VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ
FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

FINANČNÍ ZDROJE NA POŘÍZENÍ NEMOVITOSTI Z POHLEDU INVESTORA
FINANCIAL RESOURCES FOR THE PURCHASE OF REAL ESTATE FROM THE INVESTOR&APOS;S POINT OF VIEW

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR
Bc. Nikol Štěrbová

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR
Ing. EVA VÍTKOVÁ, Ph.D.

BRNO 2019

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607T038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Student	Bc. Nikol Štěrbová
Název	Finanční zdroje na pořízení nemovitosti z pohledu investora
Vedoucí práce	Ing. Eva Vítková, Ph.D.
Datum zadání	31. 3. 2018
Datum odevzdání	11. 1. 2019

V Brně dne 31. 3. 2018

doc. Ing. Jana Korytárová, Ph.D.	prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc.
Vedoucí ústavu	Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

Bradáč, A.; Rádce majitele nemovitostí, LINDE, 2006, ISBN 80-7201-572-9
Syrový, P.; Financování vlastního bydlení – 5. Zcela přepracované vydání, Grada Publishing, 2009, ISBN 978-80-247-2388-4
Ronovská, K.; Dobešová, L.; Melzer, F.; Hrdlička, M.: Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt, Grada Publishing, 2012, ISBN 978-80-247-4204-5
Smrčka, L.; Osobní a rodinné finance, Praha: Professional Publishing, 2007, ISBN 978-80-86946-41-2
Zeman, V., Meluzín, T.; Bankovnictví. 1. Vyd. VUT Brno: CERM, 2009. ISBN 978-80-214-4040-1
Poláková, O.; Bydlení a bytová politika, EKOPRESS, 2006, ISBN 80-86929-03-5

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Zadání:
1. Definice bydlení
2. Identifikace nemovitosti
3. Ocenění nemovitosti
4. Finanční zdroje
5. Případová studie

Cílem práce je zanalyzovat možné zdroje financování pro pořízení nemovitosti.
Výstupem práce je případová studie, která deklaruje výběr nejvhodnějšího typu hypotečního úvěru.

STRUKTURA DIPLOMOVÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:
1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

Ing. Eva Vítková, Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

ABSTRAKT

Diplomová práce se zabývá posouzením finančních zdrojů na pořízení nemovitosti. Konkrétně se jedná o koupi bytu pomocí hypotečního úvěru. Investorem je mladý manželský pár. Práce je rozdělena na dvě části. Teoretická část se ve svých kapitolách zabývá bydlením, trhem s nemovitostmi, oceňováním nemovitostí a zdroji na financování nemovitostí. Praktická část řeší převážně výběr bankovní instituce, která páru poskytne hypoteční úvěr a dále bankovní instituce, která páru poskytne spotřebitelský úvěr na dofinancování zbylé potřebné výše ceny bytu.

KLÍČOVÁ SLOVA

Finanční zdroje, nemovitost, bankovní instituce, hypoteční úvěr, spotřebitelský úvěr, úroková sazba, doba fixace.

ABSTRACT

This diploma thesis focuses on the assessment of financial resources for the acquisition of real estate. Specifically, the thesis deals with the issue of purchasing an apartment using a mortgage loan. In this case, the investor is a young married couple. The diploma thesis consists of two parts. The theoretical part deals with housing, the real estate market, real estate valuation and real estate financing sources in its chapters. The practical part primarily focuses on the choice of the banking institution, which will provide the couple with a mortgage loan, and also the banking institutions, which will provide the consumer with a consumer credit for financing the remaining necessary amount of the flat price.

KEYWORDS

Financial resources, real estate, banking institution, mortgage loan, consumer loan, interest rate, fixation period.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Bc. Nikol Štěrbová *Finanční zdroje na pořízení nemovitosti z pohledu investora.* Brno, 2019. 112 s., 1 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci s názvem *Finanční zdroje na pořízení nemovitosti z pohledu investora* zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 2. 1. 2019

Bc. Nikol Štěrbová
autor práce

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych poděkovala vedoucí mé diplomové práce paní Ing. Evě Vítkové, Ph.D., za odborné vedení, cenné rady a připomínky při konzultacích, která mi během řešení této práce poskytla. Dále bych chtěla poděkovat své rodině a příteli za veškerou podporu během studia.

V Brně dne 2. 1. 2019

Bc. Nikol Štěrbová
autor práce

Obsah

1 Úvod 11
2 Bydlení 12
2.1 Charakteristika bydlení jako statku 12
2.2 Specifika bydlení 13
2.3 Trh s byty 14
2.4 Poptávka po bydlení 14
2.5 Nabídka bydlení 16
2.6 Subjekty na trhu s byty 17
2.6.1 Realitní kanceláře 17
2.6.2 Banky 17
2.6.3 Stavební spořitelny 17
2.6.4 Stát 18
2.6.5 Investiční podniky 18
2.6.6 Soukromý investor 18
2.6.7 Bytová družstva, společenství vlastníků jednotek 19
3 Trh s nemovitostmi 20
3.1 Pozemek 20
3.2 Stavba 20
3.3 Jednotka 21
3.3.1 Byt 21
3.3.2 Nebytový prostor 21
4 Oceňování nemovitostí 22
4.1 Základní metody oceňování 22
4.1.1 Metoda srovnávací 22
4.1.2 Metoda výnosová 22
4.1.3 Metoda nákladová 22
4.2 Součást tržního ocenění staveb 22
4.2.1 Cena 22
4.2.2 Hodnota 23
5 Zdroje financování nemovitostí 25

5.1 Stavební spoření 25
5.1.1 Vznik a historie 25
5.1.2 Charakteristika stavebního spoření 26
5.1.3 Smlouva o stavebním spoření 26
5.1.4 Cyklus stavebního spoření 27
5.1.5 Překlenovací úvěr 29
5.2 Hypoteční úvěr 30
5.2.1 Historie hypotečních úvěrů 30
5.2.2 Charakteristika hypotečního úvěru 31
5.2.3 Typy hypotečních úvěrů 32
5.2.4 Průběh úvěrového vztahu 33
5.2.5 Podklady nutné pro poskytnutí hypotéky 34
5.2.6 Smlouva o hypotečním úvěru 35
5.2.7 Důležité parametry hypotečních úvěrů 36
5.3 Program pro mladé 43
5.3.1 Na co je možné půjčku využít 43
5.3.2 Žadatelé o půjčku 44
5.3.3 Výhody programu 44
5.3.4 Výše úvěru 44
5.3.5 Čerpání úvěru 44
5.3.6 Úroková sazba a splatnost úvěru 44
5.3.7 Ručení za úvěr 45
6 Případová studie 46
6.1 Popis jednotlivých měst 46
6.1.1 Brno 46
6.1.2 Olomouc 46
6.1.3 Ostrava 47
6.2 Vývoj mezd ve městech 48
6.3 Výběr kategorie bytu 49
6.4 Výběr bytu ve městech a stanovení ceny bytu 50
6.4.1 Brno 50
6.4.2 Olomouc 51

6.4.3 Ostrava 52
6.5 Analýza bank 53
6.5.1 Analýza bank pro poskytnutí hypotečního úvěru 53
6.5.2 Analýza bank pro poskytnutí spotřebitelského úvěru 63
6.6 Závěrečné vyhodnocení 93
6.6.1 Posouzení varianty financování celých 20 % pomocí spotřebitelského úvěru 94
6.6.2 Financování 10 % pomocí spotřebitelského úvěru a 10 % vlastními zdroji 94
6.6.3 Financování celých 20 % z vlastních zdrojů 96
7 Závěr 98
8 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ 100
9 SEZNAM ZKRATEK 107
10 SEZNAM TABULEK 108
11 SEZNAM GRAFŮ A OBRÁZKŮ 111
12 SEZNAM PŘÍLOH 112

1 Úvod

Tématem této diplomové práce jsou finanční zdroje na pořízení nemovitosti z pohledu investora. Hlavním cílem je tedy výběr vhodné bankovní instituce na financování koupi bytu pomocí hypotečního úvěru. Toto téma je velice rozsáhlé a zejména v dnešní době hodně diskutované, jelikož se od října 2018 zpřísnily podmínky poskytování hypotečních úvěrů a je možné, že toto zpřísňování není konečné.

Práce se bude skládat ze dvou částí. První část je teoretická část, ve které bude charakterizováno bydlení, trh s bydlením a budou zde hlavně popsány možnosti financování bydlení. Závěr této části bude podrobně rozebírat financování bydlení pomocí hypotečního úvěru.

Druhou částí je část praktická. Zde budou uplatněny poznatky z teoretické části. Dojde k analýze bankovních institucí pomocí hodnotové analýzy. Toto hodnocení bude stanoveno na základě kritérií a váhy těchto kritérií. Pro posouzení bank mezi sebou budou každé bance stanovena stejná kritéria, která budou mít u všech institucí stejnou váhu. Tímto způsobem získáme nejvýhodnější banku, která klientům poskytne hypoteční úvěr a v druhém kroku nejvýhodnější banku, která klientům poskytne spotřebitelský úvěr. Ten bude použit v případě, pokud klienti nebudou mít naspořeno dostatečné množství peněžních prostředků.

Základním cílem tedy bude analyzovat, zda klienti na úvěr dosáhnou, za jakých podmínek a jak velký finanční obnos budou muset mít našetřený z vlastních zdrojů. Pro srovnání situace na českém trhu s byty, dojde k porovnání financování koupi bytu ve třech městech. Budou jimi Brno, Olomouc a Ostrava.

2 Bydlení

Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb. Je to místo, kde lidé prožívají podstatnou část svého života. Charakterizuje vlastně jakýsi pocit bezpečí, svobody, seberealizace. [3]

Jde o prostředí důvěrně známé, ve kterém jsme odděleni od okolního světa a které pro nás představuje stálost a zázemí. Dochází zde k uspokojování vlastních potřeb zejména fyziologických (osobní hygiena, odpočinek, spánek), spotřebních (jídlo, odívání, vybavení bytu) a také potřeb sociálních kontaktů, výchovy, vzdělávání a podobně. [3]

Postavení bydlení je nezastupitelnou složkou potřeb občanů a jeho úroveň kvality ovlivňuje lidské potřeby a aktivity, které nelze vykonávat žádnou jinou spotřebou či jiným typem zboží. [1]

Obecně můžeme říct, že bydlení je soubor činností souvisejících s užíváním obydlí. Za obydlí se považuje prostor uzavřený a chráněný proti nepříznivým vlivům a nechtěnému kontaktu s lidmi. [1]

Bydlení je důležité jak pro sociální, ekonomický tak i pro kulturní rozvoj společnosti. Vzhledem k těmto okolnostem plynou pro stát určité závazky týkající se bydlení. Pro uspokojení úrovně bydlení je nutný zásah státu do trhu bydlení. Budování bytové politiky v zemi přispívá k celkové spokojenosti obyvatelstva. Nedostatečné bydlení a bydlení ve špatných podmínkách může vést až k sociálnímu vyloučení či také bezdomovectví, nepřizpůsobivosti, kriminalitě. Tato skutečnost by mohla mít neblahý význam na celou společnost. Většina lidí považuje bydlení za samozřejmost, ovšem ne vždy tomu tak je. [3]

2.1 Charakteristika bydlení jako statku

Bydlení stejně jako třeba odívání nebo výživa je základní spotřební statek, protože život bez nich by nebyl na ucházející úrovni. Jedná se tedy o zboží nezbytné. Díky tomu se začal definovat tzv. minimální standard bydlení. Tento fakt je důležitý pro formování systému financování bydlení. Ceny bytů představují vysokou část výdajů z celkového měsíčního přijmu domácnosti jedná-li se o nájemné v pronajímaném bytě. Při koupi bytu jde zase o mnohonásobek ročního příjmu kupujícího. Pokud domácnost nemá prostředky na nákup vlastnického bydlení musí se peníze buď půjčit na jeho nákup nebo se spokojit s podnájmem. [3]

Následky charakteru bydlení jako spotřebního zboží: [3]

- stanovení nájemního sektoru,

- rozvoj trhu vlastnického bydlení zároveň s peněžním trhem poskytujícím hypotéky na nákup bydlení.

Důvody označení bydlení jako společenského statku: [3]

1. Bydlení je považováno za společenský statek, jelikož je udržováno a předáváno z generace na generaci. Všechny byty jsou stavěny v minimálním standardu a je zaručena životnost pro další generace. Produkce bydlení zajišťuje nynější poptávku po bydlení, ale účelem je také pokrýt poptávku v budoucnosti.

2. Dle výzkumů jsou například studijní výsledky založené na podmínkách bydlení.

3. Bydlení tvoří část infrastruktury a hraje roli ve zvyšování ekonomického růstu a prosperity. Pro přilákání kvalifikované pracovní síly je nabídka kvalitního bydlení nutnou potřebou.

4. Podmínky bydlení jednoho jedince a způsob užívání majetku ovlivňuje zájmy sousedních jedinců.

2.2 Specifika bydlení

Bydlení má určité charakteristiky, kterými se odlišuje od jiných typů zboží a to zejména: [18]

1. Bydlení je zboží velmi různorodé. Jak domy, tak i byty se vzájemně mohou lišit velikostí, stářím, kvalitou, vybavením, ale také kvalitou okolního prostředí, hlučností prostředí či kvalitou a dostupností občanské vybavenosti v okolí. Všechny tyto aspekty hrají významnou roli na ceně bydlení a záleží na každém jedinci, co je pro něj při výběru bydlení podstatné.

2. Jde o typ dlouhodobě trvanlivého zboží. Ať už bydlení pořizujete za účelem zisku (tzn. koupi a následného prodeje či pronájmu) nebo si pořizujete bydlení ke své vlastní potřebě, je nutné investovat do bydlení, které se svou budoucí cenou vyrovná minimálně všem nákladům spojených s pořízením. Toto je důležité, protože pořízení vlastního bydlení stojí velké částky. Pouze ve výjimkách jsou lidé schopni financovat bydlení z vlastních zdrojů. Ve většině případů musí k pořízení bydlení využít dlouhodobých hypotečních úvěrů.

3. Bydlení je upevněné v prostoru tzn. nemůže být jednoduše přemístěno z jednoho prostoru do jiného. Proto je zde spojitost mezi cenou a lokalitou. V lokalitě s dobrou dostupností služeb, zaměstnání, škol, lékařské péče atd. budou ceny bydlení vyšší než v lokalitě vzdálenější od centra.

4. Dalšími specifiky bydlení jsou například vysoké transakční náklady spojené s případným stěhováním. Jsou to jak náklady peněžní, tak i náklady spojené s vynakládáním času a emocí. Další odlišností je, že ačkoli se jedná o velmi drahé zboží, je zboží málo likvidní. Jelikož na tak rozmanitém trhu nelze mít dokonalý přehled, jedná se o opatrný a pomalý proces rozhodování.

2.3 Trh s byty

Trh s byty můžeme členit na trh: [1]

- rodinných domků,
- bytů v bytových či nájemních domech,
- bytů v penzionech či ubytovnách.

Tyto trhy můžeme ještě dále rozdělit dle charakteru vlastnictví na trhy s byty: [1]

- v soukromém vlastnictví (vlastníkem může být fyzická nebo právnická osoba),
- ve veřejném vlastnictví (státní nebo obecní vlastnictví),
- v družstevním vlastnictví (družstva bytová, výrobní, spotřební atd.).

Na trhu s byty funguje systém rozdělování a přerozdělování bytů, a to na základě administrativního přidělování bytů státními nebo také veřejnými orgány a prostřednictvím trhu tzn. peněžních mechanismů. [3]

Administrativní přidělovací systém se v České republice používal v minulosti. Vycházel z hesla „každému co si zaslouží“. Myšlenkou bylo nedostatečné kapacity bydlení řešit přidělováním bytů, podle speciálně vydané soustavy právních norem a výstavbou nových bytů tzn. zvýšení nabídky. Zásadní nevýhodou tohoto systému bylo stanovování cen bydlení dle právních předpisů a nikoli však ze skutečných nákladů, což snižovalo zejména efektivnost výstavby nových bytů. [3]

Oproti tomu systém tržního rozdělování a přerozdělování, který se používá na trhu s byty v dnešní době, bere v potaz skutečné náklady na bydlení a od toho odvozuje cenu bydlení jak při koupi bytu či cenu nájemného. [3]

2.4 Poptávka po bydlení

Pokud rodina chce hledat bydlení, je prvním a důležitým krokem rozhodnutí, zda jít na trh s nájemním bydlením či vlastnickým. Jak bylo popsáno dříve bydlení není klasickým zbožím. Vzhledem k heterogennímu charakteru bydlení je cena odvozena dle konkrétních služeb, které daný dům či byt poskytuje. Jde například o počet místností, zařízení, stáří apod. [18]

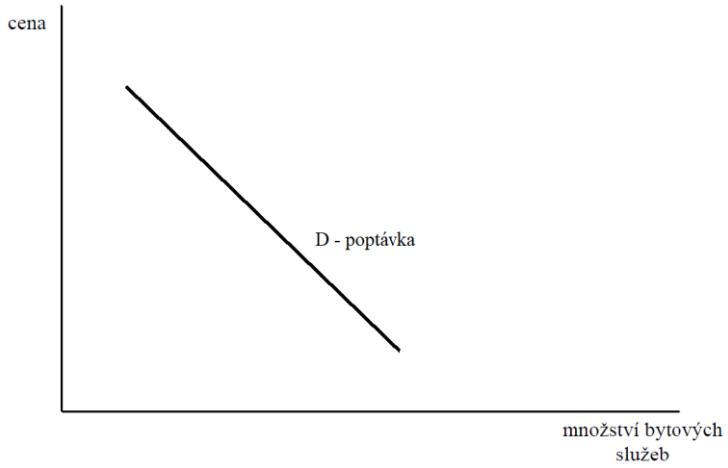
Poptávka po bydlení je ovlivňována řadou faktorů. Jedním z nich jsou současné demografické trendy a sociální podmínky. Jde zejména o pokles porodnosti, prodlužující

se střední délka života či soužití partnerů mimo manželství. Patří zde také pojem tzv. status domácnosti. Pro některé jedince je důležité mít své vlastní bydlení a nájemní bydlení pro ně nepřichází v úvahu. Pro rozhodnutí, zda zamířit na trh s nájemním bydlením či vlastnickým hraje také roli ekonomická aktivita členů domácnosti, nabídkou pracovních míst a zaměstnání. Trh pracovní síly a potřeba mobility obyvatelstva ovlivňuje prostorovou poptávku bydlení. [3] [9]

Druhou významnou skupinou faktorů jsou faktory finanční. Vzhledem k tomu, že pořízení bydlení je velice finančně náročné a má dlouhou dobu návratnosti, má na poptávku vliv především všeobecná příjmová úroveň občanů a jejich očekávaný budoucí vývoj. [3]

Třetí a poslední skupinou faktorů, která má vliv na vývoj poptávky je politika státu. Jde o politiku monetární, fiskální, sociální a také bytovou. Stát ovlivňuje daňovou politiku, legislativu týkající se práv a povinností souvisejících s nájemním bydlením a také podporuje realizaci bytové výstavby. Tím vším se do jisté míry podílí na rozhodnutí jedinců, zda investovat do nájemního či vlastnického bydlení. [3]

Pokud se rodina rozhodla, jestli dá přednost vlastnickému či nájemnímu bydlení, musí si dále určit množství bydlení, které chce spotřebovávat. Na trhu s bydlením se příliš nepředpokládá, že pokud klesnou ceny bytů zvýší se množství bytů, které by si „kupující“ chtěl pořídit. V tomto případě se jedná spíše o množství metrů čtverečních, které chce spotřebovávat. Celková poptávka je tedy odvozena od množstvím bytů a cenou, za kterou jsou kupující ochotni byt koupit. Cena označuje tržní cenu v případě vlastnického bydlení a u nájemního bydlení jde o cenu nájmu. [3]



Graf 1: Poptávka po bydlení
[zdroj: POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5, zpracování: vlastní]

2.5 Nabídka bydlení

Stejně jako poptávku také nabídku ovlivňuje řada faktorů. Jednou takovou spíše nevýhodou než faktorem, je prostorová zakořeněnost nemovitosti na pozemku. Proto nemovitost můžeme nabídnout pouze v lokalitě, ve které byla postavena. [3]

Bydlení považujeme za „výrobek" různorodý. Veškeré nabízené bydlení se liší v různých aspektech jako například velikostí užitné plochy, kvalitou použitých materiálů či celkovým stavem nemovitosti. Proto na trhu nelze nikdy nabízet stejné zboží, jde pouze více či méně podobné. [3]

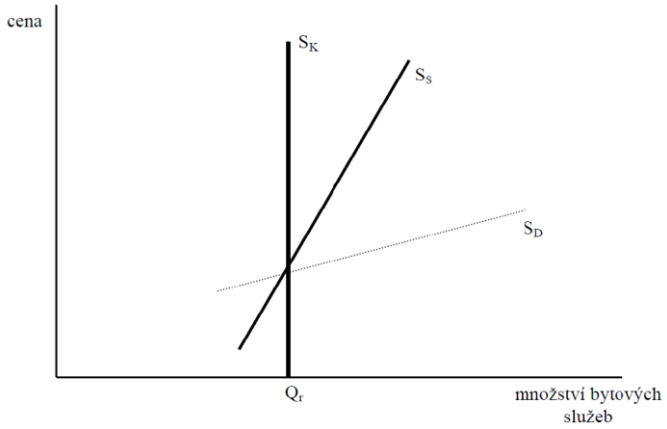
Nabídku dále také ovlivňují faktory jako velká míra státních intervencí či dlouhá doba výstavby. [3]

Vývoj nabídky v čase: [3]

1. V krátkém časovém období S_K můžeme na zvýšenou poptávku reagovat pouze již postavenými, avšak prázdnými byty tzn. objemem stávajícího bydlení. Proto je v tomto období nabídka charakterizována jako zcela neelastická.

2. Ve středně dlouhém období S_S reaguje nabídka na zvýšenou poptávku zapojením dalších faktorů a dochází k rozšiřování stávající výstavby přístavbou nebo rekonstrukcí.

3. Až v dlouhém období S_D začíná nabídka reagovat na poptávku nabídkou zcela nové bytové výstavby. I v tomto období má však křivka nabídky určitý sklon, jelikož fakta jako zajištění dokonale konkurenčního prostředí a stejná efektivnost firem na trhu jsou zcela nereálná.



Graf 2: Tvar nabídkových křivek bytových služeb
[zdroj a zpracování: LUX, Martin. *Mikroekonomie bydlení: podkladová studie ke grantovému projektu GA ČR č. 402/01/0146*. Praha: Oeconomica, 2002. ISBN 80-245-0338-7*]*

2.6 Subjekty na trhu s byty

Trh s byty by nemohl existovat bez určitých subjektů, které se na něm pohybují a vytváří jeho celkový obraz.

2.6.1 Realitní kanceláře

Realitní kanceláře v České republice vznikly po roce 1989, kdy došlo ke vzniku soukromého podnikání. Začaly se formovat jak pracovní pravidla realitní kanceláře, tak pravidla pro práci mezi realitními kancelářemi. Realitní kanceláře se zabývají především zprostředkováním pronájmů, prodejem a koupí nemovitostí a starají se o správu nemovitostí. Většina realitních kanceláří se zabývá také dalšími činnostmi jako například oceňováním nemovitostí, právními službami, převodem nemovitostí, pojistnými smlouvami, developerskou činností apod. [6]

Prodávající, kupující či osoby shánějící pronájem se na realitní kanceláře obracejí většinou z důvodů, že buď nemají zkušenost na realitním trhu, mají obavu z možných rizik, chtějí mít záruku kvalitně odvedené práce odborníky nebo je prodej dané nemovitosti komplikovaný. Dalším důvodem při prodeji může být také vidina většího zisku z prodeje skrz realitní kancelář, která má přece jenom větší dosah k možným zájemcům. [6]

2.6.2 Banky

Banky vstupují na trh s nemovitostmi převážně díky tomu, že poskytují hypoteční úvěry na pořízení nemovitosti. Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splácení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, a to i rozestavěné. Klient může bance ručit nemovitostí, na kterou mu banka úvěr poskytuje, ale také jinou nemovitostí. [4] [26]

Zástavní právo je definováno v novém občanském zákoníku. Zástavní právo se zřizuje zástavní smlouvou, ve které je dáno, jaká věc je zastavována a pro jaký typ dluhu. Pokud klient nesplácí svůj dluh, má banka jako věřitel právo zastavit a prodat nebo vydražit věc, kterou klient ručí. Nejčastější jde zastavěná věc do veřejné dražby. [19]

Dražba je proces, ve kterém je předmět dražby nabízen v předem stanovený den neomezenému počtu lidí. Výsledkem je prodej předmětu dražby za nejvýše nabídnutou částku. Touto částkou je pak uspokojená pohledávka věřitele (banky). Dražby se nesmí zúčastnit dlužník ani jeho manžel či manželka. [27]

2.6.3 Stavební spořitelny

Stejně jako banky vstupují i stavební spořitelny na trh s nemovitostmi, protože poskytují dlouhodobé úvěry. Oproti bankám však stavební spořitelny získávají prostředky na tyto úvěry z dlouhodobých úsporných vkladů, které si u nich klienti spoří. [4]

Úvěry ze stavebního spoření jsou dvojího druhu. Prvním typem je řádný úvěr ze stavebního spoření, kdy spoříte minimálně dva roky a máte naspořeno cca 40 % z cílové

částky (tato hodnota se liší dle konkrétních podmínek jednotlivých spořitelen). Pokud klient nesplňuje podmínky, je zde druhý typ úvěru a to překlenovací úvěr. Jde o tzv. meziúvěr, který lze čerpat po dobu splnění podmínek a poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření. [28]

Další odlišností je, že stavební spořitelny poskytují úvěry bez zajištění nemovitosti, a to až do výše jednoho milionu korun (opět se liší dle konkrétních podmínek jednotlivých spořitelen). Toto je vhodné využít například u koupi nemovitostí, které nejsou v osobním vlastnictví. [28]

2.6.4 Stát

Stát vytváří právní prostředí tzn. nastavuje pravidla, práva vlastníků či nájemců a podobně. Na tomto prostředí trh s nemovitostmi funguje. [16]

Stát vytváří také daňový systém, podle něhož jsou nemovitosti zdaňovány. Jde konkrétně o daň z nemovitostí. Ta se platí jednou ročně a její výše závisí na konkrétní obci, ve které se nemovitost nachází. Další daně jsou pak daň dědická[1], darovací[2] a daň z převodu nemovitosti. Tyto daně se platí pouze jednorázově, a to do zákonem stanovené lhůty od nabytí. [9]

Pokud stát nabyl majetek formou úmrtí, závětí či rozhodnutím příslušného orgánu dle zákona č. 219/2000 Sb. zastupuje ho na trhu s nemovitostmi Úřad při zastupování státu ve věcech majetkových. Tento úřad hospodaří s majetkem státu a stará se o prodej nemovitostí, které státu připadnou. Tento majetek je pak pomocí dražby nebo výběrového řízení s následnou aukcí prodán. Na webu úřadu je vypsán veškerý majetek, který je v této době k prodeji. [29]

2.6.5 Investiční podniky

Jedná se o stavební firmy či developerské společnosti. Tyto podniky zajišťují celkovou realizaci stavebních projektů od vyhledávání vhodných pozemků, obstarání stavebního povolení, finančních prostředků, realizace stavby až po předání kompletního díla do užívání. Hlavním záměrem je odpovídající zisk. Toho dosáhnou po následném prodeji či pronájmu objektu. Jejich zájmem jsou zejména komerční a bytové projekty. [17]

2.6.6 Soukromý investor

V případě těchto investorů se nejedná o podnikání, ale potřebu zajištění vlastního bydlení. Většinou se jedná o mladé rodiny, které si chtějí postavit svůj vlastní rodinný dům, popřípadě koupit byt. V dnešní době má ale také spousta lidí tendenci přecházet z nájemního bydlení do vlastnického, a to především kvůli zvyšování cen nájmů. [17]

[1] Od roku 2014 daň dědická byla zrušena.
[2] Od roku 2014 daň darovací byla zrušena, avšak přijaté dary podléhají dani z příjmu.

2.6.7 Bytová družstva, společenství vlastníků jednotek

Podstatou bytového družstva je zajištění vlastního bydlení lidem, kteří nedosáhnou na hypotéku. U družstva zaplatíte pouze cca 30 % pořizovací ceny bytu a zbytek se rozloží do anuitních splátek a jimi se postupně splácí zbytek ceny bytu. Jde tak o vlastnění členského podílu na byt a v této době jsou lidé pouze vlastně nájemníky. Až po doplacení celé ceny bytu je možnost převést byt do osobního vlastnictví. S tím také souvisí, že banka neposkytne úvěr na koupi družstevního bytu, jelikož družstevní podíl nelze zastavit. V dnešní době vznikají družstva především za cílem správy konkrétního domu. [31]

Společenství vlastníků jednotek jakožto právnická osoba vzniká převodem více než 75 % celkového spoluvlastnického podílu individuálním vlastníkům jednotek. U SVJ lze financovat koupi bytu bankovním úvěrem, jelikož jsou byty v osobním vlastnictví a mohou být bankou zastaveny. [32]

3 Trh s nemovitostmi

Věc je vše, co slouží potřebě lidí. Musí být pro člověka užitečná a ovladatelná. Hodnota věci je vyjádřena v penězích. Věci můžeme rozdělovat podle různých kritérií. Jedním z kritérií je například dělení věcí na hmotné a nehmotné. Hmotné věci jsou svou povahou samostatné předměty, oproti tomu nehmotné věci jsou práva a ostatní věci bez hmotné podstaty. Nejdůležitějším tříděním věcí je na věci movité a nemovité. Dle zákona č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník § 498 jsou movité a nemovité věci definovány jako: [19]

„(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“

3.1 Pozemek

Dle zákona č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) § 2 je pozemek definován jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. [20]

Často se také používá pojem parcela. Parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. [20]

3.2 Stavba

Pojem stavba není nikde přesně definován. Máme však dvojí pojetí – stavebně-právní a občanskoprávní. Často dochází k jejich zaměňování, což způsobuje problémy. [6]

Dle zákona č. 183/2006 Sb. Stavební zákon § 2 je stavba charakterizována jako: [23]

„*Veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*

Změnou dokončené stavby je: [23]

- *nástavba, kterou se stavba zvyšuje,*
- *přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,*
- *stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby".*

Budova je nejdůležitější stavbou. Budova musí být trvalá stavba (nemůže jít o stavbu dočasnou nebo stavbu, u které je předem určena její doba trvání). Jde o nadzemní, prostorovou stavbu spojenou se zemí pevným základem a uzavřenou obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Budovu tvoří pouze jeden objekt. [6]

3.3 Jednotka

Jednotka je vymezená část domu. Není určená přímo jako nemovitost, ale řídí se ustanoveními týkajících se nemovitostí uvedených v občanském zákoníku. Jednotkou může být byt nebo nebytový prostor. Zda se jedná o byt nebo nebytový prostor rozhoduje stavební úřad. [6]

3.3.1 Byt

Je soubor místností nebo jedna místnost určená k bydlení. Musí splňovat požadavky na trvalé bydlení, což je stavebně technické a funkční uspořádání a vybavení bytu. Vybavení bytu závisí na jeho velikosti. Byt musí mít uzavíratelný vstup, jeho součástí je obytný prostor, prostor pro vaření a tělesnou hygienu. [6]

3.3.2 Nebytový prostor

Je soubor místností nebo jedna místnost určená k jiným účelům než bydlení. Nepatří zde příslušenství bytu ani společné části domu. Patří zde například kanceláře, učebny, restaurace, prodejny, dílny, garáže. [6]

4 Oceňování nemovitostí

Oceňování je proces, kdy je danému předmětu, právu, majetku určován peněžní ekvivalent. Nemovitosti je nutno oceňovat znaleckým odhadem při dědickém řízení nebo smluvním převodu vlastnictví nemovitostí, a to kvůli vyčíslení daně z převodu nemovitostí. Odhady jsou také vyžadovány při soudním řízení nebo pro ručení nemovitostí při žádání půjčky u bankovní instituce. [6]

4.1 Základní metody oceňování

4.1.1 Metoda srovnávací

Na trhu se objevuje spousta nemovitostí. Srovnávací metoda je založena na porovnávání ceny nemovitostí odpovídající svým využitím, velikostí, rozlohou, kvalitou, technickým stavem. Veškeré rozdíly je nutné v ceně zohlednit. [25]

4.1.2 Metoda výnosová

Jde o předpověď toho, jak v budoucnu bude nemovitost využita a jak bude výdělečná. Počítá se se stálostí výnosů. [25]

4.1.3 Metoda nákladová

Vychází ze záznamů z minulosti. Jde o stanovení nákladů na pořízení podobné stavby a pozemku na daném místě a určitém čase. [25]

4.2 Součást tržního ocenění staveb

Bez vědomostí o aktuálním stavu nemovitostí na trhu, nelze spolehlivě odhadovat tržní hodnotu nemovitosti. Tržní hodnota je časově nestálá a závislá také na lokalitě. Je třeba sledovat dlouhodobě situaci na trhu. [8]

Součástí tržního ocenění staveb by měly být: [8]

- informace o vlastnictví a právech k nemovitosti,
- informace o aktuálním využívání nemovitosti,
- informace o dané lokalitě, ve které se nemovitost nachází,
- analýza schopnosti budoucího rozvoje nemovitosti,
- analýza možného budoucího využití nemovitosti.

4.2.1 Cena

Je nutné rozlišovat mezi cenou a hodnotou. Cena je stanovena obvykle domluvou mezi prodávajícím a kupujícím. Jedná se tedy o konkrétní požadovanou, nabízenou nebo zaplacenou částku za službu nebo zboží. Do této ceny je nutné zahrnout jak objektivní, tak subjektivní vlivy. Mezi objektivní vlivy patří například lokalita, stav, vybavení, velikost aj. Mezi subjektivní vlivy patří třeba možnost prodávajícího čekat na pro něj výhodnější nabídku nebo naopak stav tísně, kdy je prodávající časově omezen. [6]

4.2.1.1 Cena obvyklá

Cena, za kterou můžeme danou věc v určité lokalitě a daném čase koupit nebo prodat. Nejčastěji se určuje srovnáním s již uskutečněným prodejem nebo koupí podobné věci. [6]

Dle zákona č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku je obvyklá cena definována jako: „*Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“* [22]

4.2.1.2 Cena zjištěná

Cena zjištěná neboli také cena administrativní či úřední, je cena stanovená dle cenového předpisu. [6]

4.2.1.3 Cena pořizovací

Cena, za kterou byla daná věc pořízena vč. nákladů spojených s pořízením (u staveb v době jejich postavení). U této ceny se neodpočítává vliv opotřebení věci. Nejčastěji se používá v účetnictví. [6]

4.2.1.4 Cena reprodukční

Cena, za kterou můžeme podobnou nebo srovnatelnou věc pořídit v době stanovení jejího odhadu. Neodpočítává se vliv opotřebení. [6]

4.2.2 Hodnota

Hodnota je jistý odhad ceny, nejedná se tedy o požadovanou, nabízenou nebo zaplacenou částku. Jde o vyjádření peněžního vztahu, kdy na jedné straně figuruje zboží či služba a na straně druhé prodávající a kupující. Existují různé definice hodnoty a je nutné zcela přesně vědět, jaká hodnota je v konkrétní situaci definována, jelikož každá z nich může být vyjádřena úplně odlišným číslem. [6]

4.2.2.1 Věcná hodnota

Jde o reprodukční cenu věci sníženou o její opotřebení. Opotřebení odpovídá věci stejného stáří a podobné míry používání, které je pak ještě sníženo o náklady na opravy závad zamezujících používání věci. [6]

4.2.2.2 Výnosová hodnota

Součet odúročených budoucích příjmů z nemovitosti. [6]

5 Zdroje financování nemovitostí

Vlastními zdroji lidé financují běžné výdaje jako nákup potravin, oblečení, placení účtu apod. Ceny nemovitostí jsou však velice vysoké a většina lidí ani dlouholetým šetřením nedosáhne plné částky. Proto většinou při pořizování nemovitostí lidé sahají například po kombinaci stavebního spoření a hypotečního úvěru. Financování nemovitosti vlastními zdroji často nastává při prodeji jedné nemovitosti a následné koupi nemovitosti druhé.

5.1 Stavební spoření

5.1.1 Vznik a historie

Stavební spoření má již dlouholetou tradici. Základní myšlenka a celková pravidla vznikly v Anglii. Na základě toho se roku 1775 v Birminghamu zrodila první sdružení, které fungovalo tak, že členové vkládali finance do fondu, ze kterého byly poté financovány úvěry na bytové účely nebo podnikání řemeslníků. [13]

Principy spořitelen tak jak je známe v dnešní době, se začaly formovat v Německu. Předchůdcem první spořitelny byl spolek „Stavební spořitelna pro každého“, který vznikl roku 1885. Velký rozvoj však v Německu vznikl až po 1. světové válce, kdy roku 1921 vznikla první stavební spořitelna s názvem „Spolek přátel“. Do konce 30. let bylo přidělování úvěrů založeno na losování. To se však ukázalo jako nevhodné, a proto vzniklo kritérium tzv. hodnotící číslo, u kterého se na základě bodového hodnocení klienta rozhoduje, zda je mu úvěr poskytnut. Také 2. světová válka měla obrovský vliv na další vývoj stavebního spoření. V roce 1973 vznikl zákon o stavebním spoření, díky němuž se jednoznačně definovalo podnikání v této oblasti. [4] [13]

V České Republice se začalo vyvíjet v 90. letech 20. století. V roce 1993 vznikl zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Co se týče finančních produktů, patří stavební spoření k jedním z nejmladších u nás, ale již od počátku si vybudovalo na finančním trhu své nenahraditelné místo. K tomuto faktu také přispěla finanční podpora poskytovaná státem. Od počátku vzniku stavebního spoření v ČR vzniklo šest stavebních spořitelen, přičemž v listopadu roku 2008 došlo ke spojení spořitelny Raiffeisen a Hypo. [13] [30]

Nyní v České Republice fungují tyto stavební spořitelny: [24]

- Českomoravská stavební spořitelna a.s. – označovaná jako „Liška“
- Stavební spořitelna České spořitelny a.s. – označovaná jako „Buřinka“
- Modrá pyramida stavební spořitelna a.s.
- Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
- Wüstenrot, stavební spořitelna a.s.

5.1.2 Charakteristika stavebního spoření

Jedná se o velmi oblíbený produkt na finančním trhu. Díky stavebnímu spoření klienti mohou zhodnocovat své finanční prostředky a na základě toho poměrně snadno získat úvěr. Tyto úvěry ze stavebního spoření se většinou používají pro méně finančně náročné akce jako jsou opravy či rekonstrukce domů a bytů, ale dají se také použít na financování vlastního zdroje bydlení. Stavební spoření si může zařídit jak fyzická, tak také právnická osoba. [9]

Stavební spoření se řídí zákonem č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů a jeho novelou č. 303/2011 Sb. upravující podmínky stavebního spoření, a hlavně výši státní podpory. Na základě tohoto zákona může stavební spoření poskytovat pouze banka s bankovní licencí k této činnosti. [4]

Jedná se o účelové spoření, které se zakládá na: [9]

- přijímání vkladů od klientů stavební spořitelny,
- poskytování úvěrů klientům stavební spořitelny,
- poskytování státní podpory klientům stavební spořitelny.

Klientům, kteří splní zákonné podmínky, je poté ze státního rozpočtu vyplácená státní podpora. Výše státní podpory je 10 % z ročně uspořené částky, avšak maximálně 2 000 Kč. Minimální doba pro stavební spoření a pro dosažení státní podpory je 6 let. Při ukončení spoření dříve přijdete nejen o státní podporu, ale také budete muset zaplatit penále za zrušení smlouvy. [33]

Státní podporu může získat klient, který po příslušný kalendářní rok splní podmínky: [4]

- je občanem České republiky,
- je občanem Evropské unie a byl mu vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území ČR a přiděleno rodné číslo,
- je fyzická osoba s trvalým pobytem v ČR a má rodné číslo.

5.1.3 Smlouva o stavebním spoření

Předtím než klient začne využívat stavební spoření, musí uzavřít se stavební spořitelnou smlouvu. Pokud ještě existují smlouvy vzniklé před novelou zákona, vždy se smlouva řídí původním zněním a zákonem platným v době jejího uzavření. [6]

Smlouva musí obsahovat: [4]

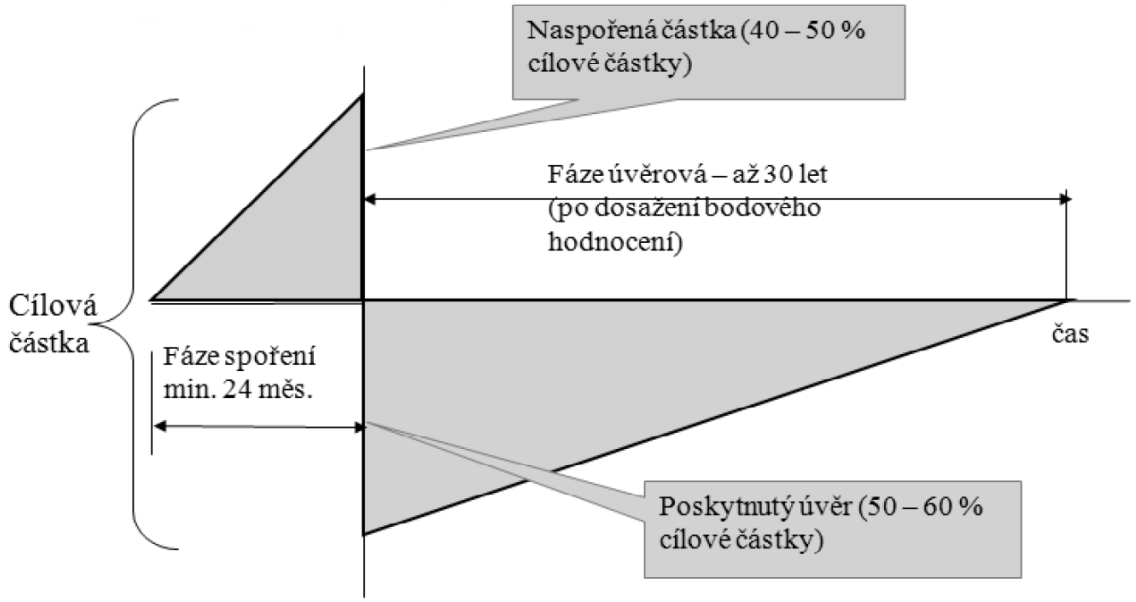
- výši pravidelných vkladů,
- prohlášení, zda klient žádá o přiznání státní podpory,
- úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z úvěrů (rozdíl mezi těmito sazbami může být max. tři procentní body),

- všeobecné obchodní podmínky,
- právo stavební spořitelny na změnu úrokové sazby z vkladů v případě, že účastník odmítne nabídku na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a kdy ode dne uzavření smlouvy uplyne nejméně 6 let,
- poplatky za vedení účtu stavebního spoření,
- možnost poskytnutí úvěru ze stavebního spoření spořitelnou, který může klient na financování bytových potřeb jak svých, tak svých blízkých.

5.1.4 Cyklus stavebního spoření

Klasický cyklus stavebního spoření se skládá ze dvou fází: [4]

- fáze spoření
- fáze úvěrová



Obrázek 1: Princip stavebního spoření
[zdroj a zpracování: MELUZÍN, Tomáš a Václav ZEMAN. Bankovní produkty a služby. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-214-4841-4]

5.1.4.1 Fáze spoření

Jedná se o časové období, ve kterém vkládá klient finanční prostředky do stavební spořitelny. Fáze spoření je zákonem stanovena na minimálně 2 roky. Avšak ne každý klient má po uplynutí této lhůty nárok na úvěr ze stavebního spoření. Klient musí dále splňovat podmínky, stanovené ve smlouvě o stavebním spoření. Jednou z těchto podmínek je minimální výše naspořené částky. U většiny spořitelen je minimální výše naspořené částky 40 % cílové částky (u některých spořitelen výjimečně 50 %). Druhou podmínkou je bodové hodnocení klienta neboli hodnotící číslo. Toto číslo stanoví pořadí klientů pro poskytování úvěrů v daném období. [6]

Proto je nutné, aby si klient při uzavírání smlouvy promyslel tzv. cílovou částku, které chce dosáhnout. Tato cílová částka totiž zahrnuje: [4]

- vklady ze stavebního spoření vč. úroků z nich,
- státní podporu a úroky z ní,
- hodnotu poskytnutého úvěru ze stavebního spoření, pokud klient bude chtít čerpat (jedná se rozdíl mezi cílovou částkou a uspořenou částkou vč. státní podpory, ta musí být minimálně 40 % z cílové částky).

Cílovou částku volí klient stavební spořitelny zpravidla dle: [4]

- snahy o získání finančního prostředků v žádané výši,
- snahy o maximální výši státní podpory,
- své finanční situaci, kdy klient musí vědět jakou částku je schopen do stavebního spoření vkládat.

5.1.4.2 Fáze úvěrová

Po ukončení spořící fáze a splnění podmínek uvedených ve smlouvě přechází spoření do druhé fáze a to úvěrové. V této fázi má klient nárok na úvěr ze stavebního spoření. Již ve smlouvě o stavebním spoření jsou dány podmínky úvěru, takže klient předem zná výši měsíční splátky a také úrokovou sazbu. Co ovšem není předem známo je doba splatnosti úvěru. Ta totiž závisí na velikosti poskytnutého úvěru. [14]

Úvěr ze stavebního spoření je přísně účelový tzn. klient může použít úvěr pouze na financování bytových potřeb, a to buď svých nebo svých blízkých. Blízkou osobou se rozumí příbuzný v řadě přímé, manžel či manželka a sourozenec. [4]

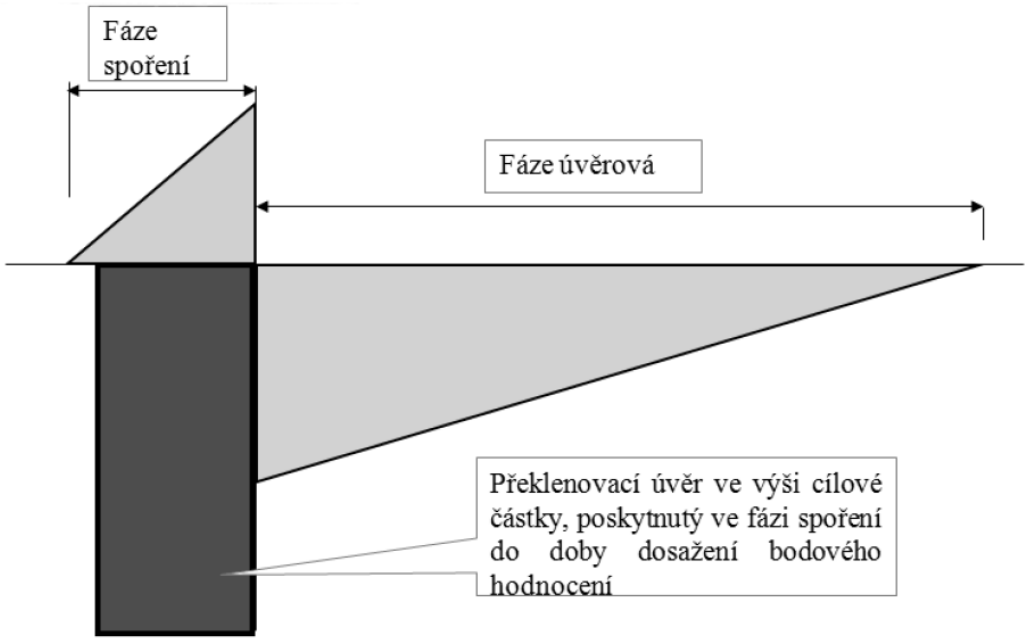
Úvěr se tedy dá použít pouze na: [5]

- nákup pozemku,
- platbu za projektovou dokumentaci,
- financování přípojek inženýrských sítí (vody, plynu, kanalizace, elektřiny),
- úhradu jiných úvěrů či půjček na bytové účely,
- daň z převodu domu či bytu,
- notářské poplatky,
- vypořádání dědických nebo družstevních podílů,
- bezpečnostní zajištění,
- požární zabezpečení,
- opravy či rekonstrukce,
- modernizace,
- půdní vestavby.

5.1.5 Překlenovací úvěr

O překlenovacím úvěru se dá říct, že jde o speciální fázi cyklu stavebního spoření. Jedná se o tzv. meziúvěr. Tento úvěr je vytvořen zejména proto, že mohou nastat situace, kdy klient potřebuje řešit bytovou potřebu dříve, než mu vznikne nárok na úvěr ze stavebního spoření. Je určený na překlenutí období, než klient splní všechny podmínky na řádný úvěr a je vázaný na konkrétní účet stavebního spoření. Je zpravidla poskytován ve výši cílové částky. Jeho částka může být však také nižší než cílová částka, avšak nikdy nemůže cílovou částku převyšovat. [13]

Doba trvání tohoto úvěru se může pohybovat od několika měsíců až po celou dobu fáze spoření. Záleží to na tom, kdy klient finanční prostředky potřebuje. Pokud je klient potřebuje těsně před ukončením fáze spoření bude se jednat o první variantu. Může však nastat i situace, kdy klienti potřebují finanční prostředky, a ještě nemají ani uzavřenou smlouvu o stavebním spoření. V tomto případě dochází na druhou variantu a klient zároveň uzavírá smlouvu o překlenovacím úvěru a smlouvu o stavebním spoření. [13]



Obrázek 2: Překlenovací úvěr
[zdroj a zpracování: MELUZÍN, Tomáš a Václav ZEMAN. Bankovní produkty a služby. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-214-4841-4]

Překlenovací úvěr má řadu specifik. A to, že je splácen jednorázově při přidělení cílové částky a klient po dobu trvání překlenovacího úvěru hradí pouze úroky z něj. Přidělením získá klient nárok na vyplacení cílové částky. Při čerpání překlenovacího úvěru není cílová částka vyplacena, ale je použita na splacení překlenovacího úvěru. [13]

Nevýhodou překlenovacích úvěrů je, že na rozdíl od úrokových sazeb ve fázi spoření a řádného úvěru ze stavebního spoření nejsou úrokové sazby těchto úvěrů regulovány zákonem. Proto nemusí být pevné až do doby splatnosti úvěru. Jsou zde také vyšší poplatky za poskytnutí úvěru a vedení úvěrového účtu. [4] [14]

5.2 Hypoteční úvěr

5.2.1 Historie hypotečních úvěrů

V minulosti poskytovaly hypotéky pojišťovny. Úvěr byl poskytován pouze na výši odhadní ceny nemovitosti okolo 50 % na období 3 až 5 let. V této době se platily často pouze úroky a doplatek, který mohl být až 80 % výše hypotéky se pak doplácel ke konci období jako tzv. balónová platba. V roce 1934 na hypotečním trhu v USA nastal zlom a byly položeny základy hypoték tak jak je známe dnes. Doba splácení se prodloužila až na 15 let a hypoteční úvěr bylo možné využít až do výše 80 či 90 % ceny nemovitosti. [34]

Hypoteční úvěry mají dlouhou tradici také v Českých zemích, kdy v 19. století konkrétně roku 1865 byla založená první hypoteční banka. Šlo o Hypoteční banku Království českého. V prvorepublikovém Československu bylo hypoteční bankovnictví stavěno na rakouském a německém vzoru tzv. zemských bank. Úvěry nesměly přesáhnout 60 % ceny nemovitosti a byly kryty zástavou nemovitosti. [35]

Během druhé světové války, nástupu protektorátu Čechy a Morava a následné čtyřicetileté vládě komunistů přestaly hypotéky v Československu úplně existovat. [35]

V roce 1990 hypoteční trh znovu obživl. Vznikl zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který však neřešil právní úpravu hypoték komplexně. Proto první úvěry byly poskytnuty až v roce 1995, kdy byl přijat zákon č. 84/1995 Sb., známý jako „zákon hypoteční“. Nabídku hypotečních úvěrů zahájila jako první českém trhu Českomoravská hypoteční banka. Tu dnes známe pod názvem Hypoteční banka. V roce 1995 však byly úroky velmi vysoké a to kolem 11 % a proto skutečný boom hypotečních úvěrů nastává až po roce 2000. [35] [11]

Zákon č. 84/1995 Sb. tvoří právní rámec pro oblast hypotečního bankovnictví a byly jim novelizovány jiné zákony, a to: [11]

- zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech,
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník,
- zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání,
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád,
- zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

Tato právní úprava byla platná do dubna roku 2004 a žadatel o hypoteční úvěr musel splnit dvě podmínky. První podmínkou bylo použít peníze z úvěru na investici do nemovitosti, která byla na území České republiky. Druhou podmínkou bylo zajistit úvěr zástavním právem k nemovitosti, která se opět nacházela na území České republiky. [11]

Dalším významným posunem v hypotečním bankovnictví byl vstup České republiky do Evropské unie. Původní zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech byl nahrazen novelou zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Díky tomuto zákonu se změnily podmínky pro žadatele o hypoteční úvěr a to tak, že úvěr nemusí být použit pouze na investici do bydlení (v případě použití na jiné účely než na bydlení, se jedná o tzv. neúčelové úvěry označované jako „americké hypotéky"). Další změnou je, že splácení musí být zajištěno zástavním právem k nemovitosti nacházející se buď na území České republiky, ale také nemovitostí nacházející se na území členského státu Evropské unie či jiného státu, který tvoří Evropský hospodářský prostor. [12]

Bankovní instituce nyní poskytující v ČR hypoteční úvěry: [36] [37]

- Československá obchodní banka
- Česká spořitelna
- Raiffeisenbank
- Komerční banka
- MONETA Money Bank
- Wüstenrot
- Fio banka
- mBank
- Oberbank AG
- Poštovní spořitelna
- UniCredit Bank
- Waldviertler Sparkasse von 1842 AG
- Equa bank
- Sberbank CZ
- Českomoravská stavební spořitelna
- Modrá pyramida

5.2.2 Charakteristika hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je charakterizován v zákoně č. 190/2004 Sb., § 28 odst. 3 jako úvěr, jehož splácení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Za hypoteční se úvěr považuje dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účel krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z celého hypotečního úvěru či jeho části použít až ve dni, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví. [21]

Nemovitost se nachází buď na území České republiky, na území členského státu Evropské unie či jiného státu, který tvoří Evropský hospodářský prostor. [21]

Hypoteční zástavní list je dle zákona č. 190/2004 Sb., § 28 odst. 1 dluhopis, jehož jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo jejich částí, případně náhradním způsobem dle tohoto zákona. Hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka, která má sídlo na území ČR. [21]

5.2.3 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry můžeme rozčlenit na čtyři základní typy, a to dle účelu, dle dokládání příjmů, dle typu splácení a dle typu úročení. [40]

5.2.3.1 Podle účelu

Účelový hypoteční úvěr je nejběžnějším a nejvíce využívanějším typem hypotéky. Je pevně provázaná s investicí do nemovitosti. Poskytuje se na koupi, výstavbu nebo modernizaci nemovitosti. Úvěr je zajištěn zástavním právem k určité nemovitosti. [40]

Neúčelový hypoteční úvěr neboli tzv. americká hypotéka. Nezjišťuje se u nich účel využití peněžních prostředků. Poskytovat je může banka, ale i nebankovní instituce. Neúčelová hypotéka je ovšem také zajištěna zástavním právem k určité nemovitosti. [40]

Australská hypotéka je vlastně kombinace obou předcházejících typů. Charakteristikou této hypotéky je, že čím větší je půjčená částka, tím nižší je úrok. Často se také platí nízké nebo dokonce nulové poplatky za její sjednání. Lze jí financovat jednak nákup nemovitosti nebo její rekonstrukci, ale také například nákup vybavení. [40]

5.2.3.2 Podle dokládání příjmů

Dokládání příjmů je klasickým typem pro účelové hypoteční úvěry. Jde o nejjednodušší způsob, jak hypotéku získat. Potvrzení příjmů vystavuje zaměstnavatel. U fyzických osob jde většinou o tříměsíční potvrzení o příjmech. Zaměstnanec však nesmí být ve zkušební či výpovědní lhůtě. U právnických osob jde o daňové přiznání za uplynulý rok či dva. [40]

Bez dokládání příjmů je hypotéka, u které se nepožaduje potvrzení o příjmu tak, jak bylo popsáno v předešlém typu, ale pouze je předloženo čestné prohlášení dokládající majetek a finanční zdroje klienta. Banka tyto hypotéky poskytuje dlouhodobě bezproblémovým a bonitním klientům. Těm bývá hypotéka přidělena bez zvýšení úroků či dalších poplatků. Hypotéku bez dokládání příjmů mohou získat také ostatní klienti, kteří by při klasickém ověřování bonity bankou úvěr nezískali, ale jsou finančně schopni úvěr splácet. Tito klienti však mají vyšší úrokovou sazbu a také mohou získat pouze nižší hodnotu úvěru (obvykle okolo 50 % – 60 % zástavní hodnoty nemovitosti). [40]

