

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomických teorií (PEF)**



**Bakalářská práce**

**Nejlepší nabídka hypotečního úvěru na bydlení od  
bankovních poskytovatelů v České republice**

**Martin Procházka**

© 2020 ČZU v Praze

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Martin Procházka

Ekonomika a management

Provoz a ekonomika

Název práce

**Nejlepší nabídka hypotečního úvěru na bydlení od bankovních poskytovatelů v České Republice**

Název anglicky

**The best offer of a mortgage loan for housing from bank providers in the Czech Republic**

---

### Cíle práce

Cílem této práce je vyhodnocení nejlepší nabídky hypotečního úvěru na bydlení. Na základě spotřebitelských preferencí a analýzy nabídek hypotečních úvěrů od bankovních poskytovatelů je vybrán nejlepší poskytovatel tohoto produktu. Dalším dílčím cílem je zjištění tendencí dnešních spotřebitelských potřeb v oblasti financování bydlení.

### Metodika

V teoretické části se tato práce zabývá charakteristikou hypotečních úvěrů na základě nastudované literatury. Charakteristika hypotečního úvěru spočívá v definici tohoto produktu, popisem druhů hypotečních úvěrů, parametrů a nezbytnou legislativou spojenou s tímto produktem. V empirické části je provedena analýza nabídky hypotečních úvěrů od bankovních institucí. V analýze je kladen důraz na jednotlivé parametry. Těmito parametry jsou LTV (poměr výše úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti), úroková sazba, délka fixace, roční procentní sazba nákladů, minimální výše splátky a nadstandardní benefity. Spotřebitelské preference jsou zjištěny dotazníkovým šetřením. Použitím vícekritériální analýzy jsou vyhodnoceny nejlepší poskytovatelé hypotečních úvěrů na bydlení dle spotřebitelských preferencí.

## Doporučený rozsah práce

30-40 stran

## Klíčová slova

anuita, fixace, hypoteční úvěr, LTV, roční procentní sazba nákladů, spotřebitelské preference, úroková sazba

---

## Doporučené zdroje informací

DUŠEK, Petr a Bohumil Kos. Právo hypotečního úvěrování. Praha: C.H.Beck, 2001. ISBN 80-7179-384-1.  
LOCHMANOVÁ, Alena. Bankovníctví: Základy bankovníctví. Computer Media, 2018. ISBN 9788074023057.  
PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ. Jak správně na hypotéky. Praha: Consultinvest, 1997. ISBN 80-901486-5-4.  
SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5. vydání. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.  
ŠUBRT, Tomáš. Ekonomicko-matematické metody. 3. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. ISBN 978-80-7380-563-0.

---

## Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – PEF

## Vedoucí práce

Ing. Kamila Veselá, Ph.D.

## Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 11. 12. 2020

**doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 22. 1. 2021

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 10. 03. 2021

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Nejlepší nabídka hypotečního úvěru na bydlení od bankovních poskytovatelů v České republice" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15.03.2021

---

### **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval paní Ing. Kamile Veselé, Ph.D. za věnovaný čas, dobré rady, hodnotné připomínky, trpělivost a ochotu při konzultaci této bakalářské práce.

# Nejlepší nabídka hypotečního úvěru na bydlení od bankovních poskytovatelů v České republice

## Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá hypotečními úvěry, přesněji tedy hypotečními úvěry určenými k financování koupě, nebo výstavby nemovitosti. Tato podoblast byla zvolena kvůli aktuálnímu růstu poptávky po vlastním bydlení a investicím do obytných nemovitostí. Hlavním cílem je zjistit, který poskytovatel hypotečních úvěrů nejlépe uspokojuje potřeby potenciálních spotřebitelů.

V teoretické části se tato práce zabývá charakteristikou úvěrů na bydlení. Charakteristika hypotečních úvěrů spočívá ve vyhledání informací o těchto produktech. Jedná se o popis parametrů hypotečních úvěrů a představení různých druhů hypotečních úvěrů. Pro vypracování praktické části je nezbytné se zaměřit také na popis metody vícekriteriální analýzy variant. Zároveň dojde k popisu metody dotazníkového šetření, která je důležitá pro získání dat od spotřebitelů.

V empirické části je provedena analýza nabídek hypotečních úvěrů od bankovních institucí. V analýze je kladen důraz na jednotlivé parametry. Těmito parametry jsou úroková sazba, minimální výše splátky a poplatky spojené s uzavřením smlouvy o hypotečním úvěru a vedením úvěrového účtu. Po získání preferencí spotřebitelů a analýze nabídek je provedena vícekriteriální analýza variant a vyhodnocena nejlepší nabídka a nejlepší poskytovatel hypotečního úvěru na bydlení. Zároveň je vyhodnoceno dotazníkové šetření testováním závislostí mezi odpověďmi respondentů a vybranými kritérii.

**Klíčová slova:** fixace, hypoteční úvěr, úroková sazba, anuita, spotřebitelské preference, LTV, roční procentní sazba nákladů

# **The best offer of a mortgage loan for housing from bank providers in the Czech Republic**

## **Abstract**

The thesis deals with mortgage loans. More precisely, mortgage loans intended to finance the purchase or construction of real estate. This sub-area was chosen due to the current growth in demand for own housing and investment in residential real estate. The main goal is to find out which mortgage lender best meets the needs of potential consumers.

In the theoretical part, this work deals with the characteristics of housing loans. The characteristic of mortgage loans on housing is to find information about these products. This is a description of the parameters of mortgage loans and an introduction to different types of mortgage loans. To develop a practical part, it is necessary to focus on the description of the method of multicriteria analysis of variants. At the same time, a method of questionnaire survey will be described, which is important for obtaining data from consumers.

The empirical part analyzes the offers of mortgage loans from banking institutions. The analysis emphasizes individual parameters. These parameters are the interest rate, the minimum installment amount and the fees associated with concluding a mortgage loan agreement and maintaining a loan account. After obtaining consumer preferences and analysis of offers, a multi-criteria analysis of variants is performed and the best offer and the best provider of a mortgage loan for housing are evaluated. At the same time, the questionnaire survey is evaluated by testing the dependencies between the answers of the respondents and the selected criteria.

**Keywords:** fixation, mortgage loan, interest rate, annuity, consumer preferences, LTV, annual percentage rate of charge

# Obsah

<b>1. Úvod.....</b>	<b>10</b>
<b>2. Cíl práce a metodika .....</b>	<b>11</b>
Cíl práce .....	11
Metodika .....	11
<b>3. Teoretická východiska .....</b>	<b>13</b>
Pořízení vlastního bydlení.....	13
Účelové úvěry na bydlení.....	16
1.1.1    Státní půjčka na bydlení pro mladé.....	17
1.1.2    Stavební spoření a úvěr ze stavebního spoření .....	19
1.1.2.1    Stavební spoření .....	20
1.1.2.2    Úvěr ze stavebního spoření .....	22
1.1.3    Hypoteční úvěr.....	23
1.1.3.1    Druhy hypotečních úvěrů .....	24
1.1.4    Podmínky pro získání hypotečního úvěru .....	25
1.1.5    Regulace hypotečních úvěrů.....	26
Úrok, RPSN.....	27
1.1.6    Úrok .....	27
1.1.7    Druhy úrokových sazeb .....	29
1.1.8    Typy úročení .....	30
1.1.9    Faktory ovlivňující úrokovou sazbu u hypotečních úvěrů.....	30
1.1.10   Roční procentní sazba nákladů .....	32
Sběr dat.....	32
1.1.11   Dotazníkové šetření .....	32
Vícekritériální analýza variant .....	34
1.1.12   Stanovení vah.....	36
<b>4. Analytická část .....</b>	<b>38</b>
Analýza nabídek hypotečních úvěrů dle spotřebitelských preferencí.....	38
1.1.13   Nabídky hypotečních úvěrů od bankovních poskytovatelů.....	38
1.1.14   Preference spotřebitelů .....	40
1.1.15   Vícekritériální analýza variant.....	41
Analýza dotazníkového šetření .....	46
1.1.15.1  Chí-kvadrát test dobré shody.....	48
<b>5. Výsledky a doporučení.....</b>	<b>55</b>
<b>6. Závěr.....</b>	<b>57</b>



<b>7. Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>58</b>
Odborná literatura .....	58
Internetové zdroje.....	59
<b>8. Přílohy .....</b>	<b>62</b>

## Seznam obrázků

Obrázek 1. Vývoj indexu skutečné prodejní ceny bytů v Praze a krajských městech.....	14
--	----

## Seznam tabulek

Tabulka 1: Průměrná prodejní cena metru čtverečního u bytů v 3. kvartálu roku 2020 a změna ceny v procentech oproti 2. kvartálu ve všech krajských městech ČR .....	15
Tabulka 2. Maximální výše úvěru dle účelu.....	18
Tabulka 3: Druhy úrokových sazeb a jejich převod .....	28
Tabulka 4: Výpočet vah kritérií .....	36
Tabulka 5: Parametry hypotečního úvěru vstupující do kalkulace nabídky .....	38
Tabulka 6: Souhrn nabídek od bankovních poskytovatelů k 26.02.2021 .....	39
Tabulka 7: Váhy kritérií dle preferencí respondentů .....	39
Tabulka 8: Normalizovaná tabulka hodnot nabídek od bankovních poskytovatelů dle metody pořadí .....	40
Tabulka 9: Jednotlivé varianty preferencí spotřebitelů s výčtem četností.....	41
Tabulka 10: Vážené pořadí nabídek pro varianty 1. - 3.....	41
Tabulka 11: Seznam nabídek od nejlepší po nejhorší pro varianty 1. - 3. dle úrokové sazby .....	42
Tabulka 12: Seznam nabídek od nejlepší po nejhorší pro varianty 1. - 3. dle RPSN.....	43
Tabulka 13: Vážené pořadí nabídek pro varianty č. 4. - 6.....	44
Tabulka 14: Seznam nabídek od nejlepší po nejhorší pro varianty 4. - 6. dle úrokové sazby .....	45
Tabulka 15: Seznam nabídek od nejlepší po nejhorší pro varianty 4. - 6. dle RPSN.....	46
Tabulka 16: Získané četnosti odpovědí dle pohlaví .....	49
Tabulka 17: Očekávané četnosti odpovědí dle pohlaví .....	50
Tabulka 18: Výsledky testu závislosti odpovědí dle pohlaví .....	50
Tabulka 19: Souhrnné výsledky testu závislosti výzkumné otázky č. 1. dle zbylých kritérií .....	50
Tabulka 20: Souhrnné výsledky testu závislosti výzkumné otázky č. 2. dle všech kritérií.51	
Tabulka 21: Souhrnné výsledky testu závislosti výzkumné otázky č. 3. dle všech kritérií.52	
Tabulka 22: Souhrnné výsledky testu závislosti výzkumné otázky č. 4. dle všech kritérií.53	
Tabulka 23: Souhrnné výsledky testu závislosti výzkumné otázky č. 5. dle všech kritérií.54	

