

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra systémového inženýrství



Teze bakalářské práce

Výběr finančního produktu v poradenské firmě

Markéta Šnajdrová

© 2015 ČZU v Praze

Souhrn

Tato bakalářská práce se zabývá využitím metod vícekriteriální analýzy variant při výběru vhodného finančního produktu pro financování rodinného domu. Celá práce je rozdělena do dvou částí.

V první části práce je charakterizován model vícekriteriální analýzy variant, dále jsou podrobně popsány použité metody vícekriteriálního hodnocení variant a vysvětleny základní pojmy v oblasti finančnictví, které jsou využity při zpracování práce.

Druhá část práce je zaměřena na vlastní řešení dané problematiky. Obsahuje výběr a popis jednotlivých variant a kritérií, výpočet vah kritérií Saatyho metodou a stanovení nejvhodnější varianty aplikací Metody váženého součtu. V závěru práce je vybrána nejvhodnější varianta, jsou shrnuty výsledky a porovnány s řešením, které bylo doporučeno finančním poradcem.

Klíčová slova

vícekriteriální analýza variant, rozhodovací proces, varianta, kritérium, financování, hypoteční úvěr, saatyho metoda, metoda váženého součtu

Cíl práce

Cílem této práce je na základě aplikace vybraných metod vícekriteriální analýzy variant vybrat takový finanční produkt při koupi rodinného domu, který bude pro konkrétního uživatele, s ohledem na jeho životní situaci a požadavky, nejvhodnější.

Metodika práce

První část této práce obsahuje teoretická východiska řešené problematiky a k jejímu sestavení je využita metoda literární rešerše. V této části je vysvětlen rozhodovací proces a popsán model vícekriteriální analýzy variant. Dále jsou klasifikovány úlohy této analýzy podle základních hledisek, podrobněji popsány vybrané metody použité ve vlastním řešení a vysvětleny nejdůležitější pojmy z oblasti finančnictví, které práce využívá.

Druhá část je zaměřena na vlastní řešení vybraného problému, kdy manželé mají v úmyslu koupit rodinný dům a rozhodují se, jaký způsob financování je pro ně optimální. Prvním krokem při vypracování vlastní práce je konzultace s klientem a odborníkem na

finanční poradenství. Jsou získány potřebné informace a stanoveny vhodné varianty a kritéria, na jejichž základě je následně sestavena kritériální matice. Druhým krokem je aplikace Saatyho metody pro výpočet vah kritérií a jejich uspořádání podle důležitosti pro klienta. Třetím krokem je pomocí Metody váženého součtu určit užitek jednotlivých variant a stanovit pořadí podle vhodnosti jejich realizace. V závěru práce je navržena nejvhodnější varianta doporučená k realizaci a diskutovány výsledky s finančním poradcem.

Výsledky a diskuse

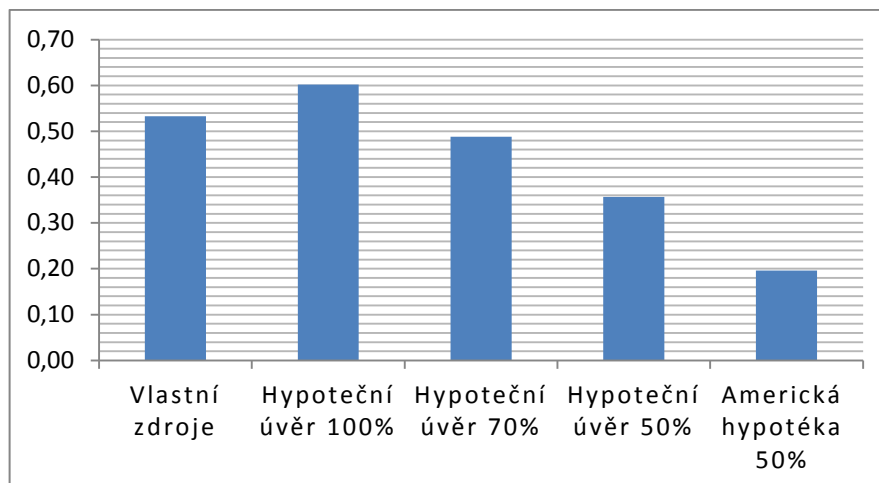
Pro řešení problému výběru nejvhodnější varianty byly vybrány metody vícekritériální analýzy variant. Bylo nutné stanovit vhodné varianty a kritéria, která by odpovídala požadavkům a prioritám klienta. Zvolené varianty byly následující: vlastní zdroje, hypoteční úvěr 100 %, hypoteční úvěr 70 %, hypoteční úvěr 50 %, americká hypotéka 50 %. Pro ohodnocení variant byla zvolena kritéria: celková splátka úvěru, doba splatnosti úvěru, anuitní splátka, Conseq - budoucí hodnota, konečné finance.