5.2.3.3 Podle typu splácení

Anuitní splácení je nejběžnějším typem splácení hypotéky. Splácí se tzv. anuitní splátka, která v sobě zahrnuje část úroků a splátku jistiny. Klient po celou dobu délky fixace splácí stejnou splátku, ale nejdříve se splácí větším podílem úroky a menším jistina a během celého procesu splácení se poměr otáčí. Po skončení fixačního období se úvěr přepočítává dle aktuálních podmínek a je navržena nová úroková sazba na další fixní období. Tu klient buď přijme nebo svou hypotéku refinancuje u jiné banky. [40]

Progresivní splácení hypotéky spočívá v postupném zvyšování splátek. Velikost splátky je na dobu jednoho roku stejná a na další se zvyšuje o pevný koeficient růstu. Koeficient růstu si banka stanovuje sama podle situace na trhu a v bance. Tento typ je vhodný pro mladé klienty, kteří často na počátku kariéry vydělávají méně peněz. [40]

Degresivní splácení je přímým opakem progresivního splácení. Spočívá v postupném snižování splátek. Velikost splátky je opět na dobu jednoho roku stejná, avšak na další období se snižuje o pevný koeficient poklesu. Tento typ využívají klienti, kteří jsou na počátku splácení hypotéky schopni splácet větší částky. [40]

5.2.3.4 Podle typu úročení

S odloženou splátkou jistiny je hypoteční úvěr kombinovaný například se stavebním spořením, penzijním pojištěním, investičním životním pojištěním, investicemi do podílových fondů atd. Klient po celou dobu splácí pouze úroky a zároveň posílá peníze do dalšího produktu. Klient může úvěr jednorázově splatit ve chvíli, kdy naspořená částka v dalším produktu představuje výši úvěru. Tento typ je také někdy označován jako „kombinovaná hypotéka“. [40]

S fixací úrokové sazby, kdy má klient zajištěnou fixní úrokovou sazbu na celé období. Klient si může vybrat délku období, která může být 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25 nebo až 30 let. [40]

S plovoucí úrokovou sazbou je hypotéka charakteristická krátkou fixační dobou. Ta může být rok, měsíc nebo den. ČNB vyhlašuje tržní úrokovou sazbu tzv. PRIBOR, za kterou si banky půjčují navzájem a klientovi k ní banka přidá svou marži. [40]

5.2.4 Průběh úvěrového vztahu

Průběh hypotečního úvěru můžeme rozčlenit do těchto tří fází: [4]

- před podáním žádosti
- po podání žádosti
- po vyčerpání úvěru

5.2.4.1 Fáze před podáním žádosti

V této fázi klient vybírá banku, která mu úvěr poskytne pro něj za co nejlepších podmínek. Nejdůležitější je, navštívit více institucí a porovnat jejich podmínky a pro klienta důležité faktory, které výběr banky bezpochyby ovlivní. Faktory, na které by se klienti v této fázi výběru banky měli zaměřit je především délka splácení, úroková sazba, délka fixace úrokové sazby, poplatky bance a podobně. [4]

Po výběru instituce bude klient obeznámen se základními informacemi o hypotéce, podmínkách banky a dokladech, které pro úspěšné uzavření úvěru musí klient bance předložit. V této fázi si banka ověří, zda bude klient schopen hypotéku splácet. Pokud budou obě strany spokojeny, klient podá žádost o poskytnutí úvěru. [4]

5.2.4.2 Fáze po podání žádosti

Banka má po klientově podání žádosti o hypoteční úvěr určitý čas na zpracování. Po schválení žádosti nastává proces podpisu smluv a seznámení klienta se smluvními dokumenty. Konkrétně jde o úvěrovou smlouvu, zástavní smlouvu a smlouvu o vedení účtu. Po zapsání zástavního práva do katastru a splnění dalších podmínek je možné úvěr začít čerpat. [4]

Pokud se jedná o účelový úvěr na koupi nemovitosti probíhá čerpání úvěru jednorázově a bezhotovostně odesláním kupní ceny na účet prodávajícího tak, jak je uvedeno v kupní smlouvě. V případě účelového úvěru na stavbu či rekonstrukci nemovitosti probíhá čerpání úvěru postupně a to tak, že jsou propláceny faktury. U neúčelových úvěrů dochází k jednorázovému čerpání a peníze jsou odeslány na účet daný klientem. [4]

5.2.4.3 Fáze po vyčerpání úvěru

Po skončení období možnosti čerpání úvěru dostane klient oznámení o ukončení čerpání a konečnou výši (nejčastěji anuitní) splátky. Poté klient pravidelně splácí splátky. Banka mu poskytuje výpisy a oznámení před změnou úrokové sazby. V případě účelového úvěru lze před změnou úrokové sazby úvěr z části nebo zcela splatit bez sankce. U neúčelového úvěru lze úvěr z části nebo zcela splatit bez sankce kdykoliv. [4]

5.2.5 Podklady nutné pro poskytnutí hypotéky

Při žádosti o hypoteční úvěr je nutné poskytnout bance dokumenty, které poukazují na výši příjmů žadatele a na to, jestli je schopen hypotéku splácet a dokumenty poukazující na jeho vztah k zastavované nemovitosti. [7]

O osobě žadatele: [7]

- dva doklady k prokázání totožnosti,
- potvrzení příjmu zaměstnavatelem,

- výpis z účtu, z něhož je placen chod domácnosti, případně výplatní pásky za poslední tři měsíce, účty za plyn, vodu, nájem a podobně.

O nemovitosti: [7]

- výpis z katastru nemovitostí, který nesmí být starší jak tři měsíce,
- snímek z katastrální mapy, který nesmí být starší jak dvanáct měsíců,
- zhotovení odhadu současné a budoucí obvyklé ceny nemovité věci zpracovaný odhadcem dané banky,
- kupní či jinou smlouvu, na základě které, jsme nabyli vlastnické právo k nemovitosti,
- souhrnný rozpočet na koupi či rekonstrukci nemovitosti,
- stavební povolení nebo ohlášení.

5.2.6 Smlouva o hypotečním úvěru

Banky poskytují hypotéky na principu smluvního závazkového vztahu. Ve fázi po podání žádosti o úvěr tedy dochází k podpisu smluv na základě kterých může dojít k poskytnutí a čerpání úvěru. Nejdůležitějšími smlouvami jsou úvěrová a zástavní smlouva. Před jejich podpisem je však důležité si všechny náležitosti a podmínky důkladně pročíst a prostudovat. [11] [10]

5.2.6.1 Úvěrová smlouva

V této smlouvě jsou obsaženy všechny podmínky čerpání a splácení úvěru. Mezi tyto podmínky patří zejména velikost poskytovaného úvěru a doba splatnosti, úroková sazba a doba fixace úrokové sazby, zda lze úvěr čerpat jednorázově či postupně, do kdy může být úvěr maximálně čerpán, počátek splácení úvěru, způsob splácení, výše splátek, podmínky vyplacení úvěru, způsob zajištění úvěru a postup při neplnění stanovených podmínek. Po domluvě obou stran mohou být tyto podmínky doplněny ještě o další speciálně požadované. Některé banky také poskytují ke smlouvě tzv. splátkový kalendář, ve kterém jsou rozepsány periody splátek a kolik činí úrok a kolik úmor. [11] [10]

5.2.6.2 Zástavní smlouva

Tato smlouva obsahuje všechny podmínky zástavního práva k nemovitostem. Patří k nim identifikace zástavce (nemusí se shodovat s uživatelem hypotečního úvěru), druh zajištěného úvěru, výše zajišťované pohledávky, která je rovna výši poskytnutého úvěru a daná nemovitost sloužící k zajištění úvěru. [10]

Zastávce je povinen o zajištěnou nemovitost řádně pečovat, mít ji pojištěnou, probírat s bankou veškeré stavební úpravy, změny užívání. Zaměstnancům banky musí být umožněn přístup k nemovitosti pro kontrolu jejího stavu. [10]

Aby vzniklo zástavní právo, musí být zástavní smlouva po podpisu vložena do katastru nemovitostí. [10]

5.2.7 Důležité parametry hypotečních úvěrů

Banka se poskytnutím úvěru dostává do rizika, že klient nebude schopen úvěr splácet. Takové riziko se nazývá úvěrové riziko. Aby banka toto riziko minimalizovala nebo nejlépe vyloučila, poskytne úvěr pouze klientovi schopnému úvěr splácet. Tato schopnost se posuzuje podle tzv. bonity klienta. S vysokou bonitou klienta získává klient nižší úrok. Naopak čím nižší bonitu klient prokáže, tím vyšší dostane úroky, jelikož tak banka podstupuje vyšší riziko. [41]

5.2.7.1 Bonita klienta

Výši bonity klienta ovlivňuje mnoho činitelů, které musí banka posoudit. Prvně banka posuzuje osobní údaje klienta a to věk, pohlaví, dosažené vzdělání, rodinný stav, počet dětí a profesi žadatele. Dále banka posuzuje výši příjmů a oproti tomu výši výdajů žadatele. U příjmů se jedná o příjmy trvalé. Žadatel nesmí být v době žádání o úvěr ve zkušební době a ve většině případů musí mít pracovní smlouvu na dobu neurčitou. Co se týče výdajů, zkoumají se pravidelné výdaje jako platby nájmu, pojištění, alimenty a jiné. Velkou roli hrají také výdaje, které má žadatel v rámci splácení jiných úvěrů či půjček. [41]

Pro posouzení bonity fyzických osob se používá následující vztah: [4]

$$ZP = CP - VY - SP - (Zm * Km) > 0$$

ZP je zůstatek příjmů,
CP je čistý měsíční příjem klientů,
VY jsou výdaje klientů, a to splátky či platby:

- jiných hypoték, spotřebitelských úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření,
- kreditních karet či jiných půjček,
- leasingu a účelového úvěru,
- životního pojištění sloužícího k zajištění hypotéky,
- pojištění nemovitostí sloužících k zajištění hypotéky,
- výživného,

SP je měsíční splátka úvěru (u úvěrů kombinovaných s životním pojištěním),
Zm je životní minimum klientů,
Km je koeficient rezervy k životnímu minimu, který stanovuje banka a pohybuje se v rozmezí 1,1 – 2,0.

Až banka posoudí všechny tyto činitele ovlivňující bonitu, určí žadateli parametry, za kterých je ochotna mu hypoteční úvěr poskytnout.

Jedná se zejména o: [4]

- výši úvěru,
- výši úrokové sazby,
- fixaci úrokové sazby,
- délku a způsob splácení,
- zajištění úvěru,
- poplatky s úvěrem spojené.

5.2.7.2 Výše úvěru

Výše úvěru, který je banka schopna klientovi poskytnout bývá omezena jak maximální, tak i minimální hodnotou. Minimální hodnota úvěru se pohybuje v závislosti na instituci okolo 200 000 Kč – 400 000 Kč. Avšak maximální výše úvěrů se pohybuje v řádech milionů korun, proto stanovit tuto výši je proces o mnoho těžší. Závisí na několika faktorech. Nejvýznamnějším faktorem je již dříve zmíněná bonita klienta. Dále je také závislost na výši zamýšlené investice a její určité % hodnoty stanovené bankou. [4]

Už nějakou dobu platí, že by banky měli poskytovat úvěry pouze do výše 80 % zastavované nemovitosti. Nově od října 2018 dojde k zpřísnění dalších parametrů pro poskytnutí hypotéky. Celková výše úvěru nebude moct překročit devítinásobek ročního čistého přijmu žadatele. Měsíční splátka nebude moct překročit 45 % čistého měsíčního příjmu. Tyto parametry se nazývají LTV, DTI a DSTI a budou vysvětleny níže. V srpnu tohoto roku překročila průměrná výše hypotéky 2,2 miliony korun a tato částka stále roste. [42] [48]

2016	Průměrná výše v Kč	2017	Průměrná výše v Kč	2018	Průměrná výše v Kč
leden	2 138 995	leden	2 023 286	leden	2 120 444
únor	1 878 013	únor	2 013 220	únor	2 143 371
březen	1 909 937	březen	2 034 193	březen	2 118 087
duben	1 886 765	duben	2 054 856	duben	2 136 643
květen	1 911 376	květen	2 047 098	květen	2 143 118
červen	1 929 207	červen	2 051 890	červen	2 146 185
červenec	1 999 405	červenec	2 021 107	červenec	2 193 045
srpen	1 952 489	srpen	2 119 687	**srpen**	**2 216 908**
září	1 995 626	září	2 075 601	zdroj: Fincentrum Hypoindex	
říjen	1 980 701	říjen	2 069 946		
listopad	2 063 292	listopad	2 055 747		
prosinec	2 034 199	prosinec	2 153 542		

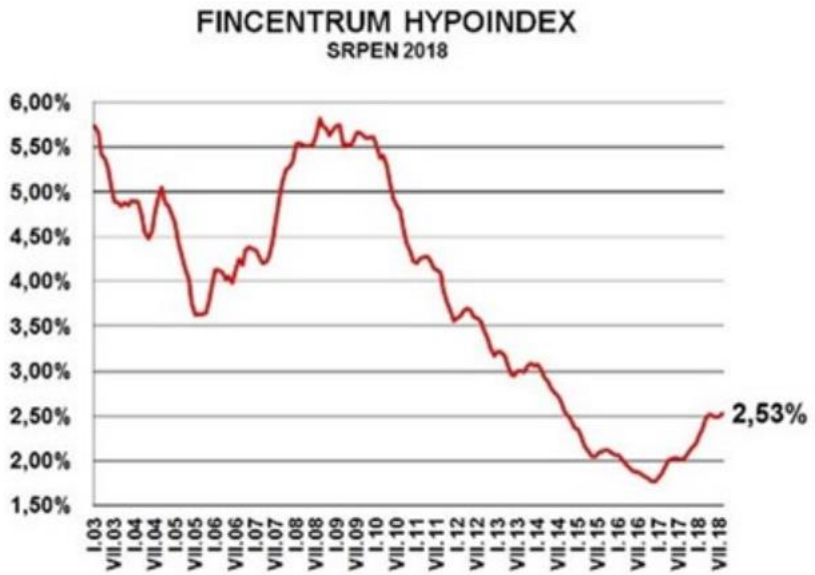
Obrázek 3: Růst průměrné výše poskytnutých hypotečních úvěrů
[zdroj a zpracování: https://finance.idnes.cz/hypoindex-hypoteky-prumerna-urokova-sazba-srpen-2018-fym-/pujcky.aspx?c=A180917_092307_pujcky_sov]

5.2.7.3 Výše úrokové sazby

Výši úrokové sazby domlouvá banka s klientem ještě před podpisem smlouvy. Tento faktor ve velké míře ovlivňuje výběr banky ze strany klienta. Stanovení úrokové sazby pro konkrétního klienta je ovlivněno několika vlivy a to: [4] [2]

- úrokovou sazbou na trhu – ta je ovlivněna úrokovou sazbou dluhopisů, proto závisí na tom jak draze či levně banka dluhopisy nakoupí,
- dobou splatností úvěru – delší doba splatnosti je pro banku rizikovější, jelikož se za tu dobu může něco pokazit, proto je úroková sazba vyšší, s kratší dobou splatnosti úvěru bývá úroková sazba nižší,
- bonitou klienta – s vyšší bonitou klienta nižší úroková sazba, naopak s nižší bonitou vyšší úroková sazba,
- konkurenčním prostředím – konkurence mezi bankami snižuje úroky,
- druhem hypotečního úvěru – záleží na požadované výši úvěru, zajištění úvěru, na způsobu splácení úvěru,
- dobou fixace úrokové sazby – s kratší dobou fixace nižší úroková sazba, s delší dobou fixace vyšší úroková sazba,
- zda se jedná o stávajícího či nového klienta – nového klienta se banka snaží nalákat, proto mu dá co možná nejnižší úrokovou sazbu, kdežto u stávajícího klienta po skončení doby fixace úrok zvyšuje.

V srpnu tohoto roku se vyšplhala úroková sazba na 2,53 %, což znamená, že hypotéky zdražují, avšak zájem o ně stále roste. [42]



Obrázek 4: Vývoj úrokové sazby
[zdroj a zpracování: https://finance.idnes.cz/hypoindex-hypoteky-prumerna-urokova-sazba-srpen-2018-fym-/pujcky.aspx?c=A180917_092307_pujcky_sov]

5.2.7.4 Fixace úrokové sazby

Je to doba, po kterou banka garantuje klientovi výši úrokové sazby. To znamená, že po tuto dobu se klientovi nebude měnit výše měsíční splátky. V dnešní době banky nabízí různé délky fixace. Klasická doba fixace je na 1, 3, 5, 10 nebo 15 let. Záleží na klientovi, jakou dobu si vybere. Pro kratší doby fixace je obvyklý nižší úrok. Naopak pro delší dobu fixace je úrok větší. [4]

5.2.7.4.1 Krátká doba fixace

Tuto možnost využívají zejména klienti, kteří předpokládají, že budou mít v krátké době od přijetí úvěru k dispozici finanční prostředky, a to např. z prodeje určitého majetku. U krátkodobé fixace úvěru dochází k: [4]

- větší flexibilitě, která umožňuje klientovi se svým úvěrem lépe pracovat dle svých finančních možností,
- větší nejistotě, jelikož může na trhu dojít k mnoha změnám jako například k náhlému zvedání úrokových sazeb na což klient musí být připraven.

5.2.7.4.2 Delší doba fixace

U dlouhé doby fixace dochází k: [4]

- větší jistotě, jelikož si klient může hezky naplánovat svou finanční situaci, protože bude vědět na několik let dopředu, jakou měsíční splátku musí platit,
- problému, pokud bude chtít klient předčasně úvěr splatit (buď zaplatí sankci za předčasné splacení nebo bude muset pokračovat ve splátkách úvěru a zaplatí úroky).

Vždy ke konci doby fixace úrokové sazby podává banka návrh klientovi na novou výši úrokové sazby. Vždy se však jedná o větší úrok než předchozí. Klient má možnost refinancovat úvěr u jiné banky, která mu nabízí lepší úrok. Klient by se měl tedy minimálně dva měsíce před ukončením doby fixace informovat u jiných bank, zda by pro něj refinancování bylo výhodnější a stihl ho tak vyřídit a splatit původní úvěr v termínu a bez sankce. Klient se však nemůže dívat pouze na výši úrokové sazby, ale musí vzít v potaz také náklady na vyřízení nového úvěru. [43]

5.2.7.5 Délka splácení a způsob splácení

Délka splácení je dalším velmi důležitým faktorem. Splácení úvěru je totiž dlouholetá činnost, která klienta zatíží. Délku splácení banky nabízí od 5 do 30 let v případě účelového úvěru a do 20 let v případě neúčelového úvěru. Záleží tedy na klientovi, jak dlouhou dobu splácení si vzhledem ke své finanční situaci vybere. Důležitou roli hraje také věk klienta, protože pokud délka splácení jeho hypotečního úvěru zasáhne do důchodového věku, musí mít klient spoludlužníka, který se v případě nečekaných událostí o splacení úvěru postará. [4]

Způsobů splacení hypotečních úvěrů je několik, nejčastěji se jedná o splácení anuitní, progresivní nebo degresivní. Tyto typy splácení úvěru jsou popsány výše v kapitole 5.2.3 Typy hypotečních úvěrů. [4]

5.2.7.6 Zajištění úvěru

Jak již bylo definováno výše, hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovité věci. Ta se musí nacházet na území ČR, členských států EU nebo jiných států, které tvoří Evropský hospodářský prostor. Zastavovanou nemovitostí může být přímo objekt úvěru, jiná nemovitost, soubor nemovitostí, avšak v zástavě musí být vždy celá nemovitost (nelze dát do zástavy např. polovinu domu). Jako zastavovanou nemovitost lze vzít také rozestavěnou nemovitost, musí se však jednat o nemovitost, na kterou je úvěr čerpán. Na zastavované nemovitosti nesmí váznout jiné zástavní právo ani žádné věcné břemeno a musí být zapsána v katastru nemovitostí. Zastavovaná nemovitost může být ve vlastnictví třetí osoby, pokud s tím souhlasí. Klient musí nechat zastavovanou nemovitost pojistit proti živelným pohromám minimálně do její výše. Banka také vyžaduje vinkulaci pojištění ve svůj prospěch. [44]

Banka si odhad nemovitosti, na kterou uděluje úvěr, oceňuje sama. Proto se stává, že se odhadní cena stanovena bankou neshoduje s cenou pořizovací. Ve většině případů dochází k tomu, že banka ocení nemovitost cenou nižší. Ta totiž pro ocenění bere situaci prodávání nemovitosti ve stavu nouze, tedy stavu, kdy je nutno prodat nemovitost okamžitě bez odkladu i za cenu nižšího výnosu. [4]

5.2.7.7 Poplatky s úvěrem spojené

Některé poplatky jsou spojeny se samotnou hypotékou a některé s účelovostí hypotéky. Situace na trhu a u jednotlivých bank je však co se týče výše poplatků rozdílná. [45]

5.2.7.7.1 Jednorázové poplatky

Mezi jednorázové poplatky patří poplatky za: [45]

- schválení hypotéky – tento poplatek se liší v závislosti na bance, některé banky mají poplatky nulové, některé si účtují až 0,8 % z výše úvěru,
- odhad nemovitosti – ten si ve většině případů dělají samy banky a je nedílnou součástí hypotéky,
- vklad zástavního práva na katastr nemovitostí – poplatek 1 000 Kč.

5.2.7.7.2 Pravidelné poplatky

Pravidelné poplatky spojené s hypotečním úvěrem jsou poplatky za: [45]

- vedení účtu – některé banky si neúčtují za vedení účtu poplatky žádné, některé až 390 Kč měsíčně,
- vedení hypotéky – tento poplatek u většiny bank stojí 150 Kč měsíčně, jsou ale i banky, u kterých se tento poplatek neplatí,

- pojištění nemovitosti – jde o nutnou součást hypotéky, roční pojistné se pohybuje okolo 0,09 % hodnoty nemovitosti,
- pojištění neschopnosti splácet – nemusí být součástí hypotéky, avšak je výhodné pro případy smrti, trvalé invalidity, dlouhé pracovní neschopnosti či ztrátě zaměstnání a mívá vliv na snížení úrokové sazby.

V některých případech se klientovi může zdát nejvýhodnější banka, která nabízí nízkou úrokovou sazbu. Je však nutné vzít v potaz všechny poplatky a propočítat si tak konečné náklady na hypotéku. Poplatky totiž můžou konečnou sumu velice ovlivnit. [45]

Proto nejlepším ukazatelem pro posouzení nabídek mezi bankami není výše úrokové sazby, ale tzv. RPSN.

5.2.7.8 Roční procentní sazba nákladů

Roční procentní sazba nákladů neboli RPSN je ukazatel uváděný v procentech za rok stejně jako úrok. Představuje, za jak draho si peníze od banky klient „kupuje“. Oproti úroku se do RPSN započítávají všechny náklady na hypotéku tzn. všechny poplatky s ní spojené. Jak již bylo zmíněno výše, jedná se například o poplatky za uzavření smlouvy, vedení účtu, správu úvěru, pojištění a další. Proto je tento ukazatel nejvíce vypovídající a díky němu lze nabídky bank mezi sebou snadno porovnat. [46]

Ze zákona o spotřebitelském úvěru je dané, že o RPSN musí všechny instituce poskytující úvěr klienty informovat, a to jak v reklamách, tak i před podpisem smlouvy o hypotečním úvěru ve smlouvě samotné. V případě neuvedení hrozí instituci sankce. Tato povinnost platí ve všech zemích EU. [47]

5.2.7.9 LTV

LTV neboli „Loan To Value“ je ukazatel vyjadřující podíl výše úvěru k hodnotě zastavované nemovitosti vyjádřený v procentech. V dnešní době by hodnota LTV neměla překročit 80 %. Ve výjimečných případech může banka schválit omezené množství hypoték s LTV do 90 %. [48]

Určí se jako: [52]

Výše hypotéky / Odhad tržní ceny nemovitosti x 100 % = LTV

LTV se nepočítá z kupní ceny či ceny dle rozpočtu projektanta, ale vždy z hodnoty nemovitosti určenou znalcem banky. Což je velký rozdíl. [49]

Zde jsou uvedeny dva příklady: [49]

1. výše hypotéky: 1 600 000 Kč
   kupní cena nemovitosti: 2 000 000 Kč
   odhad ceny nemovitosti: 2 000 000 Kč
   LTV: 80 %

2. výše hypotéky: 1 600 000 Kč
   kupní cena nemovitosti: 2 000 000 Kč
   odhad ceny nemovitosti: 1 700 000 Kč
   LTV: 94 %

V prvním případě byla nemovitost oceněna bankou ve stejné výši jako byla kupní cena nemovitosti. Proto dle vzorce a výpočtu Výše hypotéky 1.600.000 Kč / Odhad tržní ceny nemovitosti 2.000.000 Kč x 100 % se LTV rovnalo 80 %. V druhém případě, který bývá pravděpodobnější, banka klientovi ocenila nemovitost nižší cenou, než byla kupní cena. Dle výpočtu Výše hypotéky 1.600.000 Kč / Odhad nemovitosti 1.700.000 Kč x 100 % pak vychází LTV 94 %. To znamená, že rozdíl LTV v prvním a druhém případě je 14 %.

LTV je velice důležitým faktorem, čím je totiž nižší, tím klient získá nižší úrok. Vysoké LTV je pro banku více rizikové, proto dá klientovi vyšší úrok. Dodržením faktoru LTV do hodnoty 80 % banky snižují riziko nesplácení úvěru. [48]

Předpoklady snížení rizika při LTV do 80 %: [48]

1. Pokud je schopen klient našetřit 20 % ceny nemovitosti, je větší pravděpodobnost, že bude schopen úvěr splácet než v případě, kdy nemá našetřeno nic.

2. Pokud klient vloží část svých peněz do nemovitosti, je pro něj větší motivace zbytek úvěru splácet než u člověka, který do ní nevložil vlastní peníze.

3. V nejkrajnějším případě, kdy klient úvěr nesplácí a musí dojít k prodeji nemovitosti, je pro banku bezpečnější poskytnout úvěr nižší, než je odhadovaná cena nemovitosti. Jelikož se může změnit situace na trhu a ceny nemovitostí klesnout nebo cena může být snížena nutností prodeje v časové tísni, je tak banka chráněna.

V minulých letech proto klienti, kteří neměli určitou část našetřenou, kombinovali hypotéku s úvěrem ze stavebního spoření či jiným úvěrem. V létě roku 2017 vydala ČNB doporučení bankám, aby tuto praxi přestaly aplikovat a lidé měli opravdu své našetřené prostředky. Od ledna 2018 banky přistupují k doporučením vydaným ČNB a jsou velice obezřetné, co se týče paralelního financování. Většina z nich se začala tímto doporučením zcela řídit. Získat tedy hypotéku bez úspor bude skoro nemožné. [52] [53]

5.2.7.10 DTI

DTI je zkratkou z anglického Debt To Income. Tento ukazatel udává výši všech úvěrů klienta k jeho průměrnému ročnímu přijmu. Od 1.října 2018 by tato hodnota neměla

překročit hodnotu 9. Dluh by tedy neměl být vyšší, než je člověk schopen vydělat za 9 let. [48]

DTI se vypočte jako: [50]

Výše úvěru / Čistý roční příjem = DTI

Dle vzorce můžeme říct, že ukazatel udává, kolikrát je úvěr vyšší než roční příjem klienta. Čím vyšší je hodnota DTI tím je vyšší riziko, že klient nebude hypotéku splácet.

5.2.7.11 DSTI

DSTI z anglického Debt Service To Income udává podíl sumy výdajů na splácení všech úvěrů klienta k jeho průměrným čistým příjmům. Od 1.října 2018 by tato hodnota neměla překročit 45 %. To znamená, že by klient neměl dát na splátku více jak 45 % svého čistého příjmu. Čím vyšší je hodnota DSTI, tím je klient náchylnější na případné situace, kdy nebude schopen splácet. [48]

DSTI se vypočte jako: [51]

Dluhová služba / Čistý příjem = DSTI

V ukazatelích DTI a DSTI nejsou zohledněny životní náklady klienta, které ve velké míře splácení klienta ovlivňují. Proto ČNB povolila bankám v maximálně 5 % případů překročit limity, pokud bude prokázáno, že je klient schopen splácet s „vysokou pravděpodobností“. V případě, kdy se klient dostane nad hodnotu 8 u DTI a nad 40 % u DSTI měli by banky postupovat zvláště obezřetně a důkladně klienta prověřit, zda je schopen hypotéku splácet. [48]

5.3 Program pro mladé

Od srpna tohoto roku, tj. roku 2018 stát pomocí Státního fondu rozvoje bydlení (dále „SFRB“) spustil nabídku půjčky na pořízení či rekonstrukci bydlení mladým rodinám. Půjčky mají být pro mladé velmi výhodné vzhledem k nízké úrokové sazbě. Pro letošní rok je z fondu určeno 650 000 000 Kč na půjčky a pro další roky by to měla být jedna miliarda ročně. [38]

5.3.1 Na co je možné půjčku využít

Půjčka je určená na koupi rodinného domu nebo bytu a také na modernizaci obydlí. Zvýhodněná půjčka má však určité omezení ke svému využití. Při výstavbě či koupi rodinného domu je omezená podlahovou plochou, která nesmí přesáhnout 140 m^2. Při koupi bytu se pak jedná o podlahovou plochu do 75 m^2. [38]

5.3.2 Žadatelé o půjčku

Konkrétně žadateli mohou být osoby žijící v manželství nebo registrovaném partnerství, ve kterém alespoň jeden z nich nedosáhl ke dni podání žádosti 36 let anebo osoba, která nedosáhla ke dni podání žádosti 36 let a pečuje o dítě mladší 15 let. Při žádosti o půjčku na pořízení obydlí, nesmí žadatel stejně jako jeho manžel(ka) nebo registrovaný partner v době podání žádosti vlastnit či spoluvlastnit obydlí. Nesmí však být ani nájemcem družstevního bytu. Při žádosti o půjčku na modernizaci obydlí se žadatelů tato podmínka netýká. [39]

5.3.3 Výhody programu

Program je určený pro všechny žadatele, kteří splňují výše uvedené podmínky a je platný na celém území ČR. Schválením půjčky občané dostanou správu a vedení úvěru bez poplatků, zdarma odbornou pomoc a konzultaci s pracovníky SFRB, bez poplatků také mohou využít mimořádné splátky či předčasné splacení úvěru. Při pořízení úvěru na bydlení je možné užit také dotaci 30 000 Kč při narození či osvojení dítěte. [39]

5.3.4 Výše úvěru

Na modernizaci bydlení jde o nejméně 30 000 Kč a nejvýše 300 000 Kč. Při výstavbě nebo koupi rodinného domu lze využít úvěr v maximální výši 2 000 000 Kč a při koupi bytu 1 200 000 Kč. V obou případech je ještě tato podmínka omezená na částku maximálně 80 % skutečných nákladů na výstavbu nebo koupi, a to u rodinného domu včetně pozemku. [39]

5.3.5 Čerpání úvěru

Při úvěru na modernizaci lze čerpat úvěr jednorázově nebo postupně a čerpání musí být ukončeno do 1 roku od uzavření smlouvu o poskytnutí úvěru. Při pořízení obydlí výstavbou lze opět čerpat úvěr jednorázově nebo postupně, avšak čerpání musí být ukončeno do 3 let a započato nejpozději do 1 roku od uzavření smlouvy. Výstavba obydlí musí být do 3 let od uzavření smlouvy ukončena. Tuto dobu lze v průběhu splácení prodloužit státním fondem rozvoje bydlení. Při pořízení rodinného domu či koupi bytu lze úvěr čerpat pouze jednorázově, a to nejpozději do 1 roku od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru. [39]

5.3.6 Úroková sazba a splatnost úvěru

Úroková sazba se určuje podle výše základní referenční sazby Evropské unie pro ČR. Nejméně tento úrok může činit 1 % p.a., s fixací na 5 let. Momentálně se úrok pohybuje ve výši 1,12 %. [38]

Splatnost je u úvěru na modernizaci maximálně do 10 let a při úvěru na pořízení bydlení maximálně 20 let. Na žádost příjemce lze přerušit splácení úvěru na dobu do 2 let z několika důvodů. Těmi mohou být ztráta zaměstnání či nemoc trvající déle než 3 měsíce, smrt člena domácnosti. Dalším důvodem může být narození, poručenství, osvojení, pěstounství nebo svěření dítěte do péče. Doba splatnosti je pak prodloužena o délku přerušení. Při odložení splácení jistiny do max. doby 6 měsíců se délka splatnosti nemění. [39]

5.3.7 Ručení za úvěr

Při modernizaci bydlení může být pouze jeden ručitel věku do 55 let, jehož průměrný měsíční příjem za poslední tři měsíce bude vyšší než 15 000 Kč. Při úvěru na pořízení bydlení musí být zástavní právo k pořizované nemovitosti a k pozemku v prvním pořadí plus vinkulace pojistného plnění a po dokončení stavby vinkulace k životnímu pojištění. [39]

6 Případová studie

V případové studii bude objasněn případ imaginárního bezdětného manželského páru, který plánuje koupi bytu. Oba z páru mají vystudovanou vysokou školu stavební a v oboru stavebnictví také oba již 3 roky pracují. Budou posouzeny tři možné případy, a to koupě bytu buď v Brně, Olomouci nebo Ostravě.

Dle ceny nemovitosti v jednotlivých městech a na základě zkušeností získaných v teoretické části práce bude provedena analýza bank a dle stanovených kritérií bude proveden výběr nejvhodnější banky pro poskytnutí hypotečního úvěru.

6.1 Popis jednotlivých měst

6.1.1 Brno

Brno je druhé největší město České republiky. Na jeho území žije necelých 380 tisíc obyvatel, což tvoří skoro jednu třetinu obyvatel celého Jihomoravského kraje. Rozloha Brna je 230 km^2 a město leží v nadmořské výšce od 190 do 425 m. Protékají zde řeky Svratka a Svitava. Svratka na severozápadě města vytváří Brněnskou přehradu, která je významnou rekreační oblastí města. Brno má díky své poloze příznivé klimatické podmínky. Město je z územně právního hlediska členěno na 29 městských částí. Nejvyšší počet obyvatel žije v části Brno – střed. [54]

Město je na druhém místě v počtu univerzit, co se České republiky týče a je zde také velice rozsáhlý systém zdravotnické péče. Brno je jedním z nejstarších průmyslových středisek ve střední Evropě. Je velkým obchodním, společenským, politickým a kulturním centrem jak Jihomoravského kraje, tak i celé České republiky. Nachází se zde široká síť obchodních domů, ubytovacích zařízení, sportovišť, společenských zařízení jako divadel, kin, muzeí, knihoven. Ve městě sídlí například nejvyšší soud ČR, Ústavní soud ČR, Nejvyšší správní soud a další významné instituce. Ve městě se nachází také velké množství památek jako hrady Špilberk a Veveří, Stará radnice, chrám sv. Petra a Pavla, vila Tugendhat a mnoho dalších, které každoročně lákají do města spoustu turistů. [54]

Brno má silnou intenzitu dopravy. Leží na křižovatce dálnice D1, vedoucí z Prahy a dálnice D2 vedoucí z Bratislavy. Je také významným železničním uzlem na mezinárodní železniční trase vedoucí z Balkánu až do Skandinávie. Nachází se zde také mezinárodní civilní letiště. Městská hromadná doprava je velice rozsáhlá. Funguje zde systém tramvají, trolejbusů a autobusů. Na Brněnské přehradě také funguje lodní doprava. [54]

6.1.2 Olomouc

Olomouc je se svými cca 100 tisíci obyvateli šesté největší město v České republice a tvoří významné centrum Olomouckého kraje. Leží ve východní části ČR v nivě řeky

Moravy. Rozloha Olomouce je 103 km^2 a nadmořská výška je 219 m. Je atraktivním turistickým a obchodním centrem zejména díky své bohaté historii, kultuře a řemeslným tradicím. [55]

Olomouc má vzácně zachovalý středověký půdorys města, proto se po Praze jedná o druhou největší městskou památkovou rezervaci a díky tomu je velmi vyhledávaná turisty. Lidé zde rádi navštěvují Arcidiecézní muzeum, Arcibiskupský palác, Moravské divadlo, Moravskou filharmonii, Muzeum umění a mnohá další kulturní střediska. Je také významným sportovním centrem, je zde spousta ubytovacích zařízení a obchodních domů. V Olomouci se nachází významná a vysoce vědecky výkonná Univerzita Palackého, která je zaměřená na přírodovědné, lékařské a humanitní vědy. Od roku 2005 zde působí také soukromá Moravská vysoká škola Olomouc. Ta vznikla kvůli poptávce po ekonomicko-manažerském vzdělání. [55]

Olomouc má velmi dobré vnější dopravní spojení. Rakousko s Moravou a Polskem spojuje mezinárodní silnice E462. Dálnicí D46, která se ve Vyškově napojuje na dálnici D1 je propojena s Brnem a Prahou a dálnicí D2 s Bratislavou. Dále je zabezpečeno napojení dálnice D35 na D1 a tím spojení s Ostravou, Bohumínem až dále do Polska. Olomouc je významným železničním uzlem a má přímé spojení s Prahou. Město má kvalitní služby MHD. [55]

6.1.3 Ostrava

Ostrava je jak se svým počtem obyvatel přes 300 tisíc, tak i rozlohou třetím největší městem v ČR a zároveň největším městem a centrem Moravskoslezského kraje. Je velmi významné sídelní a průmyslové centrum v ČR. Na dynamice rozvoje města Ostravy je závislá i dynamika rozvoje celého kraje. Ostrava má výhodnou polohu, jelikož se nachází blízko hranic s Polskem a Slovenskem. Městem protékají celkem čtyři řeky. Ostravice a Lučina, na jejichž soutoku se nachází Slezskoostravský hrad a pak Opava a Odra, které tvoří hranici mezi Moravou a Slezskem. Klimatické podmínky jsou do značné míry ovlivněny vysokou koncentrací průmyslu a hrubou zástavbou města. Město je tvořeno z celkem 23 městských obvodů. [56]

Ostrava a její hospodářský a ekonomický potenciál je ovlivněn historickým vývojem města. Velké naleziště černého uhlí a jeho těžba podpořila vznik železáren. Díky tomu byla Ostrava charakterizována jako průmyslové město. I přes zastavení těžby uhlí v roce 1994 ve městě stále fungují dva velké hutní kombináty. Město se však díky ukončení těžby potýkalo s velkou nezaměstnaností. Tato volná pracovní síla v první polovině devadesátých let přechází do podnikání, služeb, řemeslné výroby či obchodní sítě. [60]
Nyní těžký průmysl ve městě klesá a Ostrava se dostává do podvědomí jako obchodní, administrativní, vzdělávací a kulturní centrum. Jsou zde dvě vysoké školy, mnoho obchodních domů. Probíhají zde výstavby nových bytů či rekonstrukce domů a historického centra. Ostrava se snaží posilovat cestovní ruch ve městě. Koná se zde velké

množství významných kulturních akcí, a to jak festivalů, tak také divadelních či sportovních. Ostrava láká své návštěvníky bohatým technickým dědictvím. Je zde významné Hornické muzeum OKD či národní kulturní památka Důl Michal. [56]

Ostrava se díky výstavbě dálnice D47 stala součástí VI. Evropského multimodálního koridoru. Ten vede od hranic s Polskem přes Ostravu a napojuje se na dálnici D1 směrem na Brno u Vyškova. Ve městě je vybudována síť hromadné dopravy tvořená autobusy, tramvajemi a trolejbusy. Nachází se zde také mezinárodní letiště Ostrava – Mošnov. [56]

Co se týče životního prostředí, je na tom Ostrava v rámci České republiky nejhůře. Je zde vysoká koncentrace prachových částic a rakovinotvorného benzopyrenu v ovzduší. [56]

6.2 Vývoj mezd ve městech

Pro stanovení hrubé měsíční mzdy uchazečů, se bude pro případ studie vycházet z dat uvedených na Českém statistické úřadě [57]. Jak bylo zmíněno dříve, oba z páru jsou stavební inženýři, v tomto oboru pracující 3 roky. O výdělcích stavebních inženýrů jsou dostupné pouze informace o průměrných mzdách či mediánů mezd pro celou ČR, nikoliv však pro jednotlivé kraje. Pro celou ČR jsou také dostupné informace o průměrných mzdách a mediánu mezd dle věku pracujících a dle doby zaměstnání.

		muži	ženy		muži	ženy
dle věku (25-29 let)	průměrná mzda v ČR	29 339	26 089	medián mzdy v ČR	27 779	24 647
stavební inženýr		40 518	31 957		35 879	30 530
doba zaměstnání 3 r.		31 584	25 369		27 170	22 763

Tabulka 1: Mzdy v ČR
[zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/struktura-mezd-zamestnancu-2017, zpracování: vlastní]

Jelikož dochází k porovnání třech krajů, máme pouze informace o průměrných mzdách a mediánu mezd v těchto krajích. Pro naši případovou studii budeme vycházet z průměrných mezd v jednotlivých krajích.

		muži	ženy		muži	ženy
JHM	průměrná mzda v jednotlivých krajích	33 422	26 240	medián mzdy v jednotlivých krajích	28 645	24 034
OLM		29 692	24 723		26 639	22 652
MSK		30 628	24 804		27 744	22 984

Tabulka 2: Mzdy v jednotlivých krajích
[zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/struktura-mezd-zamestnancu-2017, zpracování: vlastní]

Jelikož se jedná o vysokoškolsky vzdělané lidi, kteří již mají nějakou praxi, je průměrná mzda více vypovídající než medián mzdy. Tuto průměrnou mzdu v jednotlivých krajích budeme považovat za hrubou mzdu muže a ženy zaokrouhlenou na celé stokoruny.

kraj	muž	žena	celková hrubá měsíční mzda partnerů
JHM	33 400	26 200	59 600
OLM	29 700	24 700	54 400
MSK	30 600	24 800	55 400

Tabulka 3: Hrubá měsíční mzda partnerů
[zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/struktura-mezd-zamestnancu-2017, zpracování: vlastní]

kraj	muž	žena	celková čistá měsíční mzda partnerů
JHM	25 076	20 108	45 184
OLM	22 533	19 088	35 904
MSK	23 139	19 147	36 564

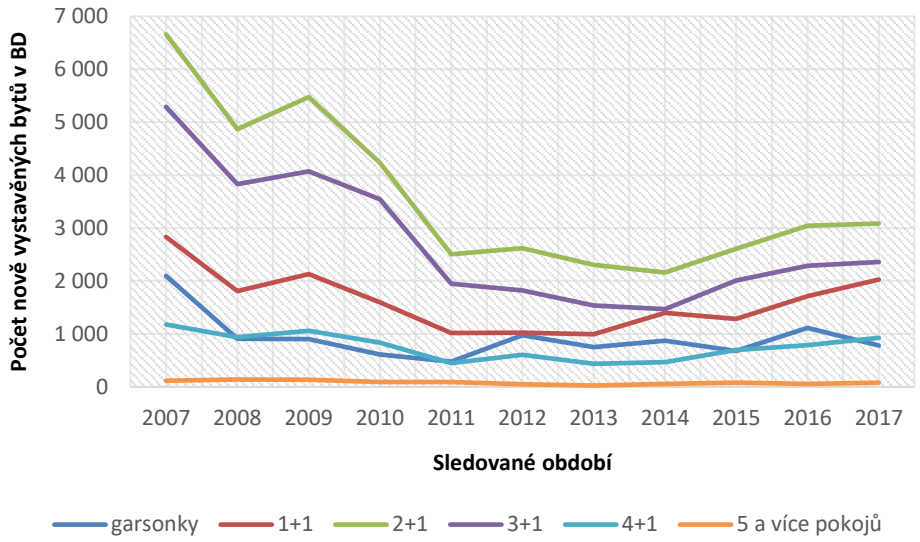
Tabulka 4: Čistá měsíční mzda partnerů
[zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/struktura-mezd-zamestnancu-2017, zpracování: vlastní]

6.3 Výběr kategorie bytu

Pro vyhledávání vhodných typů bytů si imaginární pár určil parametry, dle kterých bude vybírat. Prvním důležitým faktorem je, že pár chce byt v osobním vlastnictví. Dále je zde požadavek na bydlení nejlépe v centru města či v jeho dobré dostupnosti. Bude se zřejmě jednat o starší cihlový či panelový dům, který však bude po kompletní revitalizaci tzn. zateplený a s vyměněnými okny. Byt musí být v dobrém stavu tak, aby bylo možno se ihned nastěhovat a nebyla nutná rekonstrukce. V domě by se měl nacházet výtah a k bytu by měl náležet sklep.

Dalšími požadavky jsou také blízkost zastávky MHD, parkování u domu, dostupnost obchodu s potravinami, blízkost mateřské a základní školy, sportovní a kulturní vyžití v blízkosti domu, klidná lokalita a zeleň v okolí.

Nejdůležitějším faktorem je zvolení vhodné velikosti bytu. Velikost bytu byla zvolena na základě dat uvedených na Českém statistickém úřadě [58]. Z grafu č. 3 vyplývá, že největší zájem je o byty velikosti 2+1. Ve vybraných městech se průměrné velikosti prodaných bytů pohybují okolo 63 m^2, což můžeme vidět v příloze č. 1. Podle těchto parametrů se bude řídit i mladý pár při výběru svého bytu.



Graf 3: Velikost bytů dle počtu pokojů vystavěných v letech 2007-2017 [zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, zpracování: vlastní]

6.4 Výběr bytu ve městech a stanovení ceny bytu

Z webových stránek realitních kanceláří bylo z nabízených bytů vybráno 5 bytů v každém městě, které splňovaly podmínky páru.

6.4.1 Brno

adresa	dispozice	velikost (m^2)	cena (Kč)	popis	zdroj
Pekařská, Brno - Staré Brno	2+1	54	3 450 000	- osobní vlastnictví - k bytu náleží sklep a lodžie - 4. NP - cihlový dům s výtahem - byt je zrekonstruován - dům je po revitalizaci - k domu náleží zahrada o velikosti 175 m^2	[59]
Kubánská, Brno - Žabovřesky	2+1	60	3 400 000	- osobní vlastnictví - k bytu náleží sklep a dvě lodžie - zvýšené přízemí - panelový dům bez výtahu - dům je po revitalizaci	[60]
Skácelova, Brno -Královo Pole	2+1	63	3 200 000	- osobní vlastnictví - k bytu náleží sklep - 2. NP - cihlový dům s výtahem - byt je zrekonstruován - na domě jsou plastová okna	[61]
Poříčí, Brno - střed	2+1	63	3 390 000	- osobní vlastnictví - k bytu náleží sklep - 2. NP - cihlový dům bez výtahu - byt je zrekonstruován - dům má plastová okna	[62]

				- dům se bude v průběhu roku 2019 zateplovat a bude probíhat dostavba lodžií (5 m^2) - k domu náleží zahrada	
Luční, Brno - Žabovřesky	2+1	58	3 490 000	- osobní vlastnictví - k bytu náleží sklep a lodžie - 8. NP - panelový dům s výtahem - byt je zrekonstruován - dům je po revitalizaci	[63]

Tabulka 5: Byty splňující požadavky klientů v Brně
[zpracování: vlastní]

6.4.2 Olomouc

adresa	**dispozice**	**velikost (m^2)**	**cena (Kč)**	**popis**	**zdroj**
Kaštanová, Olomouc	2+1	70	2 599 000	- osobní vlastnictví - k bytu náleží úložný prostor na patře - 6. NP - cihlový dům s výtahem - byt je zrekonstruován - dům je po revitalizaci	[64]
Štítného, Olomouc - Nová Ulice	2+1	67	2 850 000	- osobní vlastnictví - k bytu náleží sklep - zvýšené přízemí - cihlový dům bez výtahu - byt je zrekonstruován - dům má plastová okna - možnost využívat dvůr s posezením	[65]
Mošnerova, Olomouc - Nová Ulice	2+1	68	3 050 000	- osobní vlastnictví - k bytu náleží sklep a terasa - 4. NP - cihlový dům s výtahem - byt je částečně zrekonstruován - dům je po revitalizaci	[66]
Janského, Olomouc - Povel	2+1	56	2 290 000	- osobní vlastnictví - k bytu náleží sklep a dva balkóny - 8. NP - panelový dům s 2 výtahy - byt je částečně zrekonstruován - dům je po revitalizaci	[67]
Rokycanova, Olomouc - Nové Sady	2+kk	65	3 750 000	- osobní vlastnictví - k bytu náleží sklep a terasa - 2. NP - cihlový dům s výtahem - byt je zrekonstruován - dům je po revitalizaci	[68]

Tabulka 6: Byty splňující požadavky klientů v Olomouci
[zpracování: vlastní]

6.4.3 Ostrava

adresa	dispozice	velikost (m^2)	cena (Kč)	popis	zdroj
Gen. Sochora, Ostrava - Poruba	3+kk	57	1 750 000	- osobní vlastnictví - k bytu náleží sklep a balkón - 8. NP - panelový dům s výtahem - byt je zrekonstruován - dům je po revitalizaci	[69]
Gen. Hrušky, Ostrava - Mariánské Hory	2+1	67	1 300 000	- osobní vlastnictví - k bytu náleží komora a balkón - 17. NP - panelový dům se 2 výtahy - byt je zrekonstruován - dům je po revitalizaci	[70]
Ahepjukova, Ostrava - Moravská Ostrava	2+1	62	1 295 000	- osobní vlastnictví - k bytu náleží sklep a balkón - 4. NP - panelový dům s výtahem - byt je zrekonstruován - dům je po revitalizaci	[71]
Gorkého, Ostrava - Moravská Ostrava	2+1	70	1 450 000	- osobní vlastnictví - k bytu náleží sklep a dvě komory - 2. NP - cihlový dům bez výtahu - byt je zrekonstruován - dům je po revitalizaci	[72]
L. Podéště, Ostrava - Poruba	2+kk	56	1 859 000	- osobní vlastnictví - k bytu náleží balkón - 8. NP - panelový dům s výtahem - byt je zrekonstruován - dům je po revitalizaci	[73]

Tabulka 7: Byty splňující požadavky klientů v Ostravě
[zpracování: vlastní]

V následující tabulce je pro naši studii z nabídkových cen bytů stanovena průměrná cena a plocha bytu. Tato cena je napočítána na plochu bytu 63 m^2. Jelikož při současné situaci na trhu by hodnota LTV neměla překročit 80 % ceny bytu, bude pár poptávat u jednotlivých bank hypoteční úvěr na těchto 80 % ceny. Zbylých 20 % bude dofinancováno jiným způsobem.

	Brno (Kč)	plocha (m^2)	Olomouc (Kč)	plocha (m^2)	Ostrava (Kč)	plocha (m^2)
	3 450 000	54	2 599 000	70	1 750 000	57
	3 400 000	60	2 850 000	67	1 300 000	67
	3 200 000	63	3 050 000	68	1 295 000	62
	3 390 000	63	2 290 000	56	1 450 000	70
	3 490 000	58	3 750 000	65	1 859 000	56
průměr	3 370 000	59,60	2 907 800	65	1 530 800	62,40
cena na plochu 63 m^2	3 562 248	63	2 809 684	63	1 545 519	63
průměr. cena za 1 m^2	56 543,62	1	44 598,16	1	24 532,05	1
cena zaokr. na tisíce nahoru	3 570 000	63	2 810 000	63	1 550 000	63
LTV 80 %	2 856 000	63	2 248 000	63	1 240 000	63

Tabulka 8: Požadovaná výše úvěru v bance pro financování bytu v jednotlivých městech [zpracování: vlastní]

6.5 Analýza bank

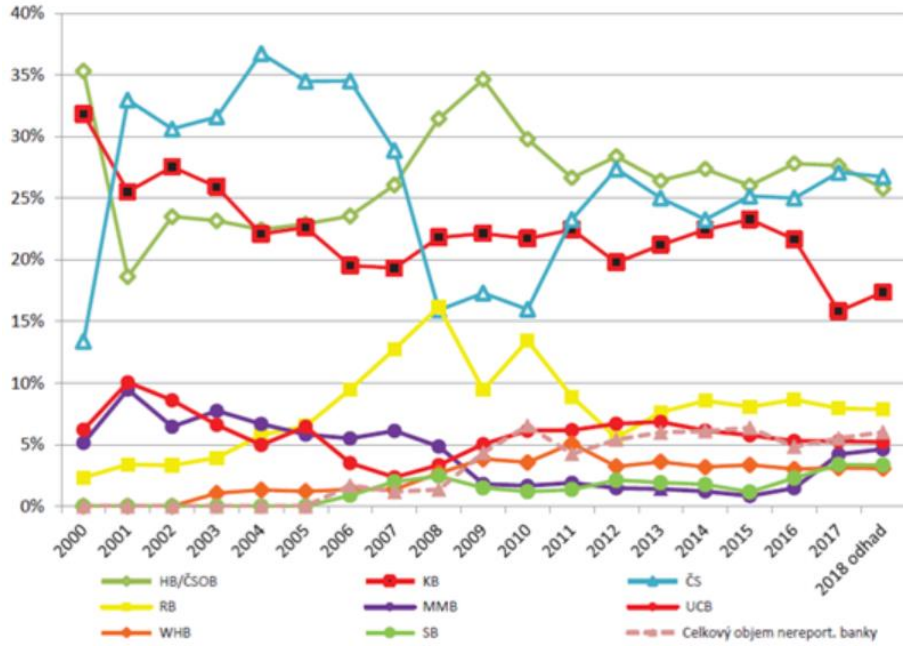
6.5.1 Analýza bank pro poskytnutí hypotečního úvěru

Na trhu existuje velké množství institucí poskytujících hypoteční úvěr. Ve studii bude posouzeno 5 bank z celého seznamu bank specifikovaného v kapitole 5.2.1.

Jsou jimi:

- ČSOB,
- Česká spořitelna,
- Raiffeisenbank,
- Komerční banka,
- MONETA Money Bank.

Banky byly vybrány na základě odhadu tržních pozic pro rok 2018. Dle tohoto odhadu by se měly v roce 2018 umístit na prvních 5 příčkách. Odhad byl stanoven z vývoje objemových tržních podílů bank za předchozí roky. [74]



Graf 4: Vývoj objemových tržních podílů bank v %
[zdroj a zpracování: https://www.banky.cz/clanky/hypotecni-trh-v-roce-2018-jak-si-povedou-nejvetsi-banky/]

Jelikož jsou od října 2018 nové podmínky poskytování hypoték, je nutné se těmito podmínkami řídit. Podíl výše úvěru k hodnotě zastavované nemovitosti se označuje jako ukazatel LTV. Hodnota ukazatele LTV by neměla překročit 80 %. Banky mohou poskytovat určité výjimky s LTV do 90 %. Dále by neměl být dluh větší než výdělek člověka za devět let. Poslední podmínkou je výše výdajů na splácení všech klientových dluhů. Ta nemá překročit 45 % čistého příjmu. Je zde také možnost poskytnutí výjimky a hodnoty překročit, avšak pro případ studie nebude s žádnou výjimkou uvažováno.

Banky budeme porovnávat dle vybraných kritérií, kterými jsou:

- výše úrokové sazby,
- doba fixace,
- poplatky s úvěrem spojené.

Nejdůležitějším kritériem pro výběr hypotéky je úroková sazba a s ní je spojená doba fixace. V následující tabulce jsou uvedeny hodnoty úrokových sazeb poskytnutých jednotlivými bankami dle doby fixace. Úroková sazba byla sledována při době fixace 3, 5 a 10 let. Hodnoty jsou získány z internetových stránek jednotlivých bank. Více vypovídající hodnota, než úroková sazba je hodnota RPSN, tu však některé banky na svých stránkách neuvádějí.

fixace úroku	zdroj	3 roky	5 let	10 let
ČSOB	[75]	3,19 %	3,09 %	3,09 %
ČS	[76]	3,29 %	3,19 %	3,39 %
Raiffeisenbank	[77]	3,29 %	3,29 %	3,49 %
Komerční banka	[78]	3,19 %	3,19 %	3,19 %
MONETA Money Bank	[79]	3,47 %	3,67 %	3,87 %

Tabulka 9: Výše úrokové sazby dle doby fixace (k 2.12.2018)
[zpracování: vlastní]

Úrokové sazby poskytují jednotlivé banky rozdílně. Nejnižší úrokovou sazbu nabízí ČSOB. U této banky je dokonce stejná úroková sazba jak při pětileté, tak desetileté fixaci a to 3,09 %. Nejvyšší úrokové sazby jsou u MONETA Money Bank. Zde je při pětileté fixaci úrok 3,67 % a při desetileté dokonce 3,87 %.

Dalšími důležitými faktory, které ovlivňují celkovou výši přeplacení hypotečního úvěru jsou poplatky. Poplatky můžeme mít jednorázové či pravidelné. Jednorázové poplatky jsou zpravidla počáteční poplatky s hypotékou spojené. Mohou to být ale také poplatky za vykonání určité služby, kterou požaduje klient po bance jako například potvrzení o zůstatku na účtu, změnu smluvních podmínek. Dalším jednorázovým poplatkem je zaslání upomínky za nesplácení úvěru. Jsou zde také pravidelné poplatky. V našem případě bude sledována výše počátečních poplatků za schválení úvěru, za ocenění nemovitosti, na kterou bude úvěr brán, poplatek za vklad a výmaz zástavního práva. Jelikož bude úvěr poskytnut na koupi nemovitosti a úvěr bude čerpán najednou, sledovaným poplatkem bude také výše prvního čerpání. Z pravidelných poplatků to bude poplatek za správu úvěru a pojištění neschopnosti úvěr splácet. Pojištění nemovitosti, které je povinné při schválení úvěru, budou klienti uzavírat samostatně u nezávislé pojišťovny, proto výše pojištění nebude mít vliv na výběr banky.

banka / zdroj	jednorázové poplatky				pravidelné poplatky	
	schválení úvěru	ocenění nemovitosti	zástavní právo	1. čerpání	správa úvěru	pojištění neschopnosti splácet
ČSOB / [80]	zdarma	3 900 Kč	800 Kč	1 000 Kč	150 Kč měs.	8,99 % z výše pravidelné splátky za osobu
ČS / [76]	zdarma	3 900 Kč	500 Kč	zdarma	zdarma	8,75 % z výše pravidelné splátky za osobu
Raiffeisen-bank / [81]	zdarma	4 000 Kč[3]	1 500 Kč	zdarma	zdarma	9,29 % z výše pravidelné splátky za osobu
Komerční banka / [82]	2 900 Kč	4 500 Kč	1 500 Kč	zdarma	zdarma	9,19 % z výše pravidelné splátky za osobu[4]
MONETA Money Bank / [79]	zdarma	3 900 Kč	2 000 Kč	500 Kč	zdarma	8,095 % z výše pravidelné splátky za osobu

Tabulka 10: Výše poplatků za hypoteční úvěr (k 2.12.2018)
[zpracování: vlastní]

6.5.1.1 Hodnotová analýza

Hodnotová analýza je metoda tvořivého myšlení. Uplatňuje se v ní funkčně-nákladový přístup. Hodnotová analýza je nástroj pro vyloučení všeho zbytečného, zabývá se identifikací systémů a procesů a efektivním navrhováním a zdokonalováním systémů. [84]

Hodnotová analýza má 4 fáze: [84]

1. Přípravná fáze
2. Analytická fáze
3. Inovační fáze
4. Hodnotící fáze

[3] U Raiffeisenbank si klient zajišťuje odhad nemovitosti sám. Odhadce si vybírá ze seznamu odhadců, který banka poskytuje. Cena odhadu se pohybuje v rozmezí 3 000 až 5 000 Kč. [88]

[4] V sazebníku Komerční banky uvádějí poplatek za pojištění neschopnosti splácet jako 0,025 % z pojistné částky + 0,02 % z pojištěného úvěru měsíčně, což tvoří 9,19 % z výše pravidelné splátky za osobu.

Hodnotu pro zákazníka určuje vztah mezi uspokojením potřeby a použitými zdroji pro dosažení tohoto uspokojení. Jejími základními prvky jsou kvalita a cena. [84]

Pro výběr nejvhodnější a nejlevnější banky použijeme hodnotovou analýzu, kdy jednotlivým kritériím bude přiřazena určitá váha dle významnosti tohoto kritéria. Kritéria budou hodnocena u jednotlivých bank na stupnici 1–5. Nejhůře hodnocené kritérium dostane hodnocení 1 až po nejlépe hodnocené kritérium, které dostane hodnocení 5. Pokud se některá kritéria u bank budou shodovat, udělí se jim stejný počet bodů.

V prvním kroku bude stanovena doba fixace. Každá bankovní instituce nabízí rozdílné úrokové sazby při rozdílné fixaci. Proto je nutné stanovení nejvýhodnější doby fixace u většiny bank.

fixace úroku	3 roky	5 let	10 let
ČSOB	3,19 %	3,09 %	3,09 %
ČS	3,29 %	3,19 %	3,39 %
Raiffeisenbank	3,29 %	3,29 %	3,49 %
Komerční banka	3,19 %	3,19 %	3,19 %
MONETA Money Bank	3,47 %	3,67 %	3,87 %
hodnocení	**2**	**3**	**1**

Tabulka 11: Hodnocení doby fixace
[zpracování: vlastní]

U všech bankovních institucí kromě MONETY Money Bank vychází nejlépe fixace úrokové sazby na 5 let, proto tomuto kritériu bylo přiřazeno největší bodové hodnocení. Dále proto budeme bankovní instituce mezi sebou porovnávat při fixaci úroku na 5 let.

fixace úroku	5 let	**hodnocení**
ČSOB	3,09 %	**5**
ČS	3,19 %	**3**
Raiffeisenbank	3,29 %	**2**
Komerční banka	3,19 %	**3**
MONETA Money Bank	3,67 %	**1**

Tabulka 12: Hodnocení úrokové sazby
[zpracování: vlastní]

Úroková sazba je jedním z kritérií, které nás zajímá nejvíce. Na výši úrokové sazby je totiž závislá také velikost měsíční splátky. Z tabulky je patrné, že nejvýhodnější úrokovou sazbu 3,09 % při fixaci na 5 let nabízí ČSOB. Z tohoto důvodu bylo ČSOB přiřazeno nejvyšší bodové hodnocení. Česká spořitelna a Komerční banka nabízí stejný úrok při

pětileté fixaci a to 3,19 %. Proto jim bylo přiřazeno stejné bodové hodnocení. Nejhůře dopadla MONETA Money Bank, která nabízí úrok 3,67 %, čemuž odpovídá hodnocení.

Dalším kritériem, které nás bude zajímat po úrokové sazbě jsou pravidelné poplatky. Ty budou rozděleny zvlášť. V první řadě nás bude zajímat výše pravidelného poplatku za správu úvěru.

pravidelné poplatky	správa úvěru	**hodnocení**
ČSOB	150 Kč / měsíc	**1**
ČS	zdarma	**5**
Raiffeisenbank	zdarma	**5**
Komerční banka	zdarma	**5**
MONETA Money Bank	zdarma	**5**

Tabulka 13: Hodnocení pravidelných poplatků za správu úvěru
[zpracování: vlastní]

Jak můžeme z tabulky vidět, až na ČSOB si žádná z bank neúčtuje poplatek za správu úvěru. Proto všem bankám, které mají správu zdarma, bylo přiřazeno nejvyšší bodové hodnocení. ČSOB si jako jediná banka poplatek účtuje, proto jí bylo přiřazeno nejnižší bodové hodnocení a to 1.

Je zde také pravidelný poplatek za pojištění neschopnosti úvěr splácet. Toto pojištění je nepovinné, proto bude hodnoceno až po poplatku za správu úvěru. Pár si však toto pojištění k úvěru zřídit chce, a proto bude posuzováno.

poplatky	pojištění neschopnosti splácet	**hodnocení**
ČSOB	8,99 %	**3**
ČS	8,75 %	**4**
Raiffeisenbank	9,29 %	**1**
Komerční banka	9,19 %	**2**
MONETA Money Bank	8,095 %	**5**

Tabulka 14: Hodnocení pravidelných poplatků za pojištění neschopnosti splácet
[zpracování: vlastní]

Určená procenta pojištění se platí z výše měsíční splátky za jednu osobu. Podle tohoto bylo k hodnocení pojištění přistupováno. U MONETA Money Bank vychází sice nejvyšší úrok a tím i nejvyšší měsíční splátka, avšak procenta poplatku za pojištění jsou nejnižší a z celkové výše splátky vychází i nejnižší částka za pojištění právě u této banky. Proto této

bance bylo přiřazeno nejvyšší hodnocení. Nejhůře se umístila Raiffeisenbank, u níž měsíční poplatek za pojištění vychází nejvyšší.

V dalším kroku budou posouzeny veškeré jednorázové počáteční poplatky. Ty budou sečteny a bude posouzená celková výše těchto poplatků. Jelikož se jedná o jednorázové poplatky, které se zaplatí pouze na začátku žádosti o hypotéku, bude jim přiřazena nejnižší váha.

poplatky	jednorázové					**hodnocení**
	za schválení	ocenění nemovitosti	zástavní právo	1. čerpání	celkem	
ČSOB	zdarma	3900 Kč	800 Kč	1000 Kč	5700 Kč	**3**
ČS	zdarma	3900 Kč	500 Kč	zdarma	4400 Kč	**5**
Raiffeisenbank	zdarma	4000 Kč	1500 Kč	zdarma	5500 Kč	**4**
Komerční banka	2900 Kč	4500 Kč	1500 Kč	zdarma	8900 Kč	**1**
MONETA Money Bank	zdarma	3900 Kč	2000 Kč	500 Kč	6400Kč	**2**

Tabulka 15: Hodnocení počátečních jednorázových poplatků
[zpracování: vlastní]

Posledním kritériem, které nás bude zajímat je skutečně zaplacená částka za 5 let fixace. Do tohoto kritéria bude započítána měsíční splátka, splátka pojištění neschopnosti splácet a jsou zde započítány veškeré poplatky. Tato suma je ve výsledku nejdůležitějším kritériem, proto této částce bude přiřazena nejvyšší váha a budou jim na závěr přepočítány hodnoty pro stanovení pořadí jednotlivých bank. Pro stanovení tohoto pořadí budeme počítat s částkou úvěru ve výši 2 856 000 Kč pro pořízení nemovitosti v Brně. Tato částka slouží pouze pro stanovení skutečných nákladů za pětiletou fixaci, následná změna částky na pořízení nemovitosti v jiném městě výsledné pořadí bank neovlivní.

banka	úrok	měsíční splátka	celkem za 5 let	pojištění	měsíční splátka za 2 osoby	celkem za 5 let
ČSOB	3,09 %	12 180 Kč	730800 Kč	8,99 %	2 190 Kč	131 398 Kč
ČS	3,19 %	12 336 Kč	740160 Kč	8,75 %	2 159 Kč	129 528 Kč
Raiffeisenbank	3,29 %	12 492 Kč	749520 Kč	9,29 %	2 321 Kč	139 261 Kč
Komerční banka	3,19 %	12 336 Kč	740160 Kč	9,19 %	2 267 Kč	136 041 Kč
MONETA Money Bank	3,67 %	13 097 Kč	785820 Kč	8,095 %	2 120 Kč	127 224 Kč

Tabulka 16: Splátky za 5 let fixace
[zpracování: vlastní]

banka	počáteční poplatky	správa úvěru měsíčně	celkem za 5 let	**skutečně zaplacená částka**
ČSOB	5700 Kč	150 Kč	9000 Kč	**871 198 Kč**
ČS	4400 Kč	0 Kč	0 Kč	**869 688 Kč**
Raiffeisenbank	5500 Kč	0 Kč	0 Kč	**888 781 Kč**
Komerční banka	8900 Kč	0 Kč	0 Kč	**876 201 Kč**
MONETA Money Bank	6400 Kč	0 Kč	0 Kč	**913 044 Kč**

Tabulka 17: Skutečně zaplacená částka za 5 let fixace
[zpracování: vlastní]

6.5.1.2 Posouzení bank pomocí hodnotové analýzy

Pomocí hodnotové analýzy stanovíme pořadí bank a dle pořadí vybereme nejvýhodnější banku, u které si pár vezme hypoteční úvěr. Důležité je stanovení vah jednotlivých kritérií.

V následujících tabulkách je stanoven výpočet pořadí bankovních institucí. Banka, která se umístí na prvním místě, bude vybrána pro poskytnutí hypotečního úvěru. Následně zde bude vysvětlen postup výpočtu.

A	ČSOB
B	ČS
C	Raiffeisenbank
D	Komerční banka
E	MONETA Money Bank

Tabulka 18: Označení bank 1 pro výpočet
[zpracování: vlastní]

hodnocená kritéria	A	B	C	D	E	jednotka
skutečně zaplacená částka za 5 let fixace	871198	869688	888781	876201	913044	Kč
úroková sazba	3,09	3,19	3,29	3,19	3,67	%
správa úvěru	150	0	0	0	0	Kč
pojištění neschopnosti splácet	8,99	8,75	9,29	9,19	8,095	%
jednorázové počáteční poplatky	5700	4400	5500	8900	6400	Kč

Tabulka 19: Výpis hodnocených kritérií
[zpracování: vlastní]

Stanovení pořadí kritérií od nedůležitějšího po nejméně důležité:

1. Skutečně zaplacená částka za 5 let fixace úroků
2. Úroková sazba
3. Poplatek za správu úvěru
4. Poplatek za pojištění neschopnosti splácet
5. Počáteční jednorázové poplatky

určení váhy kritérií					
kritéria	skutečně zaplacená částka za 5 let fixace	úroková sazba	správa úvěru	pojištění neschopnosti splácet	jednorázové počáteční poplatky
pořadí	1	2	3	4	5
hodnota b_i	5	4	3	2	1
váha f_i	0,333333333	0,2667	0,2000	0,1333	0,0667
suma hodnot b_i	15				

Tabulka 20: Určení váhy jednotlivých kritérií
[zpracování: vlastní]

Pořadí
Pořadí jednotlivých kritérií je stanoveno a obodováno dle jeho důležitosti. Nejdůležitějšímu kritériu je přidělena hodnota 1 až po nejméně důležité kritérium, kterému je přidělena hodnota 5.

Hodnota b_i
Tato hodnota je opakem jednotlivé hodnoty pořadí.

Suma hodnot b_i
Suma hodnot b_i je součet všech hodnot b_i. Musí být rovna součtu hodnot v řádku pořadí.

Váha f_i
Váhu stanovíme jako podíl hodnoty b_i daného kritéria a sumy hodnot b_i. Nejdůležitější kritérium musí mít nejvyšší hodnotu váhy.

Následující tabulka je souhrnem všech kritérií hodnocení a jejich jednotlivých bodových hodnocení tak, jak již bylo zmíněno dříve.

obodování	skutečně zaplacená částka za 5 let fixace	úroková sazba	správa úvěru	pojištění neschopnosti splácet	jednorázové počáteční poplatky
A	4	5	1	3	3
B	5	3	5	4	5
C	2	2	5	1	4
D	3	3	5	2	1
E	1	1	5	5	2

Tabulka 21: Obodování jednotlivých kritérií
[zpracování: vlastní]

V poslední tabulce je vyhodnoceno konečné pořadí jednotlivých bankovních institucí. Pořadí bylo stanoveno na základě váhy kritérií, sumy těchto kritérií a celkové ceny.

obodování	suma B	suma (váha fi * bi)	cena N	E_1 = (suma B) / N	E_2 = (suma (váha fi * bi)) / N	**pořadí**
A	16	3,4667	871 198	0,00001837	0,00000389	**2**
B	22	4,3333	869 688	0,00002530	0,00000498	**1**
C	14	2,6000	888 781	0,00001575	0,00000293	**4**
D	14	3,1333	876 201	0,00001598	0,00000358	**3**
E	14	2,4000	913 044	0,00001533	0,00000263	**5**

Tabulka 22: Výpočet pořadí bank
[zpracování: vlastní]

Suma B
Je součet hodnocení jednotlivých bankovních institucí.

Suma (váha fi * bi)
Tato hodnota představuje součet kritérií vynásobený váhami jednotlivých kritérií.

Cena N
Cenou N byla stanovena celková skutečně zaplacená cena za 5 let fixace úrokové sazby. Tato cena byla také jedním z hodnotících kritérií.

E_1 = (suma B) / N
Tento ukazatel zjistíme tak, že sumu B u jednotlivé banky vydělíme hodnotou ceny N u této banky.

E_2 = (suma (váha fi * bi)) / N
Tento ukazatel uvažuje s váhou jednotlivých kritérií. Stanoví se jako suma (váha fi * bi) u jednotlivé banky vydělená cenou N u této banky.

Pořadí
Ve sloupci pořadí je zaznamenáno konečné umístění jednotlivých bankovních institucí. Banka s pořadím 1 se umístila v hodnocení nejlépe a banka s pořadím 5 nejhůře.

Nejlépe dopadla Česká spořitelna. Ta sice nenabízí nejnižší úrokovou sazbu, podle čehož by na první pohled mohl být vítěz určen. U České spořitelny dojde za 5 let fixace úrokové sazby a zaplacení zbytku poplatků k celkově nejnižší zaplacené částce. Za ní se umístila ČSOB. Tato banka nabízí nejlepší úrokovou sazbu, ale další poplatky s úrokem spojené nakonec banku odsunuly až na druhé místo. Nejhůře dopadla MONETA Money Bank, která nabízí nejvyšší úrokovou sazbu a ani to, že pojištění neschopnosti splácet vycházelo u této banky nejlépe, její umístění neovlivnilo.

Pár si proto jako poskytovatele hypotečního úvěru vybere Českou spořitelnu.

6.5.2 Analýza bank pro poskytnutí spotřebitelského úvěru
Při současné situaci na trhu s hypotečními úvěry, již klienti nedosáhnout na 100 % úvěr. Hypoteční úvěr bude poskytnut pouze na 80 % ceny bytu, proto zbylých 20 % je nutno financovat jiným způsobem. Budou posouzeny 3 varianty financování zbylých 20 % ceny bytu.

Varianty financování 20 % ceny bytu:
1. Financování celých 20 % pomocí spotřebitelského úvěru.
2. Financování 10 % pomocí spotřebitelského úvěru a 10 % vlastními zdroji.
3. Financování celých 20 % z vlastních zdrojů.

Pro stanovení banky, která pomůže s dofinancováním pomocí spotřebitelského úvěru u první a druhé varianty, je potřeba analyzovat banky a vybrat tu nejvýhodnější. Na trhu opět existuje velké množství institucí poskytujících spotřebitelský úvěr. Ve studii bude vybíráno a posuzováno 5 bank. Banky budou stejné jako u analýzy bank pro poskytnutí hypotečního úvěru, avšak místo vítězné České spořitelny bude vybrána jiná nejvýhodnější banka.

Posuzované bankovní instituce:

- ČSOB,
- Hello bank!,
- Raiffeisenbank,
- Komerční banka,
- MONETA Money Bank.

Při posuzování bankovních institucí pro poskytnutí spotřebitelského úvěru bude postupováno stejně jako v při posuzování bank pro poskytnutí hypotečního úvěru. Budou stanoveny kritéria, dle kterých se pak pomocí hodnotové analýzy provede jednotlivé posouzení těchto kritérií a stanoví se vítězná banka.

Kritéria hodnocení:

- výše úrokové sazby,
- poplatky s úvěrem spojené.

Spotřebitelské úvěry jsou poskytovány na krátkou dobu, proto u nich není stanovena doba fixace úrokové sazby. Hlavním kritériem, které nás bude zajímat, je úroková sazba u jednotlivých bank.

výše úroků	zdroj	8 let		6 let
		20 %	10 %	10 %
ČSOB	[85]	6,50 %	6,50 %	5,80 %
Hello bank!	[86]	5,70 %	5,70 %	5,70 %
Raiffeisenbank	[87]	4,90 %	6,90 %	6,90 %
Komerční banka	[88]	5,90 %	5,90 %	5,90 %
MONETA Money Bank	[89]	4,90 %	4,90 %	4,90 %

Tabulka 23: Výše úrokové sazby spotřebitelského úvěru (k 8.12.2018)
[zpracování: vlastní]

Úroková sazba je u některých bank závislá na výši půjčeného obnosu a také na době splatnosti. Jako výše půjčených peněžních prostředků byla pro sestavení této tabulky použitá výše pro dofinancování ceny bytu v částce 714 000 Kč v Brně. Jak můžeme vidět z tabulky, u ČSOB je závislost na době splacení úvěru. Při rozdílné výši půjčených prostředků je úroková sazba stejná, avšak při kratší době splatnosti se úrok snížil o 0,70 %. Oproti tomu u Raiffeisenbank je výše úroků závislá na výši půjčených peněžních prostředků. Při větším obnosu je úrok menší a při snížení půjčené částky o polovinu se úrok zvyšuje v řádu %. Nejvýhodnější úrokovou sazbu má MONETA Money Bank, u níž je úrok nezávislý na délce splatnosti, ale při půjčce nižší jak 200 000 Kč se zvedá úroková sazba na 5,9 %.

Dalším ze sledovaných kritérií jsou poplatky. Ty budeme sledovat ve dvou tabulkách. V první to budou poplatky spojeny s vedením účtu a se zpracováním úvěru a v další tabulce poplatky za mimořádné splácení.

poplatky	zdroj	vedení účtu	zpracování úvěru
ČSOB	[90]	zdarma	zdarma
Hello bank!	[86]	zdarma	zdarma
Raiffeisenbank	[81]	zdarma	zdarma
Komerční banka	[91]	zdarma	490 Kč
MONETA Money Bank	[89]	zdarma	1 295 Kč

Tabulka 24: Poplatky za vedení a zpracování úvěru (k 8.12.2018)
[zpracování: vlastní]

Vedení účtu je u všech bank zdarma. Poplatek za zpracování úvěru se platí pouze u Komerční banky a u MONETA Money Bank. U všech ostatních je také zpracování úvěru zdarma.

poplatky	zdroj	mimořádná splátka
ČSOB	[90]	zdarma
Hello bank!	[86]	0,5 % - 1 %
Raiffeisenbank	[81]	0,5 % - 1 %
Komerční banka	[91]	zdarma
MONETA Money Bank	[89]	0,5 % - 1 %

Tabulka 25: Poplatky za mimořádnou splátku (k 8.12.2018)
[zpracování: vlastní]

Mimořádná splátka je u ČSOB a Komerční banky zdarma. U všech ostatních bank je zpoplatněna. Pokud je předčasná splátka provedena v časovém úseku kratším než jeden rok před sjednanou dobou splatnosti, je poplatek 0,5 % z výše předčasné splátky. Pokud je tato doba delší než jeden rok, je poplatek ve výši 1 % z předčasné splátky.

6.5.2.1 Hodnotová analýza

V následující tabulce je popsáno, kolik korun činí výše požadovaného úvěru z celkové ceny bytu. V tabulce jsou rozepsány hodnoty pro sledovaná města při variantě financovaní chybějících 20 % ceny bytu a při financování 10 % ceny bytu spotřebitelským úvěrem.

%	Brno	Olomouc	Ostrava
20 %	714 000 Kč	562 000 Kč	310 000 Kč
10 %	357 000 Kč	281 000 Kč	155 000 Kč

Tabulka 26: Výše požadovaného úvěru z celkové ceny bytu
[zpracování: vlastní]

Hlavním kritériem, které nás bude zajímat při hodnotové analýze u výběru spotřebitelského úvěru, je úroková sazba. Ta nám totiž nejvíce ovlivní celkovou zaplacenou částku za úvěr a je na ní závislá i výše měsíční splátky.

úroky	Brno			Olomouc		
	8 let		6 let	8 let		6 let
	20 %	10 %	10 %	20 %	10 %	10 %
ČSOB	6,50 %	6,50 %	5,80 %	6,50 %	6,50 %	5,80 %
Hello bank!	5,70 %	5,70 %	5,70 %	5,70 %	5,70 %	5,70 %
Raiffeisenbank	4,90 % - max 700000 Kč	6,90 %	6,90 %	4,90 %	8,90 %	8,90 %
Komerční banka	5,90 %	5,90 %	5,90 %	5,90 %	5,90 %	5,90 %
MONETA Money Bank	4,90 %	4,90 %	4,90 %	4,90 %	4,90 %	4,90 %

úroky	Ostrava			**hodnocení**
	8 let		6 let	
	20 %	10 %	10 %	
ČSOB	6,50 %	6,50 %	5,80 %	**2**
Hello bank!	5,70 %	5,70 % - max 7 let	5,70 %	**4**
Raiffeisenbank	6,90 %	9,90 %	9,90 %	**1**
Komerční banka	5,90 %	5,90 %	5,90 %	**3**
MONETA Money Bank	4,90 %	5,90 %	5,90 %	**5**

Tabulka 27: Celkové hodnocení úrokové sazby
[zpracování: vlastní]

Z tabulky lze vidět, že úroková sazba je závislá na výši půjčených peněžních prostředků a na době splatnosti úvěru. Nejlepší hodnocení dostala MONETA Money Bank, která nabízí při objemu úvěru 200 tisíc korun a více úrokovou sazbu 4,9 %. Za ní se umístila Hello bank! se stálým úrokem 5,7 % a potom Komerční banka se stálým úrokem 5,9 %. Druhá nejhorší se umístila ČSOB, u níž je s kratší dobou splatnosti úvěru také nižší úroková sazba. Poslední skončila Raiffeisenbank, u které sice při půjčce 500 tisíc a více

je úroková sazba 4,9 %, při nižších částkách je však výrazně vyšší, něž u ostatních bank. Zde bylo provedeno celkové hodnocení úroku poskytovaných bankami. Pro jednotlivá města a výše půjčené částky bude muset být provedeno detailnější posouzení.

Dalšími posuzovanými kritérii jsou zde poplatky. Poplatky ale nejsou závislé na výši půjčky. Velmi důležitým poplatkem je poplatek za mimořádnou splátku.

poplatky	mimořádná splátka	**hodnocení**
ČSOB	zdarma	**4**
Hello bank!	0,5 % - 1 %	**1**
Raiffeisenbank	0,5 % - 1 %	**1**
Komerční banka	zdarma	**4**
MONETA Money Bank	0,5 % - 1 %	**1**

Tabulka 28: Hodnocení poplatku za mimořádnou splátku
[zpracování: vlastní]

U ČSOB a Komerční banky nejsou mimořádné splátky zpoplatněny. Proto těmto bankám bylo přiřazeno nejvyšší hodnocení. U ostatních bank jsou poplatky za mimořádnou splátku stejné a bylo jim přiřazeno nejnižší hodnocení a to 1.

Jelikož jsou u všech bank poplatky za vedení účtu nulové, budou v poslední tabulce zhodnoceny pouze poplatky za zpracování úvěru. Ty jsou však jednorázové a platí se pouze při vyřízení hypotéky, a proto budou mít nejnižší váhu.

poplatky	zpracování úvěru	**hodnocení**
ČSOB	zdarma	**3**
Hello bank!	zdarma	**3**
Raiffeisenbank	zdarma	**3**
Komerční banka	490 Kč	**2**
MONETA Money Bank	1 295 Kč	**1**

Tabulka 29:Hodnocení poplatku za zpracování úvěru
[zpracování: vlastní]

ČSOB, Hello bank! a Raiffeisenbank mají zpracování úvěru zdarma. Proto jim bylo přiřazeno nejvyšší hodnocení. Komerční banka si za zpracování úvěru účtuje 490 Kč a bylo jí přiřazeno druhé nejhorší hodnocení. Nejvyšší poplatek, a to 1 295 Kč si účtuje MONETA Money Bank, a proto dostala nejhorší hodnocení.

6.5.2.2 Posouzení bank pomocí hodnotové analýzy

Jelikož úroky jsou závislé zejména na velikosti půjčené částky. Je nutné provést tuto analýzu zvlášť pro obě varianty financování, kde se se spotřebitelským úvěrem uvažuje a také zvlášť pro jednotlivá města. Postup bude stejný jako v kapitole 6.5.1.2, kde je také podrobně vysvětlen.

A	ČSOB
B	Hello bank!
C	Raiffeisenbank
D	Komerční banka
E	MONETA Money Bank

Tabulka 30: Označení bank 2 pro výpočet
[zpracování: vlastní]

6.5.2.2.1 Varianta financování celých 20 % pomocí spotřebitelského úvěru

Brno – doba splatnosti 8 let

V Brně tvoří zbylých 20 % ceny nemovitosti 714 000 Kč. Při této variantě je uvažováno s tím, že pár nemá našetřeno nic a bude si muset celkovou částku zajistit pomocí spotřebitelského úvěru u jiné banky. Při této výši úroků se bude počítat s nejvyšší možnou dobou splatnosti. Ta se však u jednotlivých bank liší. U většiny je tato doba stanovena na 8 let (jsou zde dvě výjimky, které nabízí 10 let), proto jako maximální možná doba splatnosti bude uvažována doba 8 let.

úroky	úrok při splatnosti 8 let	měsíční splátka	**hodnocení**
ČSOB	6,50 %	9 558 Kč	**2**
Hello bank!	5,70 %	9 279 Kč	**4**
Raiffeisenbank	4,90 % - max 700 000 Kč	8 829 Kč	**1**
Komerční banka	5,90 %	9 348 Kč	**3**
MONETA Money Bank	4,90 %	9 005 Kč	**5**

Tabulka 31: Hodnocení úrokové sazby a měsíční splátky 1
[zpracování: vlastní]

V této situaci dostala nejvyšší hodnocení MONETA Money Bank, která nabízí nejnižší úrok 4,90 % a tím vychází také nejnižší měsíční splátka. Stejný úrok nabízí také Raiffeisenbank, ta ale půjčuje pouze do výše 700 tisíc korun, což nesplňuje požadovanou částku, a proto skončila na posledním místě.

Výše zmíněné poplatky za mimořádné splátky a za zpracování úvěru se dle výše půjčených prostředků nemění a hodnocení zůstává stejné.

Nejdůležitějším kritériem, které nás opět bude zajímat je skutečně zaplacená částka, za 8 let splácení spotřebitelského úvěru. Jedná se o součet měsíčních splátek za 8 let a poplatků spojených s úvěrem. Tato suma bude mít nejvyšší váhu a bude jí na závěr přepočítány hodnoty pro stanovení pořadí bank.

banka	úrok	měsíční splátka	celkem za 8 let	zpracování úvěru	skutečně zaplacená částka
ČSOB	6,50 %	9558	917568	0	917 568
Hello bank!	5,70 %	9279	890784	0	890 784
Raiffeisenbank	4,90 % - max 700 000 Kč	8829	847584	0	847 584
Komerční banka	5,90 %	9348	897408	490	897 898
MONETA Money Bank	4,90 %	9005	864480	1295	865 775

Tabulka 32: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 8 let 1
[zpracování: vlastní]

Nejnižší suma vychází u Raiffeisenbank, u této banky je však počítáno s částkou 700 tisíc korun, která však nevyhovuje našim požadavkům. Nejlépe vychází MONETA Money Bank, u níž je celková zaplacená suma 865 775 Kč to i přes to, že se u ní platí poplatek za zpracování úvěru. Nejhůře se umístila ČSOB, která má nejvyšší úrokovou sazbu.

V následujících tabulkách bude proveden výpočet posouzení bankovních institucí. Vítězná banka bude vybrána pro poskytnutí spotřebitelského úvěru.

hodnocená kritéria	A	B	C	D	E	jednotka
skutečně zaplacená částka za 8 let	917568	890784	847584	897898	865775	Kč
úroková sazba	6,5	5,7	4,9	5,9	4,9	%
mimořádná splátka	0	0,5-1 %	0,5-1 %	0	0,5-1 %	Kč
zpracování úvěru	0	0	0	490	1 295	Kč

Tabulka 33: Hodnocená kritéria 1
[zpracování: vlastní]

Stanovení pořadí kritérií od nejdůležitějšího po nejméně důležité:

- Skutečně zaplacená částka za 8 let
- Úroková sazba
- Mimořádná splátka
- Zpracování úvěru

určení váhy kritérií				
kritéria	skutečně zaplacená částka za 8 let	úroková sazba	mimořádná splátka	zpracování úvěru
pořadí	1	2	3	4
hodnota b_i	4	3	2	1
váha f_i	0,40	0,30	0,20	0,10
suma hodnot b_i	10			

Tabulka 34: Určení váhy kritérií 1
[zpracování: vlastní]

Následující tabulka je souhrnem všech kritérií hodnocení a jejich jednotlivých bodových hodnocení tak, jak již bylo zmíněno dříve.

obodování	skutečně zaplacená částka za 8 let	úroková sazba	mimořádná splátka	zpracování úvěru
A	2	2	4	3
B	4	4	1	3
C	1	1	1	3
D	3	3	4	2
E	5	5	1	1

Tabulka 35: Obodování hodnocených kritérií 1
[zpracování: vlastní]

V poslední tabulce je stanoveno konečné umístění bankovních institucí, které bylo stanoveno na základě váhy kritérií, sumy těchto kritérií a celkové ceny.

obodování	suma B	suma (váha fi * bi)	cena N	E_1 = (suma B) / N	E_2 = (suma (váha fi * bi)) / N	**pořadí**
A	11	2,5000	917 568	0,00001199	0,00000272	**4**
B	12	3,3000	890 784	0,00001347	0,00000370	**2**
C	6	1,2000	847 584	0,00000708	0,00000142	**5**
D	12	3,1000	897 898	0,00001336	0,00000345	**3**
E	12	3,8000	865 775	0,00001386	0,00000439	**1**

Tabulka 36: Výpočet pořadí 1
[zpracování: vlastní]

Nejhůře se umístila Raiffeisenbank, a to proto, že nabízí úvěr pouze do výše 700 000 Kč což neodpovídá požadavků klientů. Nejlépe se umístila MONETA Money Bank, která nabízí nejlepší úrok a s tím vychází i nejnižší měsíční splátka. Při nejnižším úroku se ani nijak neprojevil poplatek za zpracování úvěru. I kdyby v průběhu splácení vznikl poplatek za mimořádnou splátku, její pozice by se zřejmě nezměnila.

Olomouc – doba splatnosti 8 let
V Olomouci je zbylých 20 % ceny nemovitosti 562 000 Kč. Opět bude uvažováno s dobou splatnosti 8 let.

úroky	úrok při splatnosti 8 let	měsíční splátka	**hodnocení**
ČSOB	6,50 %	7 523 Kč	**1**
Hello bank!	5,70 %	7 304 Kč	**3**
Raiffeisenbank	4,90 %	7 088 Kč	**5**
Komerční banka	5,90 %	7 358 Kč	**2**
MONETA Money Bank	4,90 %	7 088 Kč	**5**

Tabulka 37: Hodnocení úrokové sazby a měsíční splátky 2
[zpracování: vlastní]

Jak můžeme vidět z tabulky 37, Raiffeisenbank a MONETA Money Bank nabízí stejný a nejnižší úrok 4,90 % a měsíční splátka vychází na 7 088 Kč. Nejhůře dopadla ČSOB s úrokem 6,50 %.

Výše zmíněné poplatky za mimořádné splátky a za zpracování úvěru se dle výše půjčených prostředků nemění a hodnocení zůstává stejné.

V následující tabulce bude dle velikosti úroku a součtu poplatků stanovena skutečně zaplacená částka za celou dobu splatnosti.

banka	úrok	měsíční splátka	celkem za 8 let	zpracování úvěru	skutečně zaplacená částka
ČSOB	6,50 %	7523	722208	0	722 208
Hello bank!	5,70 %	7304	701184	0	701 184
Raiffeisenbank	4,90 %	7088	680448	0	680 448
Komerční banka	5,90 %	7358	706368	490	706 858
MONETA Money Bank	4,90 %	7088	680448	1295	681 743

Tabulka 38: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 8 let 2
[zpracování: vlastní]

Nejnižší suma vychází u Raiffeisenbank, jelikož u této banky nejsou žádné další poplatky za vyřízení úvěru. Celkově zaplacená částka u této banky vychází na 680 448 Kč.

V následujících tabulkách bude proveden výpočet posouzení bankovních institucí. Vítězná banka bude vybrána pro poskytnutí spotřebitelského úvěru.

hodnocená kritéria	A	B	C	D	E	jednotka
skutečně zaplacená částka za 8 let	722208	701184	680448	706858	681743	Kč
úroková sazba	6,5	5,7	4,9	5,9	4,9	%
mimořádná splátka	0	0,5-1 %	0,5-1 %	0	0,5-1 %	Kč
zpracování úvěru	0	0	0	490	1 295	Kč

Tabulka 39: Hodnocená kritéria 2
[zpracování: vlastní]

Hodnocená kritéria a jejich pořadí významnosti se nemění.

určení váhy kritérií				
kritéria	skutečně zaplacená částka za 8 let	úroková sazba	mimořádná splátka	zpracování úvěru
pořadí	1	2	3	4
hodnota b_i	4	3	2	1
váha f_i	0,40	0,30	0,20	0,10
suma hodnot b_i	10			

Tabulka 40: Určení váhy kritérií 2
[zpracování: vlastní]

obodování	skutečně zaplacená částka za 8 let	úroková sazba	mimořádná splátka	zpracování úvěru
A	1	1	4	3
B	3	3	1	3
C	5	5	1	3
D	2	2	4	2
E	5	5	1	1

Tabulka 41: Obodování hodnocených kritérií 2
[zpracování: vlastní]

V poslední tabulce je stanoveno konečné umístění bankovních institucí, které bylo stanoveno na základě váhy kritérií, sumy těchto kritérií a celkové ceny.

obodování	suma B	suma (váha fi * bi)	cena N	E_1 = (suma B) / N	E_2 = (suma (váha fi * bi)) / N	**pořadí**
A	9	1,8000	722 208	0,00001246	0,00000249	**5**
B	10	2,6000	701 184	0,00001426	0,00000371	**3**
C	14	4,0000	680 448	0,00002057	0,00000588	**1**
D	10	2,4000	706 858	0,00001415	0,00000340	**4**
E	12	3,8000	681 743	0,00001760	0,00000557	**2**

Tabulka 42: Výpočet pořadí 2
[zpracování: vlastní]

V tomto hodnocení se nejlépe umístila Raiffeisenbank. Banka nabízí nejlepší úrok, neplatí se u ní poplatek za zpracování úvěru a případný poplatek za mimořádnou splátku by její pozici nezměnil, jelikož poplatek za mimořádnou splátku si neúčtuje pouze ČSOB a Komerční banka. Tyto banky se však umístily na posledních 2 místech a rozdíl skutečně zaplacené částky u banky na prvním a čtvrtém místě je 26 410 Kč. Poplatek za mimořádnou splátku by takové výše nedostáhl.

Ostrava – doba splatnosti 8 let

V Ostravě je nejnižší kupní cena bytu. Proto také zbylých 20 % k dofinancování pomocí spotřebitelského úvěru tvoří nejnižší částku a to 310 000 Kč.

úroky	úrok při splatnosti 8 let	měsíční splátka	**hodnocení**
ČSOB	6,50 %	4 150 Kč	**2**
Hello bank!	5,70 %	4 029 Kč	**4**
Raiffeisenbank	6,90 %	4 211 Kč	**1**
Komerční banka	5,90 %	4 059 Kč	**3**
MONETA Money Bank	4,90 %	3 910 Kč	**5**

Tabulka 43: Hodnocení úrokové sazby a měsíční splátky 3
[zpracování: vlastní]

Opět nejvýhodnější úrok nabízí MONETA Money Bank. U této banky vychází měsíční splátka na 3 910 Kč. V případě Raiffeisenbank, která zvítězila v předchozím případě, došlo díky snížení půjčené částky ke zvýšení úroků o 2 % na 6,90 %. To posunulo banku až na poslední místo.

Výše zmíněné poplatky za mimořádné splátky a za zpracování úvěru se dle výše půjčených prostředků nemění a hodnocení zůstává stejné.

V následující tabulce bude dle velikosti úroku a součtu poplatků stanovena skutečně zaplacená částka za celou dobu splatnosti.

banka	úrok	měsíční splátka	celkem za 8 let	zpracování úvěru	skutečně zaplacená částka
ČSOB	6,50 %	4150	398400	0	398 400
Hello bank!	5,70 %	4029	386784	0	386 784
Raiffeisenbank	6,90 %	4211	404256	0	404 256
Komerční banka	5,90 %	4059	389664	490	390 154
MONETA Money Bank	4,90 %	3910	375360	1295	376 655

Tabulka 44: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 8 let 3
[zpracování: vlastní]

Nejnižší suma vychází u MONETA Money Bank, kdy skutečně zaplacená částka za 8 let splácení činí 376 655 Kč.

V následujících tabulkách bude proveden výpočet posouzení bankovních institucí. Vítězná banka bude vybrána pro poskytnutí spotřebitelského úvěru.

hodnocená kritéria	A	B	C	D	E	jednotka
skutečně zaplacená částka za 8 let	398400	386784	404256	390154	376655	Kč
úroková sazba	6,5	5,7	6,9	5,9	4,9	%
mimořádná splátka	0	0,5-1 %	0,5-1 %	0	0,5-1 %	Kč
zpracování úvěru	0	0	0	490	1 295	Kč

Tabulka 45: Hodnocená kritéria 3
[zpracování: vlastní]

Hodnocená kritéria a jejich pořadí významnosti se nemění.

určení váhy kritérií				
kritéria	skutečně zaplacená částka za 8 let	úroková sazba	mimořádná splátka	zpracování úvěru
pořadí	1	2	3	4
hodnota b_i	4	3	2	1
váha f_i	0,40	0,30	0,20	0,10
suma hodnot b_i	10			

Tabulka 46: Určení váhy kritérií 3
[zpracování: vlastní]

obodování	skutečně zaplacená částka za 8 let	úroková sazba	mimořádná splátka	zpracování úvěru
A	2	2	4	3
B	4	4	1	3
C	1	1	1	3
D	3	3	4	2
E	5	5	1	1

Tabulka 47: Obodování hodnocených kritérií 3
[zpracování: vlastní]

V poslední tabulce je stanoveno konečné umístění bankovních institucí, které bylo stanoveno na základě váhy kritérií, sumy těchto kritérií a celkové ceny.

obodování	suma B	suma (váha fi * bi)	cena N	E_1 = (suma B) / N	E_2 = (suma (váha fi * bi)) / N	**pořadí**
A	11	2,5000	398 400	0,00002761	0,00000628	**4**
B	12	3,3000	386 784	0,00003103	0,00000853	**2**
C	6	1,2000	404 256	0,00001484	0,00000297	**5**
D	12	3,1000	390 154	0,00003076	0,00000795	**3**
E	12	3,8000	376 655	0,00003186	0,00001009	**1**

Tabulka 48: Výpočet pořadí 3
[zpracování: vlastní]

Nejlépe se umístila MONETA Money Bank s celkovou zaplacenou sumou 376 655 Kč. Za ní skončila Hello bank! a jako poslední se umístila Raiffeisenbank.

6.5.2.2.2 Varianta financování 10 % pomocí spotřebitelského úvěru a 10 % vlastními zdroji

Brno – doba splatnosti 8 let

V této variantě je uvažováno se spotřebitelským úvěrem ve výši 10 % ceny nemovitosti. Jedná se tedy o 357 000 Kč. Stejnou sumu budou mít klienti našetřenou z vlastních zdrojů. Postup bude stejný, jako při posuzování bank na financování 20 %. Bude posuzována doba splatnosti 8 let.

úroky	úrok při splatnosti 8 let	měsíční splátka	**hodnocení**
ČSOB	6,50 %	4 779 Kč	**2**
Hello bank!	5,70 %	4 640 Kč	**4**
Raiffeisenbank	6,90 %	4 850 Kč	**1**
Komerční banka	5,90 %	4 674 Kč	**3**
MONETA Money Bank	4,90 %	4 503 Kč	**5**

Tabulka 49: Hodnocení úrokové sazby a měsíční splátky 4
[zpracování: vlastní]

Opět se nejlépe umístila MONETA Money Bank se svým úrokem 4,9 % a měsíční splátkou 4 503 Kč. Nejvyšší úrok 6,9 % má Raiffeisenbank, proto dostala nejnižší hodnocení.

Výše zmíněné poplatky za mimořádné splátky a za zpracování úvěru se dle výše půjčených prostředků nemění a hodnocení zůstává stejné.

banka	úrok	měsíční splátka	celkem za 8 let	zpracování úvěru	skutečně zaplacená částka
ČSOB	6,50 %	4779	458784	0	458 784
Hello bank!	5,70 %	4640	445440	0	445 440
Raiffeisenbank	6,90 %	4850	465600	0	465 600
Komerční banka	5,90 %	4674	448704	490	449 194
MONETA Money Bank	4,90 %	4503	432288	1295	433 583

Tabulka 50: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 8 let 4
[zpracování: vlastní]

I přes poplatek za zpracování úvěru vychází nejnižší zaplacená částka za 8 let splatnosti úvěru u MONETA Money Bank. Za ní se umístila Hello bank!.

Hodnocená kritéria a jejich pořadí významnosti se nemění.

hodnocená kritéria	A	B	C	D	E	jednotka
skutečně zaplacená částka za 8 let	458784	445440	465 600	449 194	433 583	Kč
úroková sazba	6,5	5,7	6,9	5,9	4,9	%
mimořádná splátka	0	0,5-1 %	0,5-1 %	0	0,5-1 %	Kč
zpracování úvěru	0	0	0	490	1 295	Kč

Tabulka 51: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 8 let 4
[zpracování: vlastní]

určení váhy kritérií				
kritéria	skutečně zaplacená částka za 8 let	úroková sazba	mimořádná splátka	zpracování úvěru
pořadí	1	2	3	4
hodnota b_i	4	3	2	1
váha f_i	0,40	0,30	0,20	0,10
suma hodnot b_i	10			

Tabulka 52: Určení váhy kritérií 4
[zpracování: vlastní]

obodování	skutečně zaplacená částka za 8 let	úroková sazba	mimořádná splátka	zpracování úvěru
A	2	2	4	3
B	4	4	1	3
C	1	1	1	3
D	3	3	4	2
E	5	5	1	1

Tabulka 53: Obodování hodnocených kritérií 4
[zpracování: vlastní]

obodování	suma B	suma (váha fi * bi)	cena N	E_1 = (suma B) / N	E_2 = (suma (váha fi * bi)) / N	**pořadí**
A	11	2,5000	458 784	0,00002398	0,00000545	**4**
B	12	3,3000	445 440	0,00002694	0,00000741	**2**
C	6	1,2000	465 600	0,00001289	0,00000258	**5**
D	12	3,1000	449 194	0,00002671	0,00000690	**3**
E	12	3,8000	433 583	0,00002768	0,00000876	**1**

Tabulka 54: Výpočet pořadí 4
[zpracování: vlastní]

Jelikož se v tomto případě změnila oproti posuzované variantě na financování 20 % spotřebitelským úvěrem pouze úroková sazba u Raiffeisenbank, která však v předchozím případě neposkytovala dostatečnou výši úvěru a skončila na posledním místě, dopadlo toto hodnocení naprosto totožně. Vítěznou bankou je MONETA Money Bank.

Brno – doba splatnosti 6 let

Zajímavější možná bude posouzení s kratší dobou splatnosti a to šesti let. Opět se jedná o spotřebitelský úvěr ve výši 357 000 Kč.

úroky	úrok při splatnosti 6 let	měsíční splátka	**hodnocení**
ČSOB	5,80 %	5 883 Kč	**3**
Hello bank!	5,70 %	5 866 Kč	**4**
Raiffeisenbank	6,90 %	6 070 Kč	**1**
Komerční banka	5,90 %	5 900 Kč	**2**
MONETA Money Bank	4,90 %	5 733 Kč	**5**

Tabulka 55: Hodnocení úrokové sazby a měsíční splátky 5
[zpracování: vlastní]

Opět se nejlépe umístila MONETA Money Bank se svým úrokem 4,9 % a měsíční splátkou 5 733 Kč. Nejvyšší úrok 6,9 % má Raiffeisenbank. Při kratší době splatnosti se však snížila úroková sazba u ČSOB a tato banka se proto posunula na 3 místo v hodnocení.

Výše zmíněné poplatky za mimořádné splátky a za zpracování úvěru se dle výše půjčených prostředků nemění a hodnocení zůstává stejné.

banka	úrok	měsíční splátka	celkem za 6 let	zpracování úvěru	skutečně zaplacená částka
ČSOB	5,80 %	5883	423576	0	423 576
Hello bank!	5,70 %	5866	422352	0	422 352
Raiffeisenbank	6,90 %	6070	437040	0	437 040
Komerční banka	5,90 %	5900	424800	490	425 290
MONETA Money Bank	4,90 %	5733	412776	1295	414 071

Tabulka 56: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 6 let 5
[zpracování: vlastní]

Nyní dojde k hodnocení bank. Hodnocená kritéria a jejich pořadí významnosti se oproti předchozím případům nemění.

hodnocená kritéria	A	B	C	D	E	jednotka
skutečně zaplacená částka za 6 let	423576	422352	437040	425290	414071	Kč
úroková sazba	5,8	5,7	6,9	5,9	4,9	%
mimořádná splátka	0	0,5-1 %	0,5-1 %	0	0,5-1 %	Kč
zpracování úvěru	0	0	0	490	1 295	Kč

Tabulka 57: Hodnocená kritéria 5
[zpracování: vlastní]

určení váhy kritérií				
kritéria	skutečně zaplacená částka za 6 let	úroková sazba	mimořádná splátka	zpracování úvěru
pořadí	1	2	3	4
hodnota b_i	4	3	2	1
váha f_i	0,40	0,30	0,20	0,10
suma hodnot b_i	10			

Tabulka 58: Určení váhy kritérií 5
[zpracování: vlastní]

obodování	skutečně zaplacená částka za 6 let	úroková sazba	mimořádná splátka	zpracování úvěru
A	3	3	4	3
B	4	4	1	3
C	1	1	1	3
D	2	2	4	2
E	5	5	1	1

Tabulka 59: Obodování hodnocených kritérií 5
[zpracování: vlastní]

obodování	suma B	suma (váha fi * bi)	cena N	E_1 = (suma B) / N	E_2 = (suma (váha fi * bi)) / N	**pořadí**
A	13	3,2000	423 576	0,00003069	0,00000755	**3**
B	12	3,3000	422 352	0,00002841	0,00000781	**2**
C	6	1,2000	437 040	0,00001373	0,00000275	**5**
D	10	2,4000	425 290	0,00002351	0,00000564	**4**
E	12	3,8000	414 071	0,00002898	0,00000918	**1**

Tabulka 60: Výpočet pořadí 5
[zpracování: vlastní]

V hodnocení došlo pouze ke změně na třetí a čtvrté pozici, kdy se ČSOB posunula ze čtvrté pozice na třetí, a to díky tomu, že u této banky došlo při zkrácení doby splatnosti ke snížení úrokové sazby. První příčka se však nezměnila a nejvýhodněji opět vyšla MONETA Money Bank.

Nyní může dojít k porovnání doby splatnosti. Pokud by se klienti rozhodli splácet spotřebitelský úvěr pouze 6 let, dojde oproti splatnosti 8 let ke snížení skutečně zaplacené částky. Měsíční splátky jsou však vyšší, ale za celou dobu splatnosti klienti ušetří při kratší době.

banka	měsíční splátka při 6 ti leté splatnosti úvěru	měsíční splátka při 8 ti leté splatnosti úvěru	rozdíl výše splátky
ČSOB	5 883 Kč	4 779 Kč	1 104 Kč
Hello bank!	5 866 Kč	4 640 Kč	1 226 Kč
Raiffeisenbank	6 070 Kč	4 850 Kč	1 220 Kč
Komerční banka	5 900 Kč	4 674 Kč	1 226 Kč
MONETA Money Bank	5 733 Kč	4 503 Kč	1 230 Kč

Tabulka 61: Rozdíl výše splátek 1
[zpracování: vlastní]

Při zkrácení doby splatnosti z 8 na 6 let se zvýší měsíční splátka v průměru o 1 200 Kč.

banka	skutečně zaplacená částka při 6 ti leté splatnosti	skutečně zaplacená částka při 8 ti leté splatnosti	rozdíl celkově zaplacené částky
ČSOB	423 576 Kč	458 784 Kč	35 208 Kč
Hello bank!	422 352 Kč	445 440 Kč	23 088 Kč
Raiffeisenbank	437 040 Kč	465 600 Kč	28 560 Kč
Komerční banka	425 290 Kč	449 194 Kč	23 904 Kč
MONETA Money Bank	414 071 Kč	433 583 Kč	19 512 Kč

Tabulka 62: Rozdíl skutečně zaplacené částky 1
[zpracování: vlastní]

Přestože při kratší době splatnosti je měsíční splátka úvěru vyšší, ve výsledku však dojde k ušetření peněžních prostředků. K ušetření dojde v průměru o 26 000 Kč. Proto je vhodné zvážit, zda si vzít úvěr na kratší dobu a ušetřit tak, či delší a snížit si tak měsíční splátku.

Olomouc – doba splatnosti 8 let

V této variantě je uvažováno se spotřebitelským úvěrem ve výši 10 % ceny nemovitosti. V případě dofinancování bytu v Olomouci se jedná o 281 000 Kč. Bude posuzována doba splatnosti 8 let.

úroky	úrok při splatnosti 8 let	měsíční splátka	**hodnocení**
ČSOB	6,50 %	3 762 Kč	**2**
Hello bank!	5,70 %	3 652 Kč	**4**
Raiffeisenbank	8,90 %	4 102 Kč	**1**
Komerční banka	5,90 %	3 679 Kč	**3**
MONETA Money Bank	4,90 %	3 544 Kč	**5**

Tabulka 63: Hodnocení úrokové sazby a měsíční splátky 6
[zpracování: vlastní]

Při dalším snížení půjčené částky se u Raiffeisenbank opět zvedl úrok, a to opět o 2 % na 8,90 %. Tím pádem vychází oproti MONETA Money Bank, která má úrok 4,90 % rozdíl při měsíční splátce 558 Kč.

Výše zmíněné poplatky za mimořádné splátky a za zpracování úvěru se dle výše půjčených prostředků nemění a hodnocení zůstává stejné.

banka	úrok	měsíční splátka	celkem za 8 let	zpracování úvěru	skutečně zaplacená částka
ČSOB	6,50 %	3762	361152	0	361 152
Hello bank!	5,70 %	3652	350592	0	350 592
Raiffeisenbank	8,90 %	4102	393792	0	393 792
Komerční banka	5,90 %	3679	353184	490	353 674
MONETA Money Bank	4,90 %	3544	340224	1295	341 519

Tabulka 64: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 8 let 6
[zpracování: vlastní]

Opět se na prvním místě umístila MONETA Money Bank. U této banky dojde za celou dobu splatnosti k zaplacení 341 519 Kč. U nejhůře umístěné banky, kterou je Raiffeisenbank dojde při úroku 8,90 % k zaplacení o 52 273 Kč více.

hodnocená kritéria	A	B	C	D	E	jednotka
skutečně zaplacená částka za 8 let	361152	350592	393792	353674	341519	Kč
úroková sazba	6,5	5,7	8,9	5,9	4,9	%
mimořádná splátka	0	0,5-1 %	0,5-1 %	0	0,5-1 %	Kč
zpracování úvěru	0	0	0	490	1 295	Kč

Tabulka 65: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 8 let 6
[zpracování: vlastní]

Hodnocená kritéria a jejich pořadí významnosti se nemění.

určení váhy kritérií				
kritéria	skutečně zaplacená částka za 8 let	úroková sazba	mimořádná splátka	zpracování úvěru
pořadí	1	2	3	4
hodnota b_i	4	3	2	1
váha f_i	0,40	0,30	0,20	0,10
suma hodnot b_i	10			

Tabulka 66: Určení váhy kritérií 6
[zpracování: vlastní]

obodování	skutečně zaplacená částka za 8 let	úroková sazba	mimořádná splátka	zpracování úvěru
A	2	2	4	3
B	4	4	1	3
C	1	1	1	3
D	3	3	4	2
E	5	5	1	1

Tabulka 67: Obodování hodnocených kritérií 6
[zpracování: vlastní]

obodování	suma B	suma (váha fi * bi)	cena N	E_1 = (suma B) / N	E_2 = (suma (váha fi * bi)) / N	**pořadí**
A	11	2,5000	361 152	0,00003046	0,00000692	**4**
B	12	3,3000	350 592	0,00003423	0,00000941	**2**
C	6	1,2000	393 792	0,00001524	0,00000305	**5**
D	12	3,1000	353 674	0,00003393	0,00000877	**3**
E	12	3,8000	341 519	0,00003514	0,00001113	**1**

Tabulka 68: Výpočet pořadí 6
[zpracování: vlastní]

Na první příčce se opět umístila MONETA Money Bank se svým nejnižším úrokem. Další pořadí bank zůstalo také neměnné oproti hodnocenému případu 8 let splácení pro Brno.

Olomouc – doba splatnosti 6 let

Opět dojde k posouzení také při kratší době splatnosti a to 6 ti let. Půjčovaná částka je shodná jako v případě posouzení dofinancování bytu v Olomouci při úvěru na 10 % ceny bytu a splatnosti 8 let.

úroky	úrok při splatnosti 6 let	měsíční splátka	**hodnocení**
ČSOB	5,80 %	4 631 Kč	**3**
Hello bank!	5,70 %	4 617 Kč	**4**
Raiffeisenbank	8,90 %	5 051 Kč	**1**
Komerční banka	5,90 %	4 644 Kč	**2**
MONETA Money Bank	4,90 %	4 512 Kč	**5**

Tabulka 69: Hodnocení úrokové sazby a měsíční splátky 7
[zpracování: vlastní]

Znova se nejlépe umístila MONETA Money bank. Při kratší době splatnosti se opět u ČSOB snížil úrok. To banku posunulo na 3 místo.

Výše zmíněné poplatky za mimořádné splátky a za zpracování úvěru se dle výše půjčených prostředků nemění a hodnocení zůstává stejné.

banka	úrok	měsíční splátka	celkem za 6 let	zpracování úvěru	skutečně zaplacená částka
ČSOB	5,80 %	4631	333432	0	333 432
Hello bank!	5,70 %	4617	332424	0	332 424
Raiffeisenbank	8,90 %	5051	363672	0	363 672
Komerční banka	5,90 %	4644	334368	490	334 858
MONETA Money Bank	4,90 %	4512	324864	1295	326 159

Tabulka 70: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 6 let 7
[zpracování: vlastní]

Nyní dojde k hodnocení bank. Hodnocená kritéria a jejich pořadí významnosti se oproti předchozím případům nemění.

hodnocená kritéria	A	B	C	D	E	jednotka
skutečně zaplacená částka za 6 let	333432	332424	363 672	334 858	326 159	Kč
úroková sazba	5,8	5,7	8,9	5,9	4,9	%
mimořádná splátka	0	0,5-1 %	0,5-1 %	0	0,5-1 %	Kč
zpracování úvěru	0	0	0	490	1 295	Kč

Tabulka 71: Hodnocená kritéria 7
[zpracování: vlastní]

určení váhy kritérií				
kritéria	skutečně zaplacená částka za 6 let	úroková sazba	mimořádná splátka	zpracování úvěru
pořadí	1	2	3	4
hodnota b_i	4	3	2	1
váha f_i	0,40	0,30	0,20	0,10
suma hodnot b_i	10			

Tabulka 72: Určení váhy kritérií 7
[zpracování: vlastní]

obodování	skutečně zaplacená částka za 6 let	úroková sazba	mimořádná splátka	zpracování úvěru
A	3	3	4	3
B	4	4	1	3
C	1	1	1	3
D	2	2	4	2
E	5	5	1	1

Tabulka 73: Obodování hodnocených kritérií 7
[zpracování: vlastní]

obodování	suma B	suma (váha fi * bi)	cena N	E_1 = (suma B) / N	E_2 = (suma (váha fi * bi)) / N	**pořadí**
A	13	3,2000	333 432	0,00003899	0,00000960	**3**
B	12	3,3000	332 424	0,00003610	0,00000993	**2**
C	6	1,2000	363 672	0,00001650	0,00000330	**5**
D	10	2,4000	334 858	0,00002986	0,00000717	**4**
E	12	3,8000	326 159	0,00003679	0,00001165	**1**

Tabulka 74: Výpočet pořadí 7
[zpracování: vlastní]

Hodnocení dopadlo úplně stejně jako při hodnocení stejné varianty pro Brno. Došlo pouze ke změně na třetí a čtvrté pozici, kdy se ČSOB posunula ze čtvrté pozice na třetí, a to díky tomu, že u této banky došlo při zkrácení doby splatnosti ke snížení úrokové sazby. První příčka se však nezměnila a první se opět umístila MONETA Money Bank, poslední skončila Raiffeisenbank.

Opět při posouzení kratší 6ti leté a delší 8mi leté doby splatnosti, můžeme vidět zvýšení měsíční splátky. V konečném výsledku však dojde k ušetření peněžních prostředků.

banka	měsíční splátka při 6 ti leté splatnosti úvěru	měsíční splátka při 8 ti leté splatnosti úvěru	rozdíl výše splátky
ČSOB	4 631 Kč	3 762 Kč	869 Kč
Hello bank!	4 617 Kč	3 652 Kč	965 Kč
Raiffeisenbank	5 051 Kč	4 102 Kč	949 Kč
Komerční banka	4 644 Kč	3 679 Kč	965 Kč
MONETA Money Bank	4 512 Kč	3 544 Kč	968 Kč

Tabulka 75: Rozdíl výše splátek 2
[zpracování: vlastní]

Při zkrácení doby splatnosti z 8 na 6 let se zvýší měsíční splátka v průměru o cca 940 Kč.

banka	skutečně zaplacená částka při 6 ti leté splatnosti	skutečně zaplacená částka při 8 ti leté splatnosti	rozdíl celkově zaplacené částky
ČSOB	333 432 Kč	361 152 Kč	27 720 Kč
Hello bank!	332 424 Kč	350 592 Kč	18 168 Kč
Raiffeisenbank	363 672 Kč	393 792 Kč	30 120 Kč
Komerční banka	334 858 Kč	353 674 Kč	18 816 Kč
MONETA Money Bank	326 159 Kč	341 519 Kč	15 360 Kč

Tabulka 76: Rozdíl skutečně zaplacené částky 2
[zpracování: vlastní]

Při době splatnosti 6 let dojde k ušetření oproti splatnosti úvěru na 8 let. V průměru dojde k ušetření o cca 22 000 Kč. U MONETA Money Bank, která nabízí stejný úrok v obou případech 4,90 %, je výše ušetřených prostředků 15 360 Kč. U Raiffeisenbank, u které je úrok v obou případech 8,90 %, je výše ušetření skoro dvojnásobná a to 30 120 Kč.

Ostrava – doba splatnosti 8 let
Spotřebitelský úvěr ve výši 10 % je pro dofinancování 10 % ceny nemovitosti v Ostravě vyčíslen na 155 000 Kč. Tato varianta počítá s dobou splatnosti 8 let.

úroky	úrok při splatnosti 8 let	měsíční splátka	**hodnocení**
ČSOB	6,50 %	2 075 Kč	**3**
Hello bank!	5,70 % - max 7 let	2 242 Kč	**2**
Raiffeisenbank	9,90 %	2 344 Kč	**1**
Komerční banka	5,90 %	2 029 Kč	**5**
MONETA Money Bank	5,90 %	2 029 Kč	**5**

Tabulka 77: Hodnocení úrokové sazby a měsíční splátky 8
[zpracování: vlastní]

Při snížení výše půjčky na 155 000 Kč došlo u MONETA Money Bank ke zvýšení úroku z 4,90 % na 5,90 %. To ji posunulo až za Hello bank!. Ta, ale při této sumě poskytuje dobu splatnosti pouze na 7 let a výše měsíční splátky je tím pádem vyšší, ale pořád nižší než nejhůře hodnocená Raiffeisenbank, která nabízí úrok 9,90 %.

Výše zmíněné poplatky za mimořádné splátky a za zpracování úvěru se dle výše půjčených prostředků nemění a hodnocení zůstává stejné.

banka	úrok	měsíční splátka	celkem za 8 let	zpracování úvěru	skutečně zaplacená částka
ČSOB	6,50 %	2 075	199200	0	199 200
Hello bank!	5,70 % - max 7 let	2 242	188328	0	188 328
Raiffeisenbank	9,90 %	2 344	225024	0	225 024
Komerční banka	5,90 %	2 029	194784	490	195 274
MONETA Money Bank	5,90 %	2 029	194784	1295	196 079

Tabulka 78: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 8 let 8
[zpracování: vlastní]

Nejlépe vyšla Hello bank!, která má nejnižší úrok a tím, že nabízí dobu splatnosti pouze 7 let, vychází tak nejnižší skutečně zaplacená částka. Výše měsíční splátky je vyšší o cca 200 Kč než u Komerční banky a MONETY Money Bank, což je přijatelné. Proto dostala Hello Bank! nejvyšší hodnocení.

Hodnocená kritéria a jejich pořadí významnosti se nemění.

hodnocená kritéria	A	B	C	D	E	jednotka
skutečně zaplacená částka za 8 let	199200	188328	225024	195274	196079	Kč
úroková sazba	6,5	5,7	9,9	5,9	5,9	%
mimořádná splátka	0	0,5-1 %	0,5-1 %	0	0,5-1 %	Kč
zpracování úvěru	0	0	0	490	1 295	Kč

Tabulka 79: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 8 let 8
[zpracování: vlastní]

určení váhy kritérií				
kritéria	skutečně zaplacená částka za 8 let	úroková sazba	mimořádná splátka	zpracování úvěru
pořadí	1	2	3	4
hodnota b_i	4	3	2	1
váha f_i	0,40	0,30	0,20	0,10
suma hodnot b_i	10			

Tabulka 80: Určení váhy kritérií 8
[zpracování: vlastní]

obodování	skutečně zaplacená částka za 8 let	úroková sazba	mimořádná splátka	zpracování úvěru
A	2	3	4	3
B	5	2	1	3
C	1	1	1	3
D	4	5	4	2
E	3	5	1	1

Tabulka 81: Obodování hodnocených kritérií 8
[zpracování: vlastní]

obodování	suma B	suma (váha fi * bi)	cena N	E_1 = (suma B) / N	E_2 = (suma (váha fi * bi)) / N	**pořadí**
A	12	2,8000	199 200	0,00006024	0,00001406	**4**
B	11	3,1000	188 328	0,00005841	0,00001646	**2**
C	6	1,2000	225 024	0,00002666	0,00000533	**5**
D	15	4,1000	195 274	0,00007682	0,00002100	**1**
E	10	3,0000	196 079	0,00005100	0,00001530	**3**

Tabulka 82: Výpočet pořadí 8
[zpracování: vlastní]

V tomto hodnocení se nejlépe umístila Komerční banka. Hello bank!, která sice nabízí nejlepší úrok však nesplnila podmínku 8mi let splácení a proto se odsunula na druhou pozici. Třetí skončila MONETA Money Bank, která nabízí stejný úrok jako Komerční banka, ale má vyšší poplatky.

Ostrava – doba splatnosti 6 let

Opět dojde k posouzení také při kratší době splatnosti. Splatnost tedy bude 6 let a částka 155 000 Kč.

úroky	úrok při splatnosti 6 let	měsíční splátka	**hodnocení**
ČSOB	5,80 %	2 554 Kč	**4**
Hello bank!	5,70 %	2 547 Kč	**5**
Raiffeisenbank	9,90 %	2 864 Kč	**1**
Komerční banka	5,90 %	2 561 Kč	**3**
MONETA Money Bank	5,90 %	2 561 Kč	**3**

Tabulka 83: Hodnocení úrokové sazby a měsíční splátky 9
[zpracování: vlastní]

V tomto případě se hodnocení naprosto změnilo. Na první místo se dostala Hello bank! s nejnižším úrokem 5,70 % a také nejnižší splátkou. Za ní se umístila ČSOB s úrokem 5,80 %. Stejně se umístila Komerční banka a MONETA Money Bank.

Výše zmíněné poplatky za mimořádné splátky a za zpracování úvěru se dle výše půjčených prostředků nemění a hodnocení zůstává stejné.

banka	úrok	měsíční splátka	celkem za 6 let	zpracování úvěru	skutečně zaplacená částka
ČSOB	5,80 %	2 554	183888	0	183 888
Hello bank!	5,70 %	2 547	183384	0	183 384
Raiffeisenbank	9,90 %	2 864	206208	0	206 208
Komerční banka	5,90 %	2 561	184392	490	184 882
MONETA Money Bank	5,90 %	2 561	184392	1295	185 687

Tabulka 84: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 6 let 9
[zpracování: vlastní]

Nyní dojde k hodnocení bank. Hodnocená kritéria a jejich pořadí významnosti se oproti předchozím případům nemění.

hodnocená kritéria	A	B	C	D	E	jednotka
skutečně zaplacená částka za 6 let	183888	183384	206208	184882	185687	Kč
úroková sazba	5,8	5,7	9,9	5,9	5,9	%
mimořádná splátka	0	0,5-1 %	0,5-1 %	0	0,5-1 %	Kč
zpracování úvěru	0	0	0	490	1 295	Kč

Tabulka 85: Hodnocená kritéria 9
[zpracování: vlastní]

určení váhy kritérií				
kritéria	skutečně zaplacená částka za 6 let	úroková sazba	mimořádná splátka	zpracování úvěru
pořadí	1	2	3	4
hodnota b_i	4	3	2	1
váha f_i	0,40	0,30	0,20	0,10
suma hodnot b_i	10			

Tabulka 86: Určení váhy kritérií 9
[zpracování: vlastní]

obodování	skutečně zaplacená částka za 6 let	úroková sazba	mimořádná splátka	zpracování úvěru
A	4	4	4	3
B	5	5	1	3
C	1	1	1	3
D	2	3	4	2
E	3	3	1	1

Tabulka 87: Obodování hodnocených kritérií 9
[zpracování: vlastní]

obodování	suma B	suma (váha fi * bi)	cena N	E = (suma B) / N	E = (suma (váha fi * bi)) / N	**pořadí**
A	15	3,9000	183 888	0,00008157	0,00002121	**2**
B	14	4,0000	183 384	0,00007634	0,00002128	**1**
C	6	1,2000	206 208	0,00002910	0,00000582	**5**
D	11	2,7000	184 882	0,00005950	0,00001460	**3**
E	8	2,4000	185 687	0,00004308	0,00001292	**4**

Tabulka 88: Výpočet pořadí 9
[zpracování: vlastní]

V tomto případě skončila v hodnocení nejlépe Hello bank!. Úrok i měsíční splátka vychází nejlépe. U této banky se však platí poplatek za mimořádnou splátku a rozdíl mezi ČSOB, která skončila na druhém místě je v celkově zaplacené částce pouze 504 Kč. V ČSOB se však poplatek za mimořádnou splátku neplatí a v tomto případě by bylo dobré se zamyslet, kterou z těchto bank zvolit.

I u této varianty porovnáme výši měsíční splátky a konečný rozdíl v přeplacení úvěru.

banka	měsíční splátka při 6 ti leté splatnosti úvěru	měsíční splátka při 8 ti leté splatnosti úvěru	rozdíl výše splátky
ČSOB	2 554 Kč	2 075 Kč	479 Kč
Hello bank!	2 547 Kč	2 242 Kč – 7 let	305 Kč
Raiffeisenbank	2 864 Kč	2 344 Kč	502 Kč
Komerční banka	2 561 Kč	2 029 Kč	532 Kč
MONETA Money Bank	2 561 Kč	2 029 Kč	532 Kč

Tabulka 89: Rozdíl výše splátek 3
[zpracování: vlastní]

Při zkrácení doby splatnosti z 8 na 6 let se zvýší měsíční splátka v průměru o cca 500 Kč (v tomto případě zde nebyly započítány hodnoty Hello bank!, která nabízí maximální splatnost na 7 let).

banka	skutečně zaplacená částka při 6 ti leté splatnosti	skutečně zaplacená částka při 8 ti leté splatnosti	rozdíl celkově zaplacené částky
ČSOB	183 888 Kč	199 200 Kč	15 312 Kč
Hello bank!	183 384 Kč	188 328 Kč – 7 let	4 944 Kč
Raiffeisenbank	206 208 Kč	225 024 Kč	18 816 Kč
Komerční banka	184 882 Kč	195 274 Kč	10 392 Kč
MONETA Money Bank	185 687 Kč	196 079 Kč	10 392 Kč

Tabulka 90: Rozdíl skutečně zaplacené částky 3
[zpracování: vlastní]

Při zkrácení doby splatnosti na 6 let dojde v průměru k ušetření cca 14 000 Kč (opět v tomto případě nejsou započítány hodnoty Hello bank!, která nabízí maximální splatnost na 7 let).

V hodnocení bank pro poskytnutí hypotečního úvěru byla posuzována zvlášť jednotlivá města a u každého města tři varianty financování či doby splatnosti. Celkem tedy bylo posouzeno devět různých variant. V šesti případech vyšla jako vítězná MONETA Money Bank. V ostatních třech případech vyšla pokaždé jiná banka. V závěrečném posouzení proto bude pro každý případ a každou variantu financování hodnoceno dle konkrétní vítězné banky.

6.6 Závěrečné vyhodnocení

V přechozí kapitole došlo k posouzení bankovních institucí pro poskytnutí hypotečního a spotřebitelského úvěru. U spotřebitelského úvěru byly posouzeny dvě varianty financování, a to financování celých zbylých 20 % pomocí spotřebitelského úvěru a financování pouze 10 % pomocí spotřebitelského úvěru. Poslední variantou je, že klienti dofinancují 20 % ze svých zdrojů. Nyní je nutné provést posouzení, zda si při těchto variantách klienti vůbec budou moci koupi bytu dovolit a splní kritéria pro poskytnutí hypotéky.

V posouzení nebude uvažováno, že by klienti od banky dostali určitou výjimku. Musí splnit následující kritéria:

- LTV do hodnoty 80 %,
- DTI do hodnoty 9,
- DSTI do hodnoty 45 %.

Nesmí být podíl výše úvěru větší než 80 % hodnoty zastavované nemovitosti. Výše všech úvěrů klientů nesmí být vyšší než částka, kterou jsou schopni vydělat za 9 let a celková suma výdajů na splácení všech úvěrů nesmí překročit 45 % čistého příjmu klientů.

sledované údaje	Brno	Olomouc	Ostrava
hrubá mzda (2 osoby)	59 600 Kč	54 400 Kč	55 400 Kč
čistá mzda (2 osoby)	45 184 Kč	35 904 Kč	36 564 Kč
cena za 1 m^2	56 544 Kč	44 598 Kč	24 532 Kč
cena za 63 m^2	3 570 000 Kč	2 810 000 Kč	1 550 000 Kč
LTV 80 %	2 856 000 Kč	2 248 000 Kč	1 240 000 Kč
DTI 9 let	4 879 872 Kč	3 877 632 Kč	3 948 912 Kč
DSTI 45 % z čisté mzdy	20 333 Kč	16 157 Kč	16 454 Kč
průměrná cena za pronájem (63 m^2)[5] / [92]	17 325 Kč	13 230 Kč	11 340 Kč
podíl nezaměstnaných osob (%) / [93]	3,51	2,97	4,40

Tabulka 91: Závěrečné shrnutí důležitých údajů
[zpracování: vlastní]

V tabulce můžeme vidět shrnutí veškerých důležitých údajů. Nejvíce nás zajímá čistá měsíční mzda obou klientů. Dále je důležitá cena bytu. Z ní byla stanovena hodnota LTV na 80 %. Dále dle výdělku byly určeny hodnoty kritéria DTI a DSTI. Tyto hodnoty budou posuzovány vzhledem k celkovému splácení úvěru. Celková výše všech úvěrů nesmí překročit hodnotu DTI a celková splátka všech úvěrů nesmí překročit hodnotu DSTI.

[5] Hodnoty jsou brány z webových stránek [92] za listopad 2018, kde je uvedena cena za 1 m^2/ měsíc. Tyto ceny jsou přepočítány na 63 m^2.

6.6.1 Posouzení varianty financování celých 20 % pomocí spotřebitelského úvěru

Nyní dojde k posouzení varianty, kdy klienti nemají našetřené žádné finanční prostředky. Veškerých 20 %, které si nemohou vzít hypotečním úvěrem, budou muset dofinancovat pomocí spotřebitelského úvěru.

20 % spotřebitelský úvěr 8 let splatnost	Brno	Olomouc	Ostrava
celková výše obou úvěrů	3 570 000 Kč	2 810 000 Kč	1 550 000 Kč
měsíční splátka HÚ	12 336 Kč	9 710 Kč	5 356 Kč
měsíční splátka pojištění	2 159 Kč	1 699 Kč	995 Kč
měsíční splátka SÚ	9 005 Kč	7 088 Kč	3 910 Kč
splátky celkem	**23 500 Kč**	**18 497 Kč**	**10 261 Kč**
celkem zaplacená částka za 30 let	**6 087 008 Kč**	**4 784 498Kč**	**2 666 172 Kč**

Tabulka 92: Posouzení klientů se spotřebitelským úvěrem ve výši 20 % [zpracování: vlastní]

Při posouzení této varianty hodnota DTI vyhovuje požadavku a výše úvěrů ve všech třech případech nepřekračuje devítinásobek ročního příjmu klientů. Je zde problém splnění požadavku na výši měsíční splátky. Pro financování koupi bytu v Brně a v Olomouci tato hodnota překračuje požadovanou hodnotu DSTI. Pouze pro Ostravu je hodnota měsíční splátky všech úvěru nižší než 45 % čistého měsíčního příjmu. Proto, pokud pár nebude disponovat žádnými našetřenými prostředky, nebude si moci koupi bytu v Brně a Olomouci dovolit. Navíc můžeme vidět, jak vysokou sumu by v tomto případě při splácení obou úvěrů skutečně zaplatili.

6.6.2 Financování 10 % pomocí spotřebitelského úvěru a 10 % vlastními zdroji

Pokud by klienti chtěli financovat byt v Brně či Olomouci, musí mít našetřené určité množství peněžních prostředků. Nyní dojde k posouzení varianty, zda budou schopni nemovitost pořídit, když mají 10 % našetřeno a na zbylých 10 % by si vzali spotřebitelský úvěr.

10 % spotřebitelský úvěr 8 let splatnost	Brno	Olomouc	Ostrava
celková výše obou úvěrů	3 213 000 Kč	2 529 000 Kč	1 395 000 Kč
měsíční splátka HÚ	12 336 Kč	9 710 Kč	5 356 Kč
měsíční splátka pojištění	2 159 Kč	1 699 Kč	995 Kč
měsíční splátka SÚ	4 503 Kč	3 544 Kč	2 029 Kč
splátky celkem	**18 998 Kč**	**14 953 Kč**	**8 380 Kč**
celkem zaplacená částka za 30 let	**5 654 816 Kč**	**4 451 954 Kč**	**2 485 596 Kč**

Tabulka 93: Posouzení klientů se spotřebitelským úvěrem ve výši 10 %, při době splatnosti 8 let
[zpracování: vlastní]

Pokud by klienti měli 10 % našetřených, na hypotéku by zřejmě dosáhli. V tomto případě totiž splňují hodnotu DTI a také DSTI. V případě Brna a Olomouce představuje hodnota DSTI 42 %, v Ostravě pouze 23 %. V tomto případě se také skutečně zaplacená částka za oba úvěry sníží.

Bude ještě posouzena varianta, kdy by si dobu splácení spotřebitelského úvěru zkrátili na 6 let.

10 % spotřebitelský úvěr 6 let splatnost	Brno	Olomouc	Ostrava
celková výše obou úvěrů	3 213 000 Kč	2 529 000 Kč	1 395 000 Kč
měsíční splátka HÚ	12 336 Kč	9 710 Kč	5 356 Kč
měsíční splátka pojištění	2 159 Kč	1 699 Kč	995 Kč
měsíční splátka SÚ	5 733 Kč	4 512 Kč	2 547 Kč
splátky celkem	**20 228 Kč**	**15 921 Kč**	**8 898 Kč**
celkem zaplacená částka za 30 let	**5 635 304 Kč**	**4 436 594 Kč**	**2 474 196 Kč**

Tabulka 94: Posouzení klientů se spotřebitelským úvěrem ve výši 10 %, při době splatnosti 6 let
[zpracování: vlastní]

Při zkrácení na 6 let dojde logicky ke zvýšení splátek. Jelikož celková výše úvěru je pořád stejná, hodnota DTI požadavek splňuje. Požadavek na DSTI je splněn i v tomto požadavku, avšak v případě Brna se dostaneme na hodnotu 45 % a v případě Olomouce na 44 %. Toto jsou hraniční hodnoty a není jisté, zda by banka hypoteční úvěr poskytla. Ostrava opět vyhovuje s hodnotou DSTI 24 %.

6.6.3 Financování celých 20 % z vlastních zdrojů

Nejvýhodnější variantou pro klienty by bylo samozřejmě mít našetřených celých zbývajících 20 %.

20 % vlastních zdrojů	Brno	Olomouc	Ostrava
celková výše obou úvěrů	2 856 000 Kč	2 248 000 Kč	1 240 000 Kč
měsíční splátka HÚ	12 336 Kč	9 710 Kč	5 356 Kč
měsíční splátka pojištění	2 159 Kč	1 699 Kč	995 Kč
splátky celkem	**14 495 Kč**	**11 409 Kč**	**6 351 Kč**
celkem zaplacená částka za 30 let	**5 222 528 Kč**	**4 111 730 Kč**	**2 290 812 Kč**

Tabulka 95: Posouzení klientů pouze s hypotečním úvěrem
[zpracování: vlastní]

V tomto případě měsíční splátky klesly a hodnota DSTI se pro případ Brna a Olomouce snížila na 32 %, v případě Ostravy na 17 %. Nejlépe vyjde také skutečně zaplacená suma za celou dobu splácení hypotečního úvěru.

V následující tabulce budou shrnuty veškeré posuzované varianty, a to, zda by při těchto variantách klienti na koupi bytu dosáhli.

sledované údaje	Brno	Olomouc	Ostrava
nezaměstnanost	3,51	2,97	4,40
čistá prům. mzda (2 osoby)	45 184 Kč	35 904 Kč	36 564 Kč
cena pronájmu	17 325 Kč	13 230 Kč	11 340 Kč
cena bytu	3 570 000 Kč	2 810 000 Kč	1 550 000 Kč
HÚ + 20 % SÚ – 8 let spl.	×	×	✓
HÚ + 10 % SÚ – 8 let spl.	✓	✓	✓
HÚ + 10 % SÚ – 6 let spl.	?	?	✓
pouze HÚ	✓	✓	✓

Tabulka 96: Závěrečné vyhodnocení
[zpracování: vlastní]

Skutečné posouzení klientů a toho, zda by na výši úvěru dosáhli, by záleželo na posouzení konkrétní bankou. Při našetření celkových 20 % ceny bytu, budou lépe posuzováni a jejich bonita bude mnohem vyšší než v případě, že si k hypotéce vezmou ještě další úvěr. V případě Brna by však klienti museli mít našetřeno 714 000 Kč, v případě varianty na financování 10 % „pouze“ 357 000 Kč. Pořád se však jedná o velký obnos peněz, a proto je nutné důkladně zvážit své finanční možnosti. V případě Ostravy jsou již sumy podstatně nižší. Celkových 20 % dofinancování ceny bytu, což je 310 000 Kč, tvoří pouze

8,6 % ceny bytu v Brně. V případě Olomouce, není tento rozdíl oproti Brnu tak znatelný. Zajímavé však je, že v Ostravě jsou ceny nemovitostí oproti Olomouci nižší o cca 45 %, ale průměrné platy jsou v Ostravě vyšší. V Ostravě je však nejvyšší nezaměstnanost ze všech hodnocených měst.

7 Závěr

Hlavním cílem diplomové práce bylo posoudit finanční zdroje na pořízení nemovitosti investorem. Konkrétně se tedy jednalo o koupi bytu mladým manželským párem. Zhodnoceny byly ceny nemovitostí ve třech městech, a to Brně, Olomouci a Ostravě. Následně byla provedena analýza bank a jejich nabízených podmínek hypotečních úvěrů. Dle kritérií stanovených klienty byla poté vybrána nejlepší banka pro poskytnutí hypotečního úvěru. Stejným způsobem byla provedena analýza bank pro poskytnutí spotřebitelského úvěru na dofinancování zbylé potřebné výše ceny nemovitosti.

Práce se skládá z 6 kapitol. Prvních 5 kapitol je zaměřeno na teoretickou stránku věci. Byla zde popsána problematika trhu s byty v České republice, poptávka a nabídka bydlení, a byly zde charakterizovány subjekty, které se mohou pohybovat na trhu s byty. Dále pak byl popsán trh s nemovitostmi a metody oceňování nemovitostí. Jako poslední byly v teoretické části popsány zdroje financování nemovitostí. Byly zde popsány tři způsoby, a to financování stavebním spořením nebo hypotečním úvěrem. Posledním popsaným způsobem byla novinka od srpna roku 2018, kterou je Program pro mladé.

Šestá kapitola se celá věnuje případové studii. Tato studie se zabývá financováním koupi bytu ve třech městech. Jsou charakterizována jednotlivá města, mzdy páru a výběr kategorie bytu. Nejdůležitější částí případové studie je analýza bank. Ta se skládá z analýzy bank pro poskytnutí hypotečního úvěru, který představuje 80 % ceny bytu a analýzy bank pro financování určité zbylé části pomocí spotřebitelského úvěru.

Banky byly posuzovány pomocí hodnotové analýzy, kdy byla stanovena jednotlivá kritéria posouzení a těm byla přiřazena určitá váha. Nejdůležitějším kritériem v případě hypotečního úvěru byla skutečně zaplacená částka za 5 let fixace úrokové sazby a v případě spotřebitelského úvěru to byla skutečně zaplacená částka za celou dobu splácení úvěru.

Při posuzování banky, která klientům poskytne hypoteční úvěr, vyšla nejvýhodněji Česká spořitelna i přes to, že neposkytovala nejvýhodnější úrok. U této banky však došlo k nejnižší skutečně zaplacené částce za 5 let fixace. U posouzení bank pro poskytnutí spotřebitelského úvěru to bylo složitější. Banky nabízí různé úrokové sazby a různé délky splatnosti při různé výši půjčených peněžních prostředků. Byly tedy posuzovány vždy tři varianty pro každé město. První variantou byl spotřebitelský úvěr ve výši 20 % ceny bytu s dobou splatnosti 8 let, druhou byl spotřebitelský úvěr ve výši 10 % se splatností 8 let a poslední spotřebitelský úvěr ve výši 10 % se splatností 6 let. V tomto hodnocení v 6 případech z 9 vyhrála MONETA Money Bank. Ve zbylých třech vyhrála pokaždé jiná banka. V konečném posouzení třech variant financování bylo při spotřebitelském úvěru uvažováno vždy s vítěznou bankou.

V konečném posouzení bylo zjištěno, že pokud klienti nebudou mít alespoň část vlastních finančních prostředků pro dofinancování ceny bytu našetřeno, nedosáhnou na hypotéku v Brně ani v Olomouci. Pokud by měli našetřeno pouze 10 % ceny v těchto dvou městech, museli by si na zbylých 10 % vzít spotřebitelský úvěr a jeho splátky si zřejmě rozložit na nejdelší možnou dobu a to 8 let, aby na hypotéku dosáhli. U financování bytu v Ostravě se jedná o mnohem nižší sumu za koupi bytu a výše měsíčních splátek úvěrů by nepřesáhla hodnotu DSTI 45 % čistého příjmu žadatelů ani v jednom případě.

Výběr vhodného hypotečního úvěru a banky, která ho bude poskytovat, je poměrně náročným rozhodnutím. Nestačí jen vědět, která banka nabízí nejvýhodnější úrok, ale je nutné si zjistit zejména další poplatky s úvěrem spojené. Jak bylo také prokázáno diplomovou prací, tak nejvýhodnější úrok nemusí znamenat nejvýhodnější hypoteční úvěr. Je velmi důležité, aby si klienti, kteří o hypotečním úvěru přemýšlí, udělali podrobnou analýzu tohoto trhu. Hypoteční úvěr ve většině případech člověka zatíží skoro na celý život, a proto je toto rozhodnutí velice důležité a není dobré jej podcenit.

8 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Odborné publikace:

[1] POLÁKOVÁ, Olga a Ladislav PRŮŠA. *Vybrané otázky z rodinné a bytové politiky*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1993. ISBN 80-7079-963-3.
[2] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2004.
[3] POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5.
[4] MELUZÍN, Tomáš a Václav ZEMAN. *Bankovní produkty a služby*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-214-4841-4.
[5] SMRČKA, Luboš. *Osobní a rodinné finance*, Praha: Professional Publishing, 2007, ISBN 978-80-86946-41-2.
[6] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Rádce majitele nemovitostí*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2006. ISBN 8072015729.
[7] RONOVSKÁ, Kateřina, Filip MELZER a Lenka DOBEŠOVÁ. *Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt*. 2. aktualiz. vyd. Brno: ERA, 2004. Stavíme. Legislativa. ISBN 80-86517-76-4.
[8] HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4557-4.
[9] CÍSAŘ, Jaromír. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1996. ISBN 80-7079-690-1.
[10] PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. ISBN 80-901486-7-0.
[11] ŠEDOVÁ, Jindřiška. *Právní základy bankovnictví České republiky*. Brno: Masarykova univerzita, 2001. ISBN 80-210-2732-0.
[12] ŠEFLOVÁ ORTOVÁ, Olga. *Specializované bankovnictví: dodatek*. Vyd. 2. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2006. ISBN 80-7265-097-1.
[13] KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-63-7.
[14] LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha: Ekopress, 2007. ISBN 978-80-86929-30-9.

Další publikace:

[15] HEJDUKOVÁ, Amálie a Marta HRONÍKOVÁ. *Financování stavební zakázky*. Studijní opora. Brno: VUT v Brně, Fakulta stavební, 2007.
[16] ŠOURKOVÁ, Michaela. *Prostorové a ekonomické aspekty trhu nemovitostí*. Brno, 2003. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta, Katedra regionální ekonomie a správy.
[17] KORYTÁROVÁ, Jana. *Investování*. Přednášky. Brno: VUT v Brně, Fakulta stavení, 2017.

[18] LUX, Martin. *Mikroekonomie bydlení: podkladová studie ke grantovému projektu GA ČR č. 402/01/0146*. Praha: Oeconomica, 2002. ISBN 80-245-0338-7.

Zákony:

[19] Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.
Dostupné z: http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89
[20] Zákon č. 256/2013 Sb., Katastrální zákon.
Dostupné z: http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256
[21] Zákon č. 190/2004 Sb., Zákon o dluhopisech.
Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190
[22] Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku.
Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151
[23] Zákon č. 183/2006 Sb., Stavební zákon.
Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183

Internetové zdroje:

[24] ŠKRTÍLEK. Stavební spoření od 1.1.2016. *Skrtilek.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-04-12]. Dostupné z: https://www.skrtilek.cz/stavebni-sporeni-od-1-1-2016/
[25] ODHAD-NEMOVITOSTÍ. Metody oceňování nemovitostí. *Odhad-nemovitosti.cz* [online]. [cit. 2018-02-08]. Dostupné z: http://www.odhad-nemovitosti.cz/aktualita/metody-ocenovani-nemovitosti/266
[26] PRÁVNÍ LINKA. Zástavní právo. *Pravnilinka.cz* [online]. ©2010-2018 [cit. 2017-11-30]. Dostupné z: http://www.pravnilinka.cz/bezplatna-pravni-poradna-zdarma/zastavni-pravo.html
[27] EXEKUTORSKÁ KOMORA. Dražby soudních exekutorů. *Ekcr.cz* [online]. ©2009-2018 [cit. 2017-11-30]. Dostupné z: https://www.ekcr.cz/1/nejcastejsi-dotazy/235-drazby-soudnich-exekutoru
[28] PENÍZE. Úvěry ze stavebního spoření. *Penize.cz* [online]. ©2009-2018 [cit. 2017-11-30]. Dostupné z: https://www.penize.cz/uvery-ze-stavebniho-sporeni
[29] ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCECH MAJETKOVÝCH. Způsob nabývání majetku. *Uzsvm.cz* [online]. ©2011 [cit. 2017-11-30]. Dostupné z: https://www.uzsvm.cz/zpusob-nabyvani-majetku-299-0-85/
[30] ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. Historie stavebního spoření. *Acss.cz* [online]. ©2014 [cit. 2018-04-10]. Dostupné z: http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/
[31] MĚŠEC. Družstevní bydlení v kostce. *Mesec.cz* [online]. ©1998-2018 [cit. 2017-11-30]. Dostupné z: https://www.mesec.cz/clanky/druzstevni-bydleni-v-kostce/
[32] SPRÁVNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO NOVÝ DOMOV. Společenství vlastníků jednotek. *Sbdnovydomov.cz* [online]. ©2008 [cit. 2017-11-30]. Dostupné z: http://www.sbdnovydomov.cz/index.php?typ=DVA&showid=26

[33] MĚŠEC. Státní podpora ze stavebního spoření. *Prodej.mesec.cz* [online]. ©2012-2018 [cit. 2018-04-15]. Dostupné z: https://prodej.mesec.cz/sporeni/stavebni-sporeni/texty/statni-podpora-ze-stavebniho-sporeni/
[34] HYPOINDEX. Hypoteční úvěry napříč historií. *Hypoindex.cz* [online]. ©2008-2016 [cit. 2018-05-02]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/
[35] MODUL SERVIS. Historie hypoték. *Modulservis.cz* [online]. [cit. 2018-05-02]. Dostupné z: https://www.modulservis.cz/2017/05/22/historie-hypotek/
[36] HYPOTEČNÍ KALKULAČKA. Banky poskytující hypotéky a úvěry. *Hypotecnikalkulacka.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-05-02]. Dostupné z: https://www.hypotecnikalkulacka.cz/banky-poskytujici-hypoteky-a-uvery?p=2
[37] FINANCE. Seznam hypotečních bank. *Finance.cz* [online]. ©2017 [cit. 2018-05-02]. Dostupné z: https://www.finance.cz/bydleni/seznamy-a-adresare/hypotecni-banky/
[38] IDNES. Nová státní půjčka na bydlení pro mladé rodiny má výhody i omezení. *Finance.idnes.cz* [online]. ©1999-2018 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: https://finance.idnes.cz/pujcka-na-bydleni-mlade-rodiny-do-36-let-stat-podpora-sfrb-p25-/viteze.aspx?c=A180724_182608_viteze_frp
[39] STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. Úvěrový program na pořízení nebo modernizaci obydlí pro mladé do 36 let pečující o dítě do 15 let. *Sfrb.cz* [online]. [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-pro-mlade/
[40] KURZY. Typy hypoték. *Kurzy.cz* [online]. ©2000-2018 [cit. 2018-05-14]. Dostupné z: https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/
[41] FINANCE. Jak banka rozhodne, jestli vám dá, nebo nedá půjčku?. *Finance.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-05-15]. Dostupné z: https://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji/
[42] IDNES. Zájem o hypotéky stoupá, rostou však i úrokové sazby. *Finance.idnes.cz* [online]. ©1999-2018 [cit. 2018-05-15]. Dostupné z: https://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji/
[43] PENÍZE. Co dělat, když u hypotéky končí období fixace úrokových sazeb. *Peníze.cz* [online]. ©2000-2018 [cit. 2018-05-15]. Dostupné z: https://www.penize.cz/hypoteky/18871-co-delat-kdyz-u-hypoteky-konci-obdobi-fixace-urokovych-sazeb
[44] FINANCE. Zajištění hypotečního úvěru. *Finance.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-05-20]. Dostupné z: https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/zajisteni/
[45] DENARIUS. Poplatky spojené s hypotékou. *Denarius.cz* [online]. ©2005-2018 [cit. 2018-05-20]. Dostupné z: http://www.denarius.cz/hypoteka-dotazy/poplatky-spojene-s-hypotekou/
[46] PENÍZE. Škola finanční gramotnosti: úvěry a půjčky – proč je tak důležité RPSN?. *Penize.cz* [online]. ©2000-2018 [cit. 2018-05-20]. Dostupné z: http://www.denarius.cz/hypoteka-dotazy/poplatky-spojene-s-hypotekou/

[47] BANKOVNÍ POPLATKY. Co je tedy to často zmiňované RPSN. *Bankovnípoplatky.cz* [online]. ©2005-2018 [cit. 2018-05-20]. Dostupné z: https://www.bankovnipoplatky.com/co-je-tedy-to-casto-zminovane-rpsn-613.html
[48] STAVEBKY. Jaký potřebujete příjem pro získání hypotéky podle České národní banky?. *Stavebky.cz* [online]. [cit. 2018-05-20]. Dostupné z: http://www.stavebky.cz/podminky-pouziti/
[49] HYPOTEČNÍ KANCELÁŘ. Co je to LTV a jak ovlivňuje hypotéky?. *Hypotekypraha4.cz* [online]. [cit. 2018-05-20]. Dostupné z: http://www.hypotekypraha4.cz/hypoteky-v-praxi/rady-tipy-clanky/co-je-to-ltv-a-jak-ovlivnuje-hypoteky
[50] STAVEBKY. DTI – Debt To Income. *Stavebky.cz* [online]. [cit. 2018-05-20]. Dostupné z: http://www.stavebky.cz/dti-debt-to-income/
[51] STAVEBKY. DSTI – Debt Service To Income. *Stavebky.cz* [online]. [cit. 2018-05-20]. Dostupné z: http://www.stavebky.cz/dsti-debt-service-to-income/
[52] HYPOINDEX. Dofinancovat hypotéku jiným úvěrem je od ledna těžší. Hypoindex.*cz* [online]. ©2008-2016 [cit. 2018-05-20]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/kratke-zpravy/dofinancovat-hypoteku-jinym-uverem-od-ledna-tezsi/
[53] E15. Banky už přestávají tolerovat obcházení limitů pro pořízení hypotéky. *E15.cz* [online]. ©2001-2018 [cit. 2018-05-20]. Dostupné z: https://www.e15.cz/ceny-bytu/banky-uz-prestavaji-tolerovat-obchazeni-limitu-pro-porizeni-hypoteky-1342714
[54] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Charakteristika okresu Brno-město. *Czso.cz* [online]. [cit. 2018-09-29]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika_okresu_brno_mesto
[55] OLOMOUC. Profil města Olomouce. *Olomouc.eu* [online]. [cit. 2018-09-29]. Dostupné z: http://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/88_/8827/profil-mesta-olomouce-2018.cs.pdf
[56] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Charakteristika okresu Ostrava-město. *Czso.cz* [online]. [cit. 2018-09-29]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xt/charakteristika_okresu_ostrava_mesto
[57] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Struktura mezd zaměstnanců - 2017. *Czso.cz* [online]. [cit. 2018-10-16]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/struktura-mezd-zamestnancu-2017
[58] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Bytová výstavba, stavební povolení a stavební zakázky. *Czso.cz* [online]. [cit. 2018-10-16]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr
[59] SREALITY. Prodej bytu. *Sreality.cz* [online]. ©1996-2018 [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/brno-cast-obce-stare-brno-ulice-pekarska/322743900#img=0&fullscreen=false
[60] REALCITY. Prodej bytu. *Realcity.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: https://www.realcity.cz/nemovitost/prodej-bytu-2-1-brno-kubanska-3731764

[61] REALCITY. Prodej bytu. *Realcity.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: https://www.realcity.cz/nemovitost/prodej-bytu-2-1-brno-3707844
[62] REALITY IDNES. Prodej bytu. *Realiy.idnes.cz* [online]. ©1999-2018 [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno/5bdc245da26e3a43305f31dd/?s-et=flat&s-ot=sale&s-l=OKRES-3702&s-qc%5busableAreaMax%5d=70&s-qc%5bownership%5d%5b0%5d=personal&s-qc%5bcondition%5d%5b0%5d=good-condition&s-qc%5bcondition%5d%5b1%5d=after-reconstruction&s-qc%5bsubtypeFlat%5d%5b0%5d=21&page=1&sort=priceMax_-1&s-result-paginator-page=1&fbclid=IwAR0MyreDX_ESpEarJoZx-z9IJfCsUw8tDnjxRfbC77w-l8AOsSW26qysYww
[63] REALITY IDNES. Prodej bytu. *Realiy.idnes.cz* [online]. ©1999-2018 [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-lucni/5bd9762aa26e3a50f2041816/?s-et=flat&s-ot=sale&s-l=OKRES-3702&s-qc%5busableAreaMax%5d=70&s-qc%5bownership%5d%5b0%5d=personal&s-qc%5bcondition%5d%5b0%5d=good-condition&s-qc%5bcondition%5d%5b1%5d=after-reconstruction&s-qc%5bsubtypeFlat%5d%5b0%5d=21&sort=priceMax_-1&fbclid=IwAR0zRiGqJA1yuiul9DQXR_YNjxMOPmcggycJegmOq-wD7hr9s2BV8f5974Q
[64] SREALITY. Prodej bytu. *Sreality.cz* [online]. ©1996-2018 [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/olomouc-cast-obce-olomouc-ulice-kastanova/3706498652#img=4&fullscreen=false
[65] SREALITY. Prodej bytu. *Sreality.cz* [online]. ©1996-2018 [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/olomouc-cast-obce-nova-ulice-ulice-stitneho/2729422428#img=16&fullscreen=false
[66] SREALITY. Prodej bytu. *Sreality.cz* [online]. ©1996-2018 [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/olomouc-cast-obce-nova-ulice-ulice-mosnerova/2380054108#img=1&fullscreen=false
[67] SREALITY. Prodej bytu. *Sreality.cz* [online]. ©1996-2018 [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/olomouc-cast-obce-povel-ulice-janskeho/928689756#img=0&fullscreen=false
[68] SREALITY. Prodej bytu. *Sreality.cz* [online]. ©1996-2018 [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/olomouc-cast-obce-nove-sady-ulice-rokycanova/3910450780#img=10&fullscreen=false
[69] SREALITY. Prodej bytu. *Sreality.cz* [online]. ©1996-2018 [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/ostrava-cast-obce-poruba-ulice-gen--sochora/793230940#img=6&fullscreen=false
[70] SREALITY. Prodej bytu. *Sreality.cz* [online]. ©1996-2018 [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/ostrava-cast-obce-marianske-hory-ulice-gen--hrusky/1123790428?fbclid=IwAR262_CKT_u4wpg71dLsd536DmCQCNjYM0gohnjYYZgw01h7N-jeAW7VZAo#img=8&fullscreen=false

[71] SREALITY. Prodej bytu. *Sreality.cz* [online]. ©1996-2018 [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/ostrava-cast-obce-moravska-ostrava-ulice-ahepjukova/1593097820?fbclid=IwAR34ceg6LFBoUYQQJk8Tx1XwtfoAnQ6pY-pZW95xl2eBt7DoPAjP5aYFG1Q#img=15&fullscreen=false
[72] SREALITY. Prodej bytu. *Sreality.cz* [online]. ©1996-2018 [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/ostrava-cast-obce-moravska-ostrava-ulice-gorkeho/1012383324?fbclid=IwAR1CrUDYgoNDxScc-RH1WxKqJTNaHN609EVgFukXHmhXCYx2Apd8CX4jK-0#img=18&fullscreen=false
[73] MMREALITY. Prodej bytu. *Mmreality.cz* [online]. ©2016 [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: https://www.mmreality.cz/nemovitosti/662459/
[74] BANKY. Hypoteční trh v roce 2018 – jak si povedou největší banky?. *Banky.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-11-28]. Dostupné z: https://www.banky.cz/clanky/hypotecni-trh-v-roce-2018-jak-si-povedou-nejvetsi-banky/
[75] ČSOB. Hypotéka. *Csob.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-12-02]. Dostupné z: https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteka
[76] ČESKÁ SPOŘITELNA. Hypotéka. *Csas.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-12-02]. Dostupné z: https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka
[77] RAIFFEISENBANK. Hypoteční kalkulačka. *Rb.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-12-02]. Dostupné z: https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypotecni-kalkulacka
[78] KB. Hypotéka. *Kb.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-12-02]. Dostupné z: https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka
[79] MONETA MONEY BANK. První „all inclusive“ hypotéka. *Moneta.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-12-02]. Dostupné z: https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka
[80] HYPOTEČNÍ BANKA. Sazebník poplatků. *Hypotecnibanka.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-12-02]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik-poplatku/
[81] RAIFFEISENBANK. Ceník produktů a služeb. *Rb.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-12-02]. Dostupné z: https://www.rb.cz/osobni/ceniky
[82] KB. Ceny a sazby. *Ms-kb.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-12-02]. Dostupné z: https://www.ms-kb.cz/ceny-a-sazby/obcane/#hypoteky
[83] MĚŠEC. Srovnání hypoték: Neplaťte zbytečně, poplatky za nejběžnější služby většina bank nevybírá. *Mesec.cz* [online]. ©1998-2018 [cit. 2018-12-02]. Dostupné z: https://www.mesec.cz/clanky/srovnani-hypotek-neplatte-zbytecne-poplatky-za-nejbeznejsi-sluzby-vetsina-bank-nevybira/
[84] IPA. Hodnotová analýza. *Ipaczech.cz* [online]. ©2012 [cit. 2018-12-04]. Dostupné z: https://www.ipaczech.cz/cz/ipa-slovnik/hodnotova-analyza
[85] ČSOB. Půjčka na cokoliv. *Csob.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-12-08]. Dostupné z: https://www.csob.cz/portal/lide/pujcky/pujcka-na-cokoliv
[86] HELLO BANK!. Hello půjčka. *Hellobank.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-12-08]. Dostupné z: https://www.hellobank.cz/pujcky/na-cokoliv
[87] RAIFFEISENBANK. Splňte si přání s Raiffeisenbank. *Rb.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-12-08]. Dostupné z: https://www.rb.cz/APSOnline/app/createNewApplication?execution=e1s1
[88] KB. Osobní úvěr. *Kb.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-12-08]. Dostupné z: https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/osobni-uver

[89] MONETA MONEY BANK. Rychlá půjčka na cokoliv. *Moneta.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-12-08]. Dostupné z: https://www.moneta.cz/pujcky-a-uvery/pujcka-na-cokoliv
[90] ČSOB. Poplatky. *Csob.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-12-08]. Dostupné z: https://www.csob.cz/portal/lide/poplatky-a-sazby/poplatky
[91] KB. Ceny a sazby. *Ms-kb.cz* [online]. ©2018 [cit. 2018-12-08]. Dostupné z: https://www.ms-kb.cz/ceny-a-sazby/obcane/#spotrebitelske-uvery
[92] REALITYMIX. Průměrná cena pronájmu – 1 m^2/měsíc. *Realitymix.centrum.cz* [online]. ©1999-2018 [cit. 2018-12-11]. Dostupné z: https://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html
[93] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Podíl nezaměstnaných osob v krajích k 30.11.2018. *Czso.cz* [online]. [cit. 2018-12-11]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xc/mapa-podil-kraje

9 SEZNAM ZKRATEK

ČR – Česká republika
EU – Evropská unie
Sb. – sbírky
č. – číslo
r. – rok
p.a. – roční způsob úročení per annum
RPSN – roční procentní sazba nákladů
LTV – Loan to value
DTI – Debt to income
DSTI – Debt service to income
SFRB – Státní fond rozvoje bydlení
MHD – městská hromadná doprava
JHM – jihomoravský
OLM – olomoucký
MSK – moravskoslezský
NP – nadzemní podlaží
ČSOB – Československá obchodní banka
ČS – Česká spořitelna
měs. – měsíčně
HÚ – hypoteční úvěr
SÚ – spotřebitelský úvěr

10 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Mzdy v ČR 48
Tabulka 2: Mzdy v jednotlivých krajích 48
Tabulka 3: Hrubá měsíční mzda partnerů 49
Tabulka 4: Čistá měsíční mzda partnerů 49
Tabulka 5: Byty splňující požadavky klientů v Brně 51
Tabulka 6: Byty splňující požadavky klientů v Olomouci 51
Tabulka 7: Byty splňující požadavky klientů v Ostravě 52
Tabulka 8: Požadovaná výše úvěru v bance pro financování bytu v jednotlivých městech 53
Tabulka 9: Výše úrokové sazby dle doby fixace (k 2.12.2018) 55
Tabulka 10: Výše poplatků za hypoteční úvěr (k 2.12.2018) 56
Tabulka 11: Hodnocení doby fixace 57
Tabulka 12: Hodnocení úrokové sazby 57
Tabulka 13: Hodnocení pravidelných poplatků za správu úvěru 58
Tabulka 14: Hodnocení pravidelných poplatků za pojištění neschopnosti splácet 58
Tabulka 15: Hodnocení počátečních jednorázových poplatků 59
Tabulka 16: Splátky za 5 let fixace 59
Tabulka 17: Skutečně zaplacená částka za 5 let fixace 60
Tabulka 18: Označení bank 1 pro výpočet 60
Tabulka 19: Výpis hodnocených kritérií 60
Tabulka 20: Určení váhy jednotlivých kritérií 61
Tabulka 21: Obodování jednotlivých kritérií 62
Tabulka 22: Výpočet pořadí bank 62
Tabulka 23: Výše úrokové sazby spotřebitelského úvěru (k 8.12.2018) 64
Tabulka 24: Poplatky za vedení a zpracování úvěru (k 8.12.2018) 65
Tabulka 25: Poplatky za mimořádnou splátku (k 8.12.2018) 65
Tabulka 26: Výše požadovaného úvěru z celkové ceny bytu 66
Tabulka 27: Celkové hodnocení úrokové sazby 66
Tabulka 28: Hodnocení poplatku za mimořádnou splátku 67
Tabulka 29:Hodnocení poplatku za zpracování úvěru 67
Tabulka 30: Označení bank 2 pro výpočet 68
Tabulka 31: Hodnocení úrokové sazby a měsíční splátky 1 68
Tabulka 32: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 8 let 1 69
Tabulka 33: Hodnocená kritéria 1 69
Tabulka 34: Určení váhy kritérií 1 70
Tabulka 35: Obodování hodnocených kritérií 1 70
Tabulka 36: Výpočet pořadí 1 71
Tabulka 37: Hodnocení úrokové sazby a měsíční splátky 2 71
Tabulka 38: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 8 let 2 72
Tabulka 39: Hodnocená kritéria 2 72
Tabulka 40: Určení váhy kritérií 2 72

Tabulka 41: Obodování hodnocených kritérií 2 73
Tabulka 42: Výpočet pořadí 2 73
Tabulka 43: Hodnocení úrokové sazby a měsíční splátky 3 74
Tabulka 44: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 8 let 3 74
Tabulka 45: Hodnocená kritéria 3 75
Tabulka 46: Určení váhy kritérií 3 75
Tabulka 47: Obodování hodnocených kritérií 3 75
Tabulka 48: Výpočet pořadí 3 76
Tabulka 49: Hodnocení úrokové sazby a měsíční splátky 4 76
Tabulka 50: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 8 let 4 77
Tabulka 51: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 8 let 4 77
Tabulka 52: Určení váhy kritérií 4 77
Tabulka 53: Obodování hodnocených kritérií 4 78
Tabulka 54: Výpočet pořadí 4 78
Tabulka 55: Hodnocení úrokové sazby a měsíční splátky 5 79
Tabulka 56: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 6 let 5 79
Tabulka 57: Hodnocená kritéria 5 79
Tabulka 58: Určení váhy kritérií 5 80
Tabulka 59: Obodování hodnocených kritérií 5 80
Tabulka 60: Výpočet pořadí 5 80
Tabulka 61: Rozdíl výše splátek 1 81
Tabulka 62: Rozdíl skutečně zaplacené částky 1 81
Tabulka 63: Hodnocení úrokové sazby a měsíční splátky 6 82
Tabulka 64: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 8 let 6 82
Tabulka 65: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 8 let 6 82
Tabulka 66: Určení váhy kritérií 6 83
Tabulka 67: Obodování hodnocených kritérií 6 83
Tabulka 68: Výpočet pořadí 6 83
Tabulka 69: Hodnocení úrokové sazby a měsíční splátky 7 84
Tabulka 70: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 6 let 7 84
Tabulka 71: Hodnocená kritéria 7 85
Tabulka 72: Určení váhy kritérií 7 85
Tabulka 73: Obodování hodnocených kritérií 7 85
Tabulka 74: Výpočet pořadí 7 86
Tabulka 75: Rozdíl výše splátek 2 86
Tabulka 76: Rozdíl skutečně zaplacené částky 2 87
Tabulka 77: Hodnocení úrokové sazby a měsíční splátky 8 87
Tabulka 78: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 8 let 8 88
Tabulka 79: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 8 let 8 88
Tabulka 80: Určení váhy kritérií 8 88
Tabulka 81: Obodování hodnocených kritérií 8 89
Tabulka 82: Výpočet pořadí 8 89

Tabulka 83: Hodnocení úrokové sazby a měsíční splátky 9 89
Tabulka 84: Skutečně zaplacená částka za dobu splatnosti 6 let 9 90
Tabulka 85: Hodnocená kritéria 9 90
Tabulka 86: Určení váhy kritérií 9 90
Tabulka 87: Obodování hodnocených kritérií 9 91
Tabulka 88: Výpočet pořadí 9 91
Tabulka 89: Rozdíl výše splátek 3 92
Tabulka 90: Rozdíl skutečně zaplacené částky 3 92
Tabulka 91: Závěrečné shrnutí důležitých údajů 93
Tabulka 92: Posouzení klientů se spotřebitelským úvěrem ve výši 20 % 94
Tabulka 93: Posouzení klientů se spotřebitelským úvěrem ve výši 10 %, při době splatnosti 8 let 95
Tabulka 94: Posouzení klientů se spotřebitelským úvěrem ve výši 10 %, při době splatnosti 6 let 95
Tabulka 95: Posouzení klientů pouze s hypotečním úvěrem 96
Tabulka 96: Závěrečné vyhodnocení 96

11 SEZNAM GRAFŮ A OBRÁZKŮ

Grafy

Graf 1: Poptávka po bydlení 15
Graf 2: Tvar nabídkových křivek bytových služeb 16
Graf 3: Velikost bytů dle počtu pokojů vystavěných v letech 2007-2017 50
Graf 4: Vývoj objemových tržních podílů bank v % 54

Obrázky

Obrázek 1: Princip stavebního spoření 27
Obrázek 2: Překlenovací úvěr 29
Obrázek 3: Růst průměrné výše poskytnutých hypotečních úvěrů 37
Obrázek 4: Vývoj úrokové sazby 38

12 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2014–2016 v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m^2)