## 1. Úvod

Vlastní bydlení, pro někoho samozřejmost. Pro jiného obtížně dosažitelná životní meta. Ceny nemovitostí stále rostou. V minulém roce byl růst cen nemovitostí v České republice mezi ostatními zeměmi Evropské unie 5. nejvyšší a později 6. nejvyšší. V Evropské unii vzrostly ceny nemovitostí v průměru o 5,2 procenta. Nemovitosti se tedy staly poměrně oblíbeným investičním nástrojem. Dle Štěpána Křečka, analytika BH Securities, bude tato obliba v ukládání peněz do nemovitostí nadále pokračovat.<sup>1</sup>

K pořízení vytouženého bytu či domu si tedy lidé musejí buď sáhnout pořádně hluboko do kapsy, nebo pro financování využít cizí zdroje. Cizími zdroji jsou myšleny peníze od finančních institucí. Těmi jsou hlavně banky, které poskytují účelové a neúčelové úvěry a další běžné finanční produkty. Pro pořízení nemovitosti je nejběžnější formou úvěru hypoteční úvěr. Hypoteční úvěry se vyznačují poměrně nízkou úrokovou sazbou a dlouhou dobou splácení v porovnání s neúčelovými úvěry. Právě proto jsou hypotéky poměrně žhavým tématem. Banky se předhání v nabídkách a snaží se co nejrychleji reagovat na změny v různých ekonomických situacích. Nabídky na hypotečním trhu se tudíž často liší. Jejich hypotéky mají rozdílné parametry a rozhodnout se pro konkrétního poskytovatele není vždy úplně snadné.

Právě proto je vhodné dělat průzkumy veřejného mínění a zjistit co v dané době spotřebitele nejvíce zajímá. Následně mohou strategicky upravovat parametry těchto produktů a tím se stát pro potenciální spotřebitele atraktivními.

---

<sup>1</sup> Růst cen nemovitostí v ČR byl ve třetím čtvrtletí loňského roku pátý nejvyšší v EU. Euractiv [online]. Praha: EU-Media, © 2016 - 2021 [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: <https://euractiv.cz/section/ekonomika/news/rust-cen-nemovitosti-v-cr-byl-ve-tretim-ctvrtleti-lonskeho-roku-paty-nejvyssi-v-eu/>

## **2. Cíl práce a metodika**

### **Cíl práce**

Teoretická část má za cíl seznámit čtenáře nejprve se způsoby pořízení rezidenční nemovitosti. Následně jsou charakterizovány způsoby financování pořízení nemovitosti pomocí externích zdrojů. V této části dochází rovněž k charakteristice dotazníkového šetření a vícekritériální analýzy variant, což jsou nezbytné metody pro zpracování praktické části.

Hlavním a primárním cílem praktické části je vyhodnocení nejlepší nabídky hypotečního úvěru na bydlení. Na základě spotřebitelských preferencí a analýzy nabídek hypotečních úvěrů od bankovních poskytovatelů je vybrán nejlepší poskytovatel tohoto produktu pro danou skupinu spotřebitelů. Výstup z naplnění hlavního cíle může představovat užitek pro potenciální spotřebitele ve formě doporučení určitého bankovního poskytovatele.

Dílním cílem praktické části je zhodnocení výstupů dotazníkového šetření v oblasti úvěrů na bydlení. Autor se pokusí objevit souvislosti mezi odpověďmi na filtrační a výzkumné otázky. Tím by se mělo zjistit, zda se spotřebitelé rozhodovali nahodile, či nikoliv. Výstup z dílčího cíle může představovat přínos pro bankovní poskytovatele, kteří se následně mohou soustředit na určité skupiny potenciálních spotřebitelů.

### **Metodika**

V teoretické části se tato práce zabývá charakteristikou úvěrů s koncentrací na účelové úvěry na bydlení. Největší část práce je věnována úvěru ze stavebního spoření, hypotečnímu úvěru a alternativě v podobě státní půjčky na bydlení. Na základě nastudované literatury budou tyto specifické úvěry podrobně charakterizovány. Pro empirickou část je nezbytné pracovat s daty od spotřebitelů. Data jsou získána dotazníkovým šetřením, které je třeba rovněž detailně popsat v teoretické části. Pro vyhodnocení nabídek hypotečních úvěrů dle spotřebitelských preferencí je použita vícekritériální analýza variant. Metody vícekritériální analýzy variant je nezbytné opět zpracovat do teoretické části. Při analýze v empirické části je kladen důraz na jednotlivé parametry. Těmito parametry jsou: úroková sazba, minimální výše splátky a náklady spojené s uzavřením smlouvy o hypotečním úvěru. Počet parametrů byl zvolen kvůli množině přípustných výsledků dotazníkového šetření. Při více parametrech by mohlo dojít

k několikanásobnému zvýšení počtu variant spotřebitelských preferencí. Při 3 parametrech lze sestavit 6 variant jejich kombinací. Zařazením dalšího parametru by mohlo dojít k čtyřnásobně většímu počtu variant, což by ve výsledku bylo velmi nepřehledné.

Úroková sazba značí obecně kolik stojí spotřebitele vypůjčené peníze. Bylo by vhodné spíše použít RPSN. Autor se však obával možnosti malého povědomí respondentů o této sazbě. Nebyla tedy zařazena do možností v dotazníkovém šetření. Namísto RPSN byla zvolena úroková sazba. Ta by měla být pro respondenty známější. Minimální výše splátky byla zařazena kvůli dopadu splátky na měsíční rozpočet spotřebitelů. Autor kalkuloval s tím, že část spotřebitelů se rozhoduje i podle výše zásahu splátek úvěru do rodinného rozpočtu. Poplatky spojené s vyřízením a vedením úvěru v dnešní době různorodých nabídek dokážou odradit spotřebitele od konkrétního poskytovatele, proto byl tento parametr zařazen do výpočtu. RPSN autor neuvedl v dotazníkovém šetření, ale každá varianta bude vypočítána následně i s RPSN. Hodnota RPSN je napříč nabídkami poměrně variabilní a může tak velmi zajímavě ovlivnit výsledek analýzy.

Použitím vícekritériální analýzy jsou následně vyhodnoceni nejlepší bankovní poskytovatelé hypotečních úvěrů na bydlení. U výzkumných otázek dotazníkového šetření dochází k šetření závislosti odpovědí respondentů na určitých kritériích. Tato kritéria představují filtrační otázky. Pomocí filtračních otázek jsou získány informace o pohlaví, věku, vzdělání, druhu bydlení, velikosti sídelního města a příjmu respondentů. Testem dobré shody jsou zjištěny souvislosti mezi odpověďmi respondentů na výzkumné otázky a kritérii z filtračních otázek. Pokud je nalezena souvislost mezi odpovědí a určitým kritériem, je potřeba vypočítat sílu závislosti. Síla závislosti je určena Cramerovým kontingenčním koeficientem.

### 3. Teoretická východiska

#### Pořízení vlastního bydlení

Tato sekce práce se zabývá způsoby financování vlastního bydlení. Způsoby financování koupě, nebo výstavby nemovitosti jsou 4. Ideální způsob, který si však málokdo v dnešní době může dovolit, je financování svými vlastními prostředky. V případě nedostatečných vlastních prostředků je nezbytné využít cizí zdroje financí. První variantu cizích zdrojů představuje hypoteční úvěr, kterým se tato práce primárně zabývá. Úvěr ze stavebního spoření, jako běžná alternativa hypotečního úvěru, absorbuje rovněž velkou část objemu úvěrů na bydlení v ČR. Poslední příležitostí, kterou má limitovaná skupina občanů ČR, je státní půjčka v rámci programu *Vlastní bydlení* od Státního fondu pro podporu investic.<sup>2 3</sup>

Jak již bylo zmíněno, ceny nemovitostí neustále rostou. Společnost Deloitte publikovala na začátku roku 2021 Deloitte Real Index za 3. čtvrtletí roku 2020, který zachycuje skutečné ceny prodaných bytů v ČR. Prodejní cena ve 3. kvartálu vzrostla v průměru o 4,9 %. Průměrná cena za metr čtvereční bytu v České republice je 70 300 Kč. Při pohledu na meziroční srovnání došlo k nárůstu o 15,8 %. Zajímavostí je, že k nejvyššímu nárůstu ceny za metr čtvereční došlo v Pardubicích a Ústí nad Labem. Ne všechny destinace se však mohou těšit růstu hodnoty nemovitostí. Města Plzeň a Karlovy Vary v srovnání mezi 2. a 3. kvartálem zažila pokles prodejní ceny nemovitostí. Evidentně jde o méně lukrativní místa pro potenciální kupce. Na následující stránce je přehledný graf, který zobrazuje vývoj růstu cen u bytů v krajských městech mezi roky 2014–2019.<sup>4</sup>

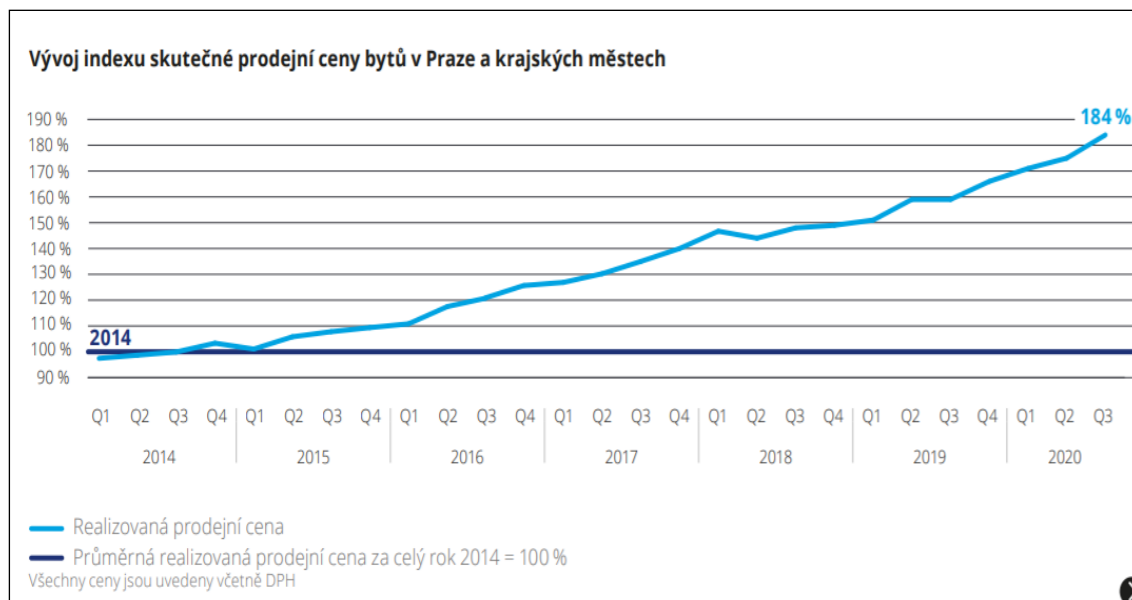
---

<sup>2</sup> MÁLEK, OŠKRDALOVÁ a VALOUCH., *Osobní finance*, 2010, s. 136.

<sup>3</sup> Vlastní bydlení: Základní informace. *Sfpi.cz* [online]. Praha: SFPI, © 2020 [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: [https://sfpi.cz/vlastni\\_bydleni/](https://sfpi.cz/vlastni_bydleni/)

<sup>4</sup> Deloitte Real Index Q3 2020 [online]. (pdf). Praha: *Deloitte Česká republika*, © 2021, s. 1-2 [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ-Real-index\\_3Q\\_2020.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ-Real-index_3Q_2020.pdf)

**Obrázek 1. Vývoj indexu skutečné prodejní ceny bytů v Praze a krajských městech**



**Zdroj:** Vlastní zpracování, data pochází z: *Deloitte Real Index Q3 2020* [online]. (PDF). Praha: Deloitte Česká republika, © 2021, s. 1-2 [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ-Real-index\\_3Q\\_2020.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ-Real-index_3Q_2020.pdf)

Sice tato data zachycují vývoj cen pouze u bytů, ceny domů a pozemků však rostou obdobně. Není tedy obtížné z těchto čísel vyvodit, že velké části obyvatelstva vlastní zdroje pro pořízení rezidenční nemovitosti mnohdy nestačí. Nezbyvá jim pak nic jiného než využít cizí zdroje financí, jimiž jsou již zmíněné úvěrové produkty.

V tabulce na následující straně jsou zaznamenány změny v prodejních cenách bytů pro jednotlivé kraje České republiky. Informace v tabulce pochází z prodejů nemovitostí v jednotlivých krajských městech.

**Tabulka 1: Průměrná prodejní cena metru čtverečního u bytů v 3. kvartálu roku 2020 a změna ceny v procentech oproti 2. kvartálu ve všech krajských městech ČR**

Kraj	Cena za metr čtvereční	Vývoj cen v Q3 proti Q2
Karlovarský	27 600,- Kč	-1,8 %
Ústecký	22 800,- Kč	+7,6 %
Liberecký	48 700,- Kč	+7,5 %
Královéhradecký	50 200,- Kč	+1,8 %
Pardubický	47 900,- Kč	+8,3 %
Olomoucký	48 100,- Kč	+0,5 %
Moravsko-Slezský	29 600,- Kč	+5,7 %
Zlínský	44 600,- Kč	+3,0 %
Jihomoravský	71 500,- Kč	+4,3 %
Vysočina	41 400,- Kč	+5,7 %
Jihočeský	49 400,- Kč	+4,0 %
Plzeňský	48 300,- Kč	-5,8 %
Středočeský	59 100,- Kč	+2,5 %
Hl. m. Praha	94 300,- Kč	+6,3 %

**Zdroj:** Vlastní zpracování, zdroj dat: Deloitte Real Index Q3 2020 [online]. (PDF). Praha: Deloitte Česká republika, © 2021, s. 1-2 [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ-Real-index\\_3Q\\_2020.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ-Real-index_3Q_2020.pdf)

## Úvěr

Úvěr je definován jako finanční služba, ve které úvěrující (věřitel) poskytne úvěrovanému (dlužníkovi) peníze na pokrytí vlastních potřeb. Dlužník je zavázán vrácením peněz věřiteli v předem určeném čase dle stanoveného splátkového kalendáře. Odměnou pro věřitele je úrok, který zaplatí dlužník nad rámec vypůjčené částky, což lze snadno vysvětlit jako rozdíl mezi vypůjčenou a vrácenou částkou.

Úvěry mohou být zprostředkovány bankovními a nebankovními společnostmi. Banka je označení pro právnickou osobu, která musí splňovat určité podmínky. Těmito podmínkami jsou za prvé sídlo na území České republiky a za druhé forma akciové společnosti. Rovněž musí obdržet bankovní licenci od ČNB. Hlavní činnosti bank

spočívají v přijímání vkladů od veřejnosti a poskytování úvěrů. Dohled nad bankovním sektorem na našem území provádí Česká národní banka.<sup>5</sup>

Úvěry jsou jednou ze základních služeb bank. Hlavně u komerčních bank tvoří úvěry nejdůležitější část aktiv. Jsou poměrně málo likvidní a celkem rizikové. Špatná likvidita a velká rizikovost je kompenzována vyšší výnosností. Platby úroků za poskytnuté úvěry tvoří základní zdroj příjmů komerčních bank. Objem úvěrů, který může být komerčními bankami poskytnut, je regulován centrálními bankami, popřípadě jinými dohledovými orgány. Tato kontrola taktéž nařizuje komerčním bankám diverzifikaci poskytnutých úvěrů, čímž se snižuje rizikovost nesplacení závazků dlužníků.

Nebankovní společnost je finanční společnost, která nemá bankovní licenci. Výhodou pro nebankovní společnosti je, že nepodléhají přísným podmínkám bankovní regulace. Nebankovní společnosti mají v porovnání s bankami méně náročné podmínky kladené na žadatele o úvěr. Půjčky od nebankovních společností jsou pro méně bonitní klienty přístupnější. Nebankovní instituce proto většinou využívají ti, kteří z různých důvodů nedostanou úvěr od banky. Tento benefit však bývá draze vykoupen velmi vysokou odměnou pro věřitele.<sup>6</sup>

Převratná novela zákona o spotřebitelském úvěru, která byla schválena v roce 2016, ukládá od 1.6.2018 všem nebankovním poskytovatelům povinnost získat licenci od České národní banky. Při této „revoluci“ došlo k velkému pročištění trhu od mnohých podvodníků. Díky novele klesl počet nebankovních poskytovatelů a zprostředkovatelů na pouhých 85 z 55 000.<sup>7</sup>

## Účelové úvěry na bydlení

Následující část práce se zabývá účelovými úvěry, které jsou určeny na financování bydlení. Mohou být použity jak na nákup nemovitosti, tak i na výstavbu a rekonstrukci. Stavební spoření lze použít rovněž při pořízení vybavení domácnosti. Je vhodné si každou z těchto 3 možností blíže představit. Začneme se Státní půjčkou pro mladé.

---

<sup>5</sup> MÁLEK, OŠKRDALOVÁ a VALOUCH. *Osobní finance*, 2010, s. 51.-52.

<sup>6</sup> POLOUČEK., *Bankovníctví*, 2006, s. 367.

<sup>7</sup> Přehled nebankovních společností, které splnily zákonné podmínky a získaly licenci od ČNB.

In: *Nebankovnípůjčky* [online]. Praha: QuickLEADS, © 2021, 6. 6. 2018 [cit. 2021-03-13]. Dostupné z: <https://www.nebankovnipujcky.cz/clanky/prehled-nebankovnich-spolecnosti-ktere-splnily-zakonne-podminky-a-ziskaly-licenci-od-cnb/>



### 1.1.1 Státní půjčka na bydlení pro mladé

Tato půjčka funguje pod záštitou Státního fondu podpory investic. Stát začal s poskytováním úvěrů na bydlení pro mladé v roce 2018. Onoho roku vyhranil Státní fond podpory investic 730 milionů Kč pro účel těchto půjček. Z poměrně ambiciózní sumy bylo čerpáno pouze 207 milionů. Celkový počet uzavřených smluv pak činil 171. Tento projekt čelil kritice ze stran ekonomů i politiků. Parametry této půjčky byly poměrně vzdálené od reality trhu s nemovitostmi. Velmi omezující byla maximální možná výše úvěru. Pro rekonstrukci činila maximální možná suma 300 000 Kč. V případě pořízení domu byl limit 2 000 000 Kč a u bytu to bylo 1 200 000 Kč. Dalším omezením byla poměrně přísná vstupní kritéria pro žadatele. Žadatelům mohlo být maximálně 36 let. Pro rok 2021 došlo v programu k mnoha změnám. Připravený objem určený pro žadatele na rok 2021 je 530 milionů korun.<sup>8</sup>

Žadatel musí žít v manželství, případně v registrovaném partnerství, kde alespoň jeden z dvojice je v den podání žádosti mladší 40 let. Půjčku mohou využít i osoby, které nežijí v manželství ani registrovaném partnerství. Musejí však být mladší 40 let a zároveň trvale pečovat o dítě, které v den podání žádosti nedosáhlo 15 let věku. Pokud se jedná o koupi domu či bytu, žadatel nesmí vlastnit ani spoluvlastnit obydlí. Taktéž je vyloučeno, aby byl žadatel nájemcem družstevního bytu. Tyto podmínky ohledně vlastnictví obydlí platí rovněž pro druhého z partnerů nebo manželů.

Zájemci o program Vlastní bydlení mají více možností, jak o něj zažádat. S žádostí může zájemce zajít osobně na obě pracoviště SFPI. Sídla SFPI jsou v Praze a v Olomouci. Zároveň mohou zájemci využít i poštovních služeb, popřípadě zažádat písemně. Následně SFPI zkontroluje doložené doklady a jejich soulad s nařízením vlády. Pokud je vše v pořádku, tak žadatelé obdrží úvěrovou smlouvu k podpisu.

Finance v případě výstavby lze čerpat jednorázově i postupně. Čerpání musí být zahájeno nejpozději 1 rok po podpisu smlouvy a ukončeno do 3 let od podpisu. Splatnost smlouvy je maximálně 20 let. Výše úvěru na získání rodinného domu činí nanejvýš

---

1) <sup>8</sup> HOVORKOVÁ, Kateřina. Stát spustil nové půjčky na bydlení. Mají být výhodnější, moc se s nimi však nechlubí. In: Zpravy.aktualne.cz [online]. Praha: Economia, © 1999–2021, 19.01.2021 [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/nove-statni-pujcky-na-bydleni-jsou-vstricnejsi-za-trhem-ale/r~7a4fb6a65a4611ebb408ac1f6b220ee8/>

2 400 000 Kč. Úvěr je poskytnut nejvýše na 90 % nákladů výstavby. To samé platí při koupi již zkolaudovaného rodinného domu. Pokud má žadatel zájem o byt nebo družstevní podíl v bytovém družstvu, musí se uspokojit s částkou 2 000 000 Kč.

Úroková sazba v aktuální době je velmi lákavá. Momentálně je pouze 1 % p.a. Její hodnota se odvíjí od základní sazby Evropské unie pro Českou republiku. Za každé dítě mladší 15 let, jenž má dlužník v trvalé péči a zároveň s ním trvale bydlí v společné domácnosti, je úroková sazba daného úvěru snížena o 0,2 %. Úroková sazba je zafixována na 5 let. Minimum pro úrokovou sazbu je stanoveno jako 1 % p.a.

Pro zajímavost je vhodné zmínit i příležitost užití úvěru na rekonstrukci vlastního bydlení. Dosáhnou na ni žadatelé s totožnými nároky jako na koupi nemovitosti. Maximální výše je 600 000 Kč.

Zajištění úvěru do výše 600 000 Kč je možné prostřednictvím ručitelského prohlášení ručitele. Ručitel musí splňovat podmínku průměrného měsíčního příjmu alespoň 15 000 Kč za poslední tři měsíce a nesmí být starší 55 let. Pokud je vypůjčená částka vyšší, tak lze ručit i nemovitostí. První v pořadí je při ručení nemovitostí poskytovatel, tedy Státní fond pro podporu investic. Vinkulace pojistného plnění ze živelního pojištění nemovitosti jde taktéž ve prospěch fondu. Pro lepší přehlednost je pod textem přiložena tabulka s výší úvěru pro různé účely.<sup>9</sup>

**Tabulka 2. Maximální výše úvěru dle účelu**

Účel úvěru	Produktové maximum
Novostavba a koupě rodinného domu	2 400 000,- Kč
Koupě bytu a podílu v bytovém družstvu	2 000 000,- Kč
Modernizace rezidenční nemovitosti	600 000,- Kč

*Zdroj: Vlastní zpracování, data pochází z: Vlastní bydlení: Základní informace. Sfpí.cz [online]. Praha: SFPI, © 2020 [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: [https://sfpi.cz/vlastni\\_bydleni/](https://sfpi.cz/vlastni_bydleni/)*

Na závěr této části o státním úvěru na vlastní bydlení je vhodné shrnout pozitiva a negativa tohoto programu. Tento produkt je v aktuální době velmi výhodný v porovnání se stavebním spořením a hypotékami z hlediska úrokové sazby. Při narození, osvojení, poručenství, svěřením dítěte do péče nebo pěstounství, má dlužník právo na jeho popud přerušit splácení jistiny až po dobu 2 let. Celková splatnost se pak prodlouží o dobu

<sup>9</sup> Vlastní bydlení: Zaměření programu. Sfpí.cz [online]. Praha: SFPI, © 2020 [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: [https://sfpi.cz/vlastni\\_bydleni/](https://sfpi.cz/vlastni_bydleni/)

nesplácení jistiny. Přerušlení splácení jistiny může nastat také v situaci, kdy dlužník ztratí zaměstnání na dobu delší než 3 měsíce. To samé platí v případě nemoci trvající déle než 3 měsíce nebo při úmrtí člena domácnosti. Doba nesplácení jistiny v těchto případech opět nesmí překročit hranici 2 let.

Nevýhodou je poměrně nízká suma, kterou lze takto čerpat. Minulá verze programu byla kritizována odborníky za nízké maximální limity poskytnutých financí. Průměrná prodejní cena za čtvereční metr pro byt byla v 3. kvartálu roku 2020 70 300 korun. Při této ceně a produktovém maximu u bytů je plocha potenciálního bydlení necelých 32 metrů čtverečních. To je i pro rodinu s jedním dítětem málo. Další nevýhodou je doba splácení pouze 20 let. Při porovnání s dalšími možnostmi financování, které je možné splácet i 30 let, je na objem půjčených peněz vyšší měsíční splátka. Negativní je i filtr v podobě vstupních podmínek pro žadatele. Tento produkt diskriminuje osoby ve věku 40 let a starší a ty, kteří nemají děti nebo nežijí v manželství a registrovaném partnerství.

### 1.1.2 Stavební spoření a úvěr ze stavebního spoření

Syrový ve své knize tvrdí, že stavební spoření je v ČR notoricky známý produkt. Jako odůvodnění jeho popularity udává autor štědrá státní podpora. Stavební spoření má dvě fáze. První fází je spořicí část, kdy má účastník naspořit dostatečný objem financí, aby mohl získat možnost čerpání úvěru ze stavebního spoření. Využití úvěru autor označuje jako druhou fázi.<sup>10</sup> Naopak Valouch, Málek a Oškrdalová rozdělují průběh stavebního spoření na 3 fáze.

- 1) *Spoření*
- 2) *Přidělení úvěru*
- 3) *Splácení úvěru*

Jako hlavní výhodu vidí tito autoři pevné zakotvení právních předpisů ve smlouvě o stavebním spoření mezi účastníkem a stavební spořitelnou. Podmínky ve smlouvě, tedy vyjma výše poplatků, nelze při trvání smluvního vztahu měnit. Účastník se může rozhodnout, zda bude stavební spoření využívat kompletně i s úvěrovou fází, nebo pouze jako nástroj pro zhodnocování jeho vkladů. K benefitům stavebního spoření řadí autoři taktéž státní podporu a možnost odečtu úroků z úvěru od základu daně. Autoři v díle

---

<sup>10</sup> SYROVÝ., *Financování vlastního bydlení - 5. zcela přepracované vydání*, 2009, s. 21.

uvádějí hodnotu maximální výše odečtu od základu daně z příjmu 300 000 Kč.<sup>11</sup> Tato hodnota však není aktuální. Řídí se zákonem č. 586/1992 Sb. (*zákon České národní rady o daních z příjmu*) Pro rok 2021 je limit odečtu pouze 150 000 Kč. Tento limit platí pro úvěr ze stavebního spoření i pro hypoteční úvěr, jejichž účel musí být vázán s bytovými potřebami.<sup>12</sup>

Vznik prvních stavebních spořitelen v ČR je datován v letech 1993-1994. V této době bylo na našem území celkem 6 stavebních spořitelen. Tento počet byl lehce zredukován roku 2008, kdy došlo ke spojení HYPO stavební spořitelny spolu s Raiffeisen stavební spořitelnou.<sup>13</sup> Každá spořitelna musí být členem Asociace českých stavebních spořitelen a musí mít formu akciové společnosti. Zároveň jsou plnoprávními členy České bankovní asociace.

Aktuálně u nás působí tyto spořitelny:

- 1) ČSOB stavební spořitelna, a.s.
- 2) Modrá pyramida stavební spořitelna a.s.
- 3) MONETA Stavební Spořitelna a.s.
- 4) Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
- 5) Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.<sup>14</sup>

### 1.1.2.1 Stavební spoření

Stavební spoření je legislativně upraveno Zákonem č. 96/1993 Sb. Název zákona zní: *Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.*<sup>15</sup>

---

<sup>11</sup> MÁLEK, OŠKRDALOVÁ a VALOUCH., *Osobní finance*, 2010, s. 70.

<sup>12</sup> ČESKO. § 15 odst. 4 zákona č. 586/1992 Sb., České národní rady o daních z příjmů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2021 [cit. 23. 2. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586#p15-4>

<sup>13</sup> Historie stavebního spoření. *Www.stavebky.cz* [online]. Praha: Petr Kielar, GOLEM FINANCE, © 2018 [cit. 2021-03-13]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/historie-stavebniho-sporeni/>

<sup>14</sup> Členové AČSS. *Www.acss.cz* [online]. Praha: AČSS, © 2019 [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/o-nas/clenove-acss/>

<sup>15</sup> ČESKO. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2021 [cit. 23. 02. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96>

Toto spoření je účelové a spočívá v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření. Druhou činností stavebních spořitelen představuje poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření. Poslední činností je poskytování příspěvku fyzickým osobám ve formě státní podpory pro účastníky stavebního spoření. Jde tedy o jakési „banky“. Účastníkem stavebního spoření mohou být fyzické i právnické osoby. Státní podpora je určena pro občany České republiky, pro občany EU s průkazem nebo potvrzením o pobytu na území České republiky a s přiděleným rodným číslem od příslušného správního orgánu a pro fyzické osoby s přiděleným trvalým pobytem na území České republiky a rovněž s rodným číslem od správního orgánu České republiky. Účastník stavebního spoření se při podpisu smlouvy zavazuje ke vkladům ve smluvené výši u dané stavební spořitelny. Má následně právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření určenému k financování bytových potřeb. Na jiné účely nesmí být finance z úvěru použity. Je možné úvěr použít i na financování bytových potřeb blízkých osob. Blízkými osobami se rozumí přímí příbuzní. Přímí příbuzní jsou sourozenci, manžel a partner dle zákona o registrovaném partnerství. Úvěr nesmí být poskytnut dříve než za 24 měsíců řádného spoření. Stavební spořitelna může účastníkovi poskytnout úvěr do výše cílové částky i v situaci, kdy ještě nemá nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. V takovém případě se jedná o překlenovací úvěr. Cílovou částku lze chápat jako součet vkladů a státní podpory úvěru ze stavebního spoření, úroků z vkladů a státní podpory při odečtu daně z příjmů za připsané úroky. Rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru může být maximálně 3 %. Stavební spoření lze sjednat i pro nezletilé. Zákonný zástupce nezletilého není povinen mít souhlas soudu pro uzavření nebo změnu smlouvy o stavebním spoření.

Státní podpora přísluší účastníkům stavebního spoření, kterými jsou fyzické osoby splňující podmínky stanovené zákonem o stavebním spoření. Je poskytována ze státního rozpočtu ČR ve formě ročních záloh. Záloha státní podpory činí 10 % z naspořené částky (maximálně však z 20 000 Kč za kalendářní rok). Pokud má účastník více aktivních smluv o stavebním spoření, výše podpory činí opět maximálně 10 % z naspořených 20 000 Kč za kalendářní rok. Částka přesahující naspořených 20 000 Kč se převádí do následujícího kalendářního roku. Účastník musí podepsat prohlášení, že v rámci smlouvy žádá o přiznání státní podpory.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> ČESKO. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č.

Výše státní podpory se v rozmezí let několikrát měnila. Na začátku tohoto produktu byla dokonce 25 % z vkladu účastníka. Roku 2003 došlo ke změně a u nových smluv dělala státní podpora pouhých 15 % z vkladů. V roce 2013 se situace se státní podporou pro účastníky opět zhoršila. Klesla o dalších 5 % na aktuálních 10 % z naspořené částky. Aby si účastník mohl užít státní podpory, musí být účastníkem stavebního spoření alespoň 6 let. Když účastník vybere finance dříve, tak ztrácí nárok na státní příspěvek.<sup>17</sup>

### 1.1.2.2 Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření zaujímá zhruba poloviční část celkového objemu poskytnutých úvěrů na bydlení. U stavebních spořitelen je možné si půjčit v rozmezí od desetitisíců až po miliony korun. Zajištění úvěru závisí na délce spoření, objemu úspor, objemu úvěru a typu úvěru.<sup>18</sup>

Zásadní rozdíl mezi úvěrem ze stavebního spoření a hypotékou tkví ve zdroji financí. V případě hypotečních úvěrů získávají banky finance na finančním trhu. Tento proces je důkladně popsán v části této práce, jež se zabývá hypotečními úvěry. Tím pádem jsou podmínky hypoték úzce spjaty se situací na finančním trhu a zároveň s cenou peněz. Stavební spořitelny financují úvěry pomocí vkladů účastníků stavebního spoření. Jejich zdroje financí jsou tedy poměrně levné. Mohou si díky tomu regulovat, jakou úrokovou sazbu nabídnou účastníkům. Díky státní podpoře mají účastníci stabilní a poměrně vysoký efektivní úrok i v případě, kdy je úrok z vkladů méně lukrativní. Úvěr ze stavebního spoření si účastník musí nejdříve zasloužit, tvrdí ve své publikaci Syrový. Ve spořicí fázi totiž poskytuje stavební spořitelně finance na poskytování úvěrů ostatním účastníkům.

Pro získání úvěru je nutné splnit následující podmínky:

- 1) Naspořit určitou část ze sjednané cílové částky
- 2) Spořit alespoň 2 roky
- 3) Splnit hodnotící číslo (bodové hodnocení)<sup>19</sup>

Jakmile účastník tyto podmínky splní, má nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření. Stavební spořitelny také poskytují překlenovací úvěry. Překlenovací úvěr lze poskytnout

---

35/1993 Sb.. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2021 [cit. 23. 02. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96>

<sup>17</sup> SYROVÝ, TYL., *Osobní finance: řízení financí pro každého*, 2014, s. 181.

<sup>18</sup> ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ. *Financnivzdelavani* [online]. Praha: Česká bankovní asociace, © 2020 [cit. 2021-02-11]. Dostupné z: <https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/bankovnictvi/bankovni-produkty/uver-ze-stavebniho-sporeni>

<sup>19</sup> SYROVÝ., *Financování vlastního bydlení - 5. zcela přepracované vydání*, 2009, s. 23.

účastníkům dříve, než získají nárok na řádný úvěr. Na překlenovací úvěr však účastníci právní nárok nemají. Záleží tedy na bonitě žadatele a benevolenci stavební spořitelny. U překlenovacího úvěru obsahuje splátka úroky z úvěru a finanční prostředky určené ke spoření účastníka. Jakmile v rámci splátek překlenovacího úvěru našetří účastník určitou část cílové částky, začne splácet spolu s úroky také jistinu úvěru.

Úroková sazba řádného úvěru je stanovena při uzavření smlouvy o stavebním spoření. Výše úvěru ze stavebního spoření se rovná odečtu naspořené částky od cílové částky. Úroková sazba je pevná a nemění se v průběhu doby splácení. Účastník může zažádat při spoření o změnu podmínek, kde může dojít ke změně úrokové sazby.<sup>20</sup>

### 1.1.3 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je typ úvěru, který má specifickou podmínku. Jedná se z pravidla o dlouhodobý úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Zastavená nemovitost by se měla nacházet na území České republiky, popřípadě jiného členského státu Evropské unie. V České republice je přímo definován zákonem o dluhopisech č. 190/2004 sb., § 28, odst. 3.<sup>21</sup> Zde je definice z přímého znění zákona:

*Hypoteční úvěr je úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva. Pohledávku z hypotečního úvěru lze zapsat do rejstříku krycích aktiv [§ 32 odst. 3 písm. a)] teprve dnem, kdy se emitent krytých dluhopisů dozví o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci.<sup>22</sup>*

Hypoteční úvěry dělíme na dvě hlavní skupiny. První skupinou jsou hypoteční úvěry na bydlení. Druhá skupina je tvořena hypotečními úvěry na podnikání. Banky nikdy neposkytují stoprocentní hypotéky. To znamená, že spotřebiteli půjčí o něco méně peněz, než je hodnota zastavené nemovitosti. Zbytek musí mít z vlastních zdrojů. K financování těchto úvěrů je banka oprávněna vydávat tzv. hypoteční zástavní listy. Hypoteční zástavní

---

<sup>20</sup> ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ. *Financnivzdelavani* [online]. Praha: Česká bankovní asociace, © 2020 [cit. 2021-02-11]. Dostupné z: <https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/bankovnictvi/bankovni-produkty/uver-ze-stavebniho-sporeni>

<sup>21</sup> Hypoteční úvěr. *Kurzy* [online]. Praha: Kurzy.cz, spol. s r.o., © 2000-2021 [cit. 2021-03-13]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-uver/>

<sup>22</sup> ČESKO. § 28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2021 [cit. 23. 2. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190#p28-3>

listy jsou druhy dluhopisů. Tyto dluhopisy jsou celé kryté pohledávkami, jak jejich nominální hodnota, tak i hodnota úroků.<sup>23</sup>

Pro běžné spotřebitele existuje možnost investovat do těchto zástavních listů. Dle Jandy jde o relativně dobře jištěný produkt se zajímavým výnosem. Nevýhodou pro investory je relativně vysoký vstup. Prodávají se většinou za 10 tisíc korun a více. Jejich prodej u nás zprostředkovává hlavně Česká spořitelna a Hypoteční banka. Česká spořitelna je nabízí převážně svým klientům jako retailový produkt. Jsou zajištěny jak společnostmi, jež je vydala, tak i nemovitostí, která je předmětem hypotečního úvěru.<sup>24</sup>

### 1.1.3.1 Druhy hypotečních úvěrů

Nejpodstatnější dělení je podle toho, zda je hypoteční úvěr účelový, či bezúčelový. Účelový hypoteční úvěr se zpravidla vztahuje k potřebám bydlení žadatele. Proto může být použit pouze pro řešení potřeb ohledně bydlení. Tyto potřeby může představovat nákup nemovitosti, rekonstrukce, splacení úvěru na rekonstrukci nemovitosti, výstavba nemovitosti a koupě pozemku. Druhou skupinou jsou bezúčelové hypotéky. Bezúčelové hypotéky se rovněž nazývají „americké hypotéky“. Využití financí z americké hypotéky je čistě na žadatele. Jelikož však není účelem bydlení žadatele, jsou brány věřitelem jako rizikovější. Toto riziko je vykoupeno vyšší úrokovou sazbou, než je u hypotečních úvěrů účelových. Ovšem v porovnání s klasickým spotřebitelským úvěrem je americká hypotéka výhodnější, nicméně je obtížnější ji získat. Pokud se žadatel rozhodne financovat americkou hypotékou své bydlení, musí se rozloučit s daňovým odečtem zaplacených úroků. Dále se hypoteční úvěry dělí dle způsobu splácení. Podle způsobu splácení rozlišujeme 3 typy. Hypoteční úvěry s anuitním, progresivním a degresivním splácením. Při anuitním splácení dochází k placení stejně vysokých splátek. U progresivních hypotečních úvěrů se splátka v průběhu let zvyšuje. Pro degresivní splácení platí přesný opak, tedy s postupem času se snižují splátky. Ještě se rozlišují hypoteční úvěry bez doložení příjmu a s doložením příjmu. Rozdílný typ také představují hypoteční úvěry na družstevní bydlení, protože tam se z počátku nemůže jako zástava použít daný byt. Je totiž ve vlastnictví družstva, což komplikuje vznik zástavního práva pro banku.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> MÁLEK, OŠKRDALOVÁ a VALOUCH., *Osobní finance*, 2010, s. 55. - 56.

<sup>24</sup> JANDA., *Spořit nebo investovat*, 2011, s. 79.

<sup>25</sup> PARTNERS., *Jak ovládnout své peníze: finanční plánování pro každého*, 2013, s. 78. – 79.



#### **1.1.4 Podmínky pro získání hypotečního úvěru**

##### **Věk**

Hypoteční úvěr lze poskytnout osobě starší 18 let. Horní hranice je problematičtější. Žadatel by měl být v „aktivním“ věku. Obvyklá horní hranice, do které by měl být hypoteční úvěr splacen, je 67 let. Lze však výjimečně narazit i na splatnost ve věku 70 a více let.

##### **Příjem**

Příjem musí být dostatečně vysoký, aby mohl dlužník splácet. Nelze tedy určit konkrétní číslo. Požadovaný příjem závisí na více faktorech. Těmi jsou výše hypotéky, doba splatnosti a úroková sazba. Do příjmu zasahují rovněž výdaje žadatele. Banky obvykle uznávají téměř všechny druhy příjmů, krom brigádních úvazků. Těmi se rozumí dohoda o provedení práce, nebo dohoda o provedení činnosti. Je třeba příjmy žadatele bance doložit. U zaměstnanců lze příjem doložit například pomocí výpisů z běžného účtu, kam jim chodí výplata, a potvrzením o výši příjmu vystaveným zaměstnavatelem. Klíčovým dokumentem pro doložení příjmu u podnikatelů je pak daňové přiznání.

##### **Registry dlužníků**

Velmi častým důvodem, kvůli kterému dojde k zamítnutí hypotečního úvěru, je záznam v registru dlužníků. Registry máme 3. Jsou jimi BRKI (Bankovní registr klientských informací), NRKI (nebankovní registr klientských informací) a SOLUS. SOLUS je zájmové sdružení právnických osob. Smysl existence tohoto sdružení tkví v odpovědném úvěrování. Sdružení se tedy zabývá prevencí předlužení klientů, prevencí růstu počtu dlužníků v prodlení, vymahatelností dluhů a samozřejmě snižováním potenciální finanční ztráty věřitelů.

##### **Hodnota zástavy**

Jak již bylo zmíněno výše, aby mohla být hypotéka poskytnuta, musí dlužník vždy ručit nemovitostí. Zástavou může být ta samá nemovitost, která je zakoupena pomocí hypotečního úvěru. Je ovšem možné ručit i jinými nemovitostmi, s nimiž poskytovatel hypotečního úvěru udělí souhlas. V případě ručení více nemovitostmi může žadatel dosáhnout na větší objem vypůjčených peněz.

##### **Pobyt na území České republiky**

V případě občanů České republiky se nejedná o žádný problém. Pokud jde ale o cizince, ti musejí mít na území České republiky alespoň přechodný pobyt, pocházejí-li

z Evropské unie. Pakliže se jedná o cizince ze země, která není v Evropské unii, je po nich vyžadován pobyt trvalý. Drobnou výhodu mají občané Slovenské republiky. Ti v některých bankách nemusí doložit ani trvalý, nebo přechodný pobyt.<sup>26</sup>

#### 1.1.5 Regulace hypotečních úvěrů

Orgán, který plní funkci dohledu nad finančním trhem České republiky, je Česká národní banka. Ta analyzuje situaci na hypotečním trhu České republiky. Na základě dat z analýzy následně vydává doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním hypotečních úvěrů. K těmto rizikům může dojít v případě uvolnění úvěrových standardů, rychlého růstu hypotečních úvěrů a také vlivem růstu cen nemovitostí na trhu. To vše vede k akumulaci systémových rizik ve finančním segmentu. Doporučení je tvořeno limity vybraných úvěrových ukazatelů a dalšími pravidly, která jsou dle České národní banky doporučena v rámci obezřetného postupu. Limity finančních ukazatelů jsou doporučovány u výše úvěru k hodnotě zajištění (loan-to-value) a výše celkového zadlužení žadatele k jeho příjmům (debt-to-income). Třetím ukazatelem je výše dluhové služby k příjmům žadatele (debt service-to-income). Hodnoty limitů Česká národní banka upravuje v návaznosti na aktuální situaci českého hypotečního trhu. Poslední úpravy byly stanoveny 8. července 2020.

#### Doporučené hodnoty pro LTV

U LTV se poskytovatelům doporučuje, aby nepřesáhlo 90 %. Přípustné je tuto hodnotu překročit u maximálně 5 % celkového objemu retailových úvěrů, jenž jsou zajištěny rezidenční nemovitostí. Pakliže poskytovatel umožní spotřebiteli možnost překročit hodnotu LTV 90 %, musí vše řádně odůvodnit. Každý takový případ musí být obezřetně posouzen a u klienta má být shledána vysoká pravděpodobnost bezpečného splácení hypotečního úvěru. Dále poskytovatelé nemají obcházet toto omezení LTV poskytnutím běžného spotřebitelského úvěru na vlastní prostředky k hypotečnímu úvěru.

#### Doporučení pro hodnocení schopnosti klienta splácet a odolat zvýšené zátěži

Poskytovatelé mají při poskytování retailových hypotečních úvěrů obezřetně vyhodnocovat schopnosti klienta splácet daný úvěr pomocí vlastních zdrojů. Sem patří sledování DTI (debt-to-income) a DSTI (debt service-to-income). Pro jejich hodnoty si

---

<sup>26</sup> PODMÍNKY PRO ZÍSKÁNÍ HYPOTÉKY 2021. *Wwww.banky.cz* [online]. Brno: Top-in.cz, © 2021 [cit. 2021-03-13]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/?ref=copy>

mají poskytovatelé stanovit interní limity. DTI ukazatel je poměrem celkového zadlužení dlužníka vůči jeho čistému ročnímu příjmu. DSTI je podíl součtu všech splátek dlužníka na jeho čistém měsíčním příjmu. V současnosti ČNB nestanovuje maximální hodnoty DTI a DSTI, které by zabránily poskytnutí úvěru. Poskytovatelé úvěrů mají být pozorní při posuzování v případech, kdy hodnota DTI přesáhne hodnotu 8. V případě DSTI je nutná obezřetnost při hodnotě 40 %. Při posuzování je také důležité simulovat zhoršené podmínky při splácení. Jedná se o snížení příjmu nebo zvýšení úrokové sazby. Je doporučeno kalkulovat s úrokovou sazbou vyšší až o dva procentní body.

### **Doporučení délky splatnosti, nebo nestandardního průběhu splácení**

Zde je to poměrně jednoduché. Doba splatnosti by měla splňovat dobu ekonomické aktivity klienta a samozřejmě také životnost nemovitosti. Toto období odpovídá maximálně 30 rokům. Dále se mají poskytovatelé vyvarovat poskytnutí úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí s nestandardním průběhem splácení, který přesouvá zatížení klienta na pozdější období.

Všechna tato doporučení a jejich plnění jsou monitorována ČNB. ČNB pololetně provádí výběrová šetření, která se týkají nově poskytovaných úvěrů. Zkoumána je struktura těchto nově poskytnutých úvěrů. Výsledky šetření jsou uváděny pravidelně v dokumentu „Zpráva o finanční stabilitě“ od ČNB.<sup>27</sup>

## **Úrok, RPSN**

### **1.1.6 Úrok**

Šoba a Širůček udávají, že úrok je odměna pro věřitele. Je to cena, za kterou poskytuje dlužníkovi peníze. Výše úroku je vyjádřena v jednotkách peněz. Výše této odměny závisí na úrokové sazbě.

### **Úroková sazba**

Úroková sazba se získá převedením úroku na procenta z hodnoty kapitálu. Úrokovou sazbu vždy doplňuje údaj o určité délce časového období. Tento doplněk časového období je udáván ve zkratce u dané úrokové sazby. Časová období úrokových sazeb jsou: roční (p. a.), pololetní (p. s.), čtvrtletní (p. q.), měsíční (p. m.), denní (p. d.). Úrokovou sazbu je

---

<sup>27</sup> VĚŠTNÍK ČNB PRAHA: Česká národní banka. Částka 17/2020 ze dne 8. července 2020 [online]. (PDF) [cit. 2021-02-23]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2020/vestnik\\_2020\\_17\\_22120180.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2020/vestnik_2020_17_22120180.pdf)

možné libovolně převádět mezi různými obdobími. Při převodu je použito jednoduchého dělení, či násobení. Na následující straně je přiložena tabulka s názorným předvedením převádění úrokových sazeb.

**Tabulka 3: Druhy úrokových sazeb a jejich převod**

Období	Zkratka	Převod
Rok	p. a.	10 %
Pololetí	p. s.	5 % (10/2)
Čtvrtletí	p. q.	2,5 % (10/4)
Měsíc	p. m.	0,83 % (10/12)
Den	p. d.	0,027 % (10/360)

**Zdroj:** *Vlastní provedení*

Tohoto jednoduchého převodu v čase mohou věřitelé zneužít při jednání s potenciálními spotřebiteli. V případě úvěrů je to jednoduché. Prezentována je velmi nízká úroková sazba. Například v tabulce výše je to hodnota 0,83 %. Jelikož je to však za jeden měsíc, roční úroková sazba dělá 10 %. Žadatelé by si vždy měli dát pozor na období dané úrokové sazby.<sup>28</sup>

Radová, Dvořák a Málek označují jako hlavní faktor pro stanovení úrokové sazby cenu zdrojů. Ostatní faktory, které ovlivňují výši úrokové sazby, jsou například doba splatnosti hypotečního úvěru, kvalita nemovitosti, druh nemovitosti, účel použití a výše hypotečního úvěru. Máme více druhů úrokových sazeb. Těmito jsou pevná sazba, pohyblivá sazba a jejich kombinace. Kombinací lze rozumět, že prvních x let je stanovena pevná sazba a zbytek doby splatnosti je splácen s pohyblivou sazbou.<sup>29</sup>

### Úroková míra

Často bývá chybně tento pojem zaměňován s úrokovou sazbou. Úroková míra je odvozena od úrokových sazeb. Jestliže je průměrná úroková sazba u hypoték v ČR například 2,2 %, je možné tvrdit, že úroková míra hypotečních úvěrů v ČR je ve výši cca 2,2 %.<sup>30</sup>

<sup>28</sup> ŠOBA, ŠIRŮČEK. *Finanční matematika v praxi*. 2, 2017, s. 12-14.

<sup>29</sup> RADOVÁ, DVOŘÁK a MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*, 2013, s. 25.

<sup>30</sup> ŠOBA, ŠIRŮČEK. *Finanční matematika v praxi*. 2, 2017, s. 14.

### 1.1.7 Druhy úrokových sazeb

Úrokové sazby rozdělujeme na dvě skupiny. První skupinou jsou úrokové sazby fixní (pevné) a druhou skupinu představují pohyblivé úrokové sazby. Fixní úroková sazba se nemění po celou dobu splácení. Pohyblivá sazba se může v průběhu splácení zvyšovat či snižovat. Obě varianty mají svá pro a proti. Nelze jednoznačně tvrdit, zda je lepší fixní, nebo pohyblivá úroková sazba.

#### **Floating rate**

Floating rate je poddruh pohyblivé úrokové sazby, kde není předem jisté, jak se bude měnit. Její hodnota je ovlivněna změnami úrokové sazby, na kterou je vázána. Floating rate kopíruje většinou referenční sazbu. ČNB používá jako referenční sazbu pro peněžní trh sazbu CZEONIA.

#### **Variable rate**

U Variable rate, dochází k pravidelným intervalům, ve kterých se mění hodnota úrokové sazby. Úroková sazba je v tomto případě vázána na některou z tržních úrokových sazeb. Tržními úrokovými sazbami rozumíme sazby mezibankovního trhu depozit, kterými jsou například PRIBOR, LIBOR, EURIBOR.<sup>31</sup>

#### **PRIBOR, EURIBOR, LIBOR**

PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate) je průměrná sazba, která uvádí za kolik jsou banky ochotné nabídnout peníze na mezibankovním trhu. Vznik této sazby se váže k roku 1992. Dříve existovala i sazba PRIBID. PRIBID však zanikla k 1. červenci roku 2015. Administrátorem PRIBORU je od roku 2017 společnost CFBF (Czech Financial Benchmark Facility, s.r.o.).

Určování PRIBORU probíhá každý pracovní den mezi 10:30 a 10:45. Zástupci referenčních bank předají informaci o tom, za kolik jsou ochotni poskytnout peníze ostatním bankám. Při kalkulaci se odstraní nejnižší a nejvyšší hodnota. Ze zbylých hodnot se vypočítá aritmetický průměr. Tato sazba je pro spotřebitele velmi důležitá, jelikož se z ní samozřejmě počítá úroková sazba i u hypotečních úvěrů. EURIBOR je to samé jako PRIBOR, akorát jde o trh Eurozóny a u LIBORU jde o Londýnský trh.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> POLOUČEK., *Bankovníctví.*, 2006, s. 72. - 74.

<sup>32</sup> *Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Prague InterBank Offered Rate [online]. c2021 [citováno 13. 03. 2021]. Dostupný z WWW:*  
<[https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Prague\\_InterBank\\_Offered\\_Rate&oldid=19338091](https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Prague_InterBank_Offered_Rate&oldid=19338091)>

### 1.1.8 Typy úročení

#### Jednoduché úročení

Princip jednoduchého úročení je založen na tom, že se úročí pouze základní jistina. Úroky se k jistině nepřipočítávají. Používá se tedy při vložení nebo splatnosti kapitálu při době kratší než jedno úrokové období. Právě proto se neúročí jistina společně s úrokem, ale pouze jistina. Úroky se platí buď na začátku, nebo na konci daného období.<sup>33</sup>

Šoba a Širůček dále rozdělují jednoduchá úročení na polhůtní (dekursivní) a předlhůtní (anticipativní). U polhůtního úročení jsou úroky připisovány na konci úrokového období. Polhůtního úročení se využívá u spořicíh účtů, termínovaných vkladů a také u úvěrů. Úročení předlhůtní se naopak počítá z koncové hodnoty vypůjčeného kapitálu. Předlhůtní úročení se vztahuje hlavně ke směnkám. Používá se při diskontování cenných papírů a krátkodobých pohledávek. Diskontování cenných papírů probíhá v rámci bank a krátkodobé pohledávky užívají factoringové společnosti.

#### Složené úročení

Naopak od jednoduchého úročení, kde se úroky počítají ze základní jistiny, se u složeného úročení přičítají zaplacené úroky k jistině. Z částky, která je součtem jistiny a zaplacených úroků, se při složeném úročení vypočítají úroky na následující období.<sup>34</sup>

### 1.1.9 Faktory ovlivňující úrokovou sazbu u hypotečních úvěrů

Syrový uvádí 4 hlavní aspekty, které ovlivňují konkrétní nabídku úrokové sazby.

Těmi jsou:

- 1) *Účelovost*
- 2) *Fixace*
- 3) *Výše zajištění*
- 4) *Bonita dlužníka*

---

<sup>33</sup> RADOVÁ., *Finanční matematika pro každého: příklady*. 2011., s. 7.

<sup>34</sup> ŠOBA, ŠIRŮČEK., *Finanční matematika v praxi*. 2., 2017., s. 24. – 25.

## Účelovost

Prvním z nich je účel úvěru. Úvěry na vlastní bydlení představují pro banky nejnižší riziko. Dlužník má v tomto případě silnou motivaci řádně a včas splácet. Vyšší úrokové sazby a celkově vyšší ceny úvěrů jsou spjaty s nákupem nemovitosti určené k pronájmu. Zde hrozí nebezpečí, že majiteli mohou nastat problémy s pronajmutím dané nemovitosti. To vede ke snížení očekávaného zisku z pronájmu. Cena poskytnutých peněz je nadále dražší u amerických hypoték.<sup>35</sup>

## Fixace

Nabídnutá hodnota úrokové sazby se odvíjí také od délky fixace. Fixace označuje časové období, ve kterém je úroková sazba neměnná. Udává se v rocích. Čím delší je období fixace, a tedy i období neměnné úrokové sazby, tím vyšší bývá hodnota úrokové sazby. Jistota dlužníka je zde vykoupena větší odměnou pro věřitele. Autor v knize popisuje, že odpověď na tuto strategii bank nalezneme v jejich zdrojích určených pro hypoteční úvěry. Banky si peníze, které poskytnou klientům v rámci hypotečního úvěru, půjčují ve velkém množství na trhu. Jde o podobný princip jako ve velkoobchodech. Logicky se tedy cena na trhu, kde si banka peníze půjčí, promítne do cen peněz bankou poskytnutých. Jednou ze zákonitostí v ekonomice je, že s rostoucí dobou vložení peněz roste také úrok. Ve výjimečných situacích však může nastat moment, kdy je křivka výnosů plochá. V tomto případě časové období neovlivní hodnotu úrokové sazby při porovnání kratší a delší doby fixace.

## Výše zajištění (LTV)

Pro výši zajištění se běžně používá zkratka LTV (loan-to-value), což je doslovně „půjčka na hodnotu“. Pro banky roste riziko spolu s vyšším objemem půjčených peněz ku odhadní ceně nemovitosti. Toto riziko přímo ovlivňuje úrokovou sazbu. Čím vyšší je půjčená suma k hodnotě nemovitosti, tím vyšší je úroková sazba. Banky velmi zřídka poskytují úvěr na 100 % hodnoty nemovitosti. Doporučená hodnota poskytnutých financí v rámci hypotečního úvěru je dle ČNB nepřesahovat 90 % hodnoty nemovitosti. Podíváme-li se na to ze strany banky, tak banka má větší jistotu navrácení peněz. V případě, kdy klient nemůže dostát svým závazkům a část nemovitosti financoval

---

<sup>35</sup> SYROVÝ., *Financování vlastního bydlení - 5. zcela přepracované vydání.*, 2009., s. 30.

vlastními zdroji, tak při prodeji nemovitosti zbývá na banku dostatek prostředků k uhrazení závazku.

### **Kvalita dlužníka**

U kvality dlužníka je porovnáváno mnoho parametrů. Banky mají informace o svých klientech, které jim pomáhají k hodnocení schopnosti splácení žadatelů o úvěr. Patří sem již výše zmíněné registry dlužníků. Pro banku je tedy lepší, když se žadatel setkal již s jakýmkoliv úvěrem a řádně splácel. Takto ověření klienti jsou bankou lépe hodnoceni než ti, kteří přijdou pro úvěrový produkt poprvé. Dále sem zasahují příjmy, které je třeba dokázat. U některých bank je není nutné dokazovat, což se odráží ve vyšší úrokové sazbě, nebo vyšší hodnotě zástavy. Přilepšující okolností může být i životní pojištění.<sup>36</sup>

#### **1.1.10 Roční procentní sazba nákladů**

Roční procentní sazba nákladů je vyjádřena v procentech a vypočtena z dlužné částky. Hodnota RPSN se skládá z více položek, než je tomu úrokové sazba. Dílčími částmi jsou úrok, úmor a náklady spojené se správou úvěru. RPSN je tedy vždy vyšší jak úroková sazba. Dlužníci, kteří nejsou dostatečně finančně gramotní, díky tomu často naletí na mnohdy velmi drahé úvěry. Řadí se sem například poplatky za čerpání nebo sjednání úvěru, pojištění schopnosti splácet a poplatky za vedení úvěrového účtu.<sup>37</sup>

### **Sběr dat**

Empirická část této práce se neobejde bez spotřebitelských preferencí. Spotřebitelské preference je nutné nějakým způsobem získat. Vhodnou metodou sběru preferencí je dotazníkové šetření.

#### **1.1.11 Dotazníkové šetření**

Dotazníkové šetření je technika terénního sběru informací. Informace jsou získány v písemné formě jako odpovědi na otázky v dotazníku. Tento způsob má charakteristické rysy. Prvním z nich je zjišťování potřebných údajů zprostředkovaně – skrz subjektivní výpovědi zkoumaných osob. Při dotazníkovém šetření dochází k absenci přímé interakce mezi tazatelem a dotazovaným. Jedná se o vysoce formalizovanou a standardizovanou

---

<sup>36</sup> SYROVÝ., *Financování vlastního bydlení - 5. zcela přepracované vydání.*, 2009., s. 32-34.

<sup>37</sup> Co je to roční procentní sazba nákladů (RPSN)? *dtest* [online]. Praha: dTest, © 1992 [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: <https://www.dtest.cz/nejcastejsi-problemy/co-je-to-rocni-procentni-sazba-nakladu-rpsn/80>



techniku, kde se rozhodující zásah osoby provádějící výzkum do sběru informací provádí při přípravě výzkumu projektu. Jelikož dotazníkové šetření používá výpovědi respondentů, může sledovat i jevy, které jsou při přímém sledování nedostupné. Těmito jevy mohou být například různé postoje, přání a city respondentů. Díky tomu, že nedochází k přímé interakci respondenta a tazatele, lze dosáhnout maximální shody podnětové situace. Absence interakce poskytuje dotazovaným rovněž větší pocit anonymity a důvěry. Respondentům je rovněž umožněno si dané otázky dostatečně dlouho promyslet. Tato metoda je v praxi velmi efektivní, protože jejím prostřednictvím lze obdržet mnoho údajů za krátké časové období při vynaložení relativně nízkých finančních nákladů. Dalším plusem je možnost sběru dat od respondentů napříč velkými prostorovými vzdálenostmi.

Absence přímé komunikace dotazovaného s osobou provádějící výzkum má i svá úskalí. I zde je třeba brát v potaz zkreslení dat, které je způsobeno vícero faktory. Tím prvním je, že respondent ne vždy poskytne zcela pravdivou odpověď. To může být často zapříčiněno špatným pochopením otázky v dotazníku. Jelikož zde není přímá interakce, zkoumající není schopen respondentovi vysvětlit to, čemu dotazovaný nerozumí. Předpokladem správného průběhu šetření je ochota respondentů spolupracovat a správně pochopit otázky. Použití dotazníku je vhodné v případech, kdy není nutné získat obsáhlou informaci od mnoha jedinců. Užití je rovněž způsobilé pro časově omezené situace s potřebou zisku informací od větší škály respondentů. Výstupy z této metody efektivně využijí zkoumající pro statistická vyhodnocování výsledků. Podstatná je i znalost tvůrce dotazníku v oblasti, které je dotazník určen.

Otázky je třeba připravit předem, protože v průběhu šetření je již nelze měnit. Dle formalizovatelnosti se dělí otázky na otevřené, kde respondent uvede jeho vlastní odpověď a uzavřené. U uzavřených otázek dotazovaný vybere nejvhodnější odpověď ze seznamu předem připravených odpovědí. Zároveň je u nich omezené množství výsledků, které jsou již někým formulovány, což zákonitě vede ke ztrátě informace. To zároveň může negativně působit na respondenty, kteří třeba nemohou najít vhodnou alternativu pro jejich názor. Optimalizaci v této problematice může představovat užití polouzavřených otázek. Polouzavřené otázky poskytují respondentům možnost vlastní odpovědi na otázky, ve kterých nenajdou shodu s předpřipravenými odpověďmi. Výčet možných odpovědí zvyšuje u respondentů šanci na správné pochopení otázky. Otázky se také dají dělit na přímé a nepřímé. K tomuto rozlišení dochází na základě jejich koncepce. Při přímých otázkách dochází ke krytí smyslu dotazujícího a respondenta. Tyto otázky nejsou však v každé

situaci vhodné. Mohou způsobit u respondenta pocit ohrožení a mohou být pro dotazovaného nepříjemné. Proto je vhodné použít nepřímé projekční otázky, kde respondent například doplní vynechanou část věty. Otázky se rovněž rozlišují jejich funkcí. Pro oddělení určité části od zkoumaného celku, ve které je pro zkoumajícího nezbytné interpretovat danou část nějak specificky, jsou užívány otázky filtrační. Ty pomáhají odfiltrovat chybné odpovědi od respondentů s vyšší pravděpodobností možných chyb. Možné chyby jsou způsobeny nízkými vědomostmi respondentů v dané problematice. Dotazující si může taktéž ověřit správnost získaných informací pomocí kontrolních otázek. Úvodní otázky mají za funkci vytvořit pozitivní postoj respondenta k dotazníku.

Při tvorbě otázek je nezbytné dostatečně promyslet, zda je otázka nezbytná pro výzkum, nebo jestli je její funkce pouze jako úvodní, či kontrolní. V případě že je daná otázka pro výzkum opravdu nezbytná, měl by se autor taktéž pozastavit nad dostatečností získané informace pro výzkum. Autor musí vytvořit otázky stravitelné pro respondenty tak, aby byli schopni relevantně odpovědět. Respondenti by měli mít povědomí o dané problematice. Tím se zamezí náhodnosti odpovědí. Pro správnost odpovědí je rovněž vhodné užívat monotematické a jednoznačné otázky. Velmi důležitou částí tvorby otázek představuje přemýšlení nad jejich formulací. Formulace otázky musí být pro dotazovaného co nejjednodušší a srozumitelná. Respondent by neměl být zbytečně zatěžován různými propočty, jako jsou třeba jeho průměrné výdaje, plat, nebo spotřeba různých statků a služeb. Sled otázek by měl působit logicky a uspořádaně. Rovněž je třeba zamezit dojmu respondenta, že je dotazován na stejnou věc vícekrát.<sup>38</sup>

## Vícekritériální analýza variant

Vícekritériální analýza variant se využívá při rozhodovacích problémech, ve kterých dochází k rozhodnutí na základě více měřítek. Člověk se za dobu jeho života setká s mnoha takovými situacemi. Může jít o rozhodnutí ohledně koupě auta, volby poskytovatele energií pro domácnost, nebo třeba rozhodování týkající se hypotečních úvěrů.

Zabývá se problematikou výběru jedné nebo více přípustných variant, které lze následně doporučit k realizaci. Pro správnost této analýzy je nezbytná maximální možná

---

<sup>38</sup> DISMAN, Miroslav. Šetření dotazníkové (MSgS). *Encyklopedie.soc.cas* [online]. Praha: Sociologický ústav AV ČR, © 2017 [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: [https://encyklopedie.soc.cas.cz/w/%C5%A0et%C5%99en%C3%AD\\_dotazn%C3%ADkov%C3%A9\\_\(MSgS\)](https://encyklopedie.soc.cas.cz/w/%C5%A0et%C5%99en%C3%AD_dotazn%C3%ADkov%C3%A9_(MSgS))

objektivita rozhodovatele. V reálných situacích často bývá rozdílná osoba zadavatele a řešitele úlohy. Pokud zadavatel a analytik není tatáž osoba, dochází k větší objektivitě analýzy. Analytik má snahu o objektivní přístup, protože nemá osobní zájem na výsledku analýzy. Přehnanou objektivitou může dojít k nalezení sice objektivně nejlepší varianty, ale v praxi pak mohou být ty „horší“ varianty těmi výhodnějšími. Analytik totiž mnohdy nezná všechny detaily, které zná zadavatel a nemůže je tak zachytit do modelu. Vícekriteriální analýza variant může mít několik různých cílů.

Těmi jsou:

- 1) *Nejlepší varianta dle hodnocených kritérií*
- 2) *Nalezení kompromisní varianty*
- 3) *Seřazení od nejlepších variant po nejhorší*
- 4) *Vyloučení neefektivních variant*

Varianty jsou konkrétní možnosti, ze kterých analytik vybere tu nejoptimálnější. Zadavatel musí dbát na jejich výběr. Musejí být reálné a v praxi proveditelné. Nesmí se jednat o logický nesmysl. Hodnocení variant probíhá na základě jednotlivých kritérií.

Kritéria rozlišujeme na kvalitativní a kvantitativní. Zadavatel by se měl snažit minimalizovat počet měřítek. Při velkém počtu kritérií dochází k zhoršené přehlednosti rozhodovacího problému. Kritéria na sobě musí být nezávislá a měla by pokrýt veškerá hlediska výběru. Kvantitativní kritéria jsou číselná kritéria, kdežto u kvalitativních kritérií jde pouze o slovní hodnocení. Pro výpočty je nutné kvalitativní kritéria kvantifikovat. Při sestavování modelu odpovídají sloupce kritériím a řádky variantám. Pokud jsou všechny informace kvantitativní, můžeme hovořit o matici. Jsou-li měřítka kvantitativní i kvalitativní, je třeba vzniklý model označit za kritériální tabulku a kvantifikovat kvalitativní informace kvůli sestavení matice, ze které je následně proveden výpočet.

Kritéria lze dělit dle více hledisek. Výše bylo představeno rozdělení dle kvantifikovatelnosti. Dalším hlediskem je povaha kritéria. Toto hledisko rozděluje kritéria na minimalizační a maximalizační. U minimalizačních je ta nejlepší varianta s nejmenší hodnotou a u maximalizační je tomu naopak. V ideálním případě je vhodné mít všechna měřítka minimalizační nebo maximalizační. To ale není v praxi úplně běžné, a proto se dají mezi sebou navzájem převádět. Nejčastějším způsobem převodu je vynásobení celého sloupce zápornou hodnotou. Druhou možností představuje výpočet hodnot udávajících zlepšení oproti nejhorší možné variantě.

Kritéria mohou být zadavatelem různě preferována. Některá jsou pro optimální variantu více důležitá, jiná zase méně. Vyjádření důležitosti kritéria je možné pomocí aspirační úrovně, pořadí kritérií a váhy kritérií a způsobu kompenzace kritériálních hodnot. Stanovení váhy kritérií je bráno za nejobtížnější fázi a jejich správné stanovení je klíčem pro správné rozhodnutí.

Pro tuto práci bohatě postačí popsat vyjádření důležitosti kritéria prostřednictvím vah. Váha kritéria nabývá hodnot mezi 0 a 1. Pokud sečteme váhy jednotlivých měřítek, musíme dostat hodnotu 1. Každý model vícekritériální analýzy variant obsahuje 4 prvky. Těmito prvky jsou:

- 1) *Varianty*
- 2) *Kritéria*
- 3) *Hodnoty kritérií*
- 4) *Preference kritérií*

#### 1.1.12 Stanovení vah

Nejdůležitějším faktorem je tedy stanