místu bydliště daného klienta tím je pobočka výhodnější pro klienta			
Otevírací doba pobočky - čím déle má pobočka otevřeno, tím větší výhoda pro klienta			
Bonita klienta - bonita neboli úvěruschopnost nám říká jak je klient schopný splácet svůj dluh vůči bance. Čím je klient bonitnější tím větší výhoda pro klienta i banku.			
Možnost refinancování hypotečního úvěru - čím je sazba po refinancování nižší, tím více výhodnější pro klienta			
Možnost sjednání hypotečního úvěru online - pokud tuto možnost banka nabízí, tím je to lepší a pohodlnější z pohledu klienta			
Možnost sjednání hypotečního úvěru u makléře - individuální přístup ke klientovi, čím více nabídek dokáže makléř nabídnout, tím lépe pro klienta			
Úroková sazba - čím nižší, tím výhodnější pro klienta			
Délka fixace úrokové sazby - čím déle si mohou zafixovat úrokovou sazbu, tím lépe (vzhledem k současné situaci rostoucích úrokových sazeb)			
Poplatky - čím nižší poplatky, tím lepší pro klienta			
Doba splatnosti hypotečního úvěru - čím je delší, tím lépe (menší splátky)			
Pojištění - pokud banka nabízí pojišťovací produkty, tím lépe pro klienta, to znamená, že si klient tyto produkty nemusí sjednávat u jiných společnost			
Pojištění schopnosti splácet - pojišťovna Vám v případě pojistné události hraří splátky hypotečního úvěru, či jednorázově zbývající dlužnou část hypotečního úvěru			