Pro určení důležitosti kritérií byla vybrána Saatyho metoda kvantitativního párového porovnání, pomocí níž byly stanoveny váhy jednotlivých kritérií. Při výběru nejvhodnější varianty byla využita Metoda váženého součtu, jejímž výsledkem bylo stanovení užítku jednotlivých variant a výběr varianty nejvhodnější.

Pořadí	Varianta	Užitek
1	Hypoteční úvěr 100 %	0,60
2	Vlastní zdroje	0,53
3	Hypoteční úvěr 70 %	0,49
4	Hypoteční úvěr 50 %	0,36
5	Americká hypotéka 50 %	0,20

Tabulka 1: Výsledné pořadí a užitek variant

Zdroj: vlastní zpracování



Graf 1: Porovnání výše užtků jednotlivých variant

Zdroj: vlastní zpracování

Hypoteční úvěr 100 %, varianta s nejvyšším užtkem $u_{ij} = 0,60$, byla vybrána jako nejvhodnější varianta financování rodinného domu.

V rámci realizace zvolené varianty si klient vezme půjčku u Raiffeisenbank v celé výši hodnoty domu, tedy 4 000 000 Kč, a současně investuje připravené vlastní prostředky do podílového fondu u společnosti Conseq. Výhodou této varianty je vysoké zhodnocení investice a velké množství peněz navíc po splacení úvěru. Nevýhodou je vysoká celková a pravidelná splátka úvěru.

Nezávisle na výsledcích této práce provedl finanční poradce celkovou finanční analýzu a sestavil finanční plán pro klienta. Na základě této analýzy klientovi také doporučil variantu Hypoteční úvěr 100 %. Při diskusi bylo rozhodnuto, že tato varianta je nejvhodnější variantou pro klienta za stanovených podmínek a požadavků.

Závěr

Klient plánoval koupit rodinný dům v hodnotě 4 000 000 Kč a hledal vhodný způsob jeho financování. Požádal o pomoc při řešení odborníka na finanční poradenství, který mu vypracoval finanční plán a navrhl nejlepší řešení jeho problému.

Cílem vlastní práce bylo na základě využití metod vícekritériální analýzy variant doporučit klientovi nejvhodnější variantu, která by odpovídala jeho finančním možnostem a požadavkům. Výpočet byl proveden nezávisle na výsledcích finanční analýzy vytvořené poradcem. Výsledky byly nakonec s finančním poradcem a klientem diskutovány.

Po provedení potřebných výpočtů byla stanovena nejvhodnější varianta pro financování vlastního bydlení. Nejvyššího užitku dosáhla varianta Hypoteční úvěr 100 %, tudíž byla vybrána jako nejvhodnější varianta pro financování rodinného domu a doporučena k realizaci klientovi.

Vybrané použité zdroje

FOTR, Jiří a kol. *Manažerské rozhodování: postupy, metody a nástroje*. 2., přeprac. vyd. Praha: Ekopress, 2010, 474 s. ISBN 978-80-86929-59-0.

RŮČKOVÁ, Petra a Michaela ROUBÍČKOVÁ. *Finanční management*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2012, 290 s. Finance (Grada Publishing). ISBN 978-80-247-4047-8.

SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ. *Osobní a rodinné finance*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2005, 176 s. ISBN 80-247-1098-6.

ŠUBRT, Tomáš a kol. *Ekonomicko-matematické metody*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011, 351 s. ISBN 978-80-7380-345-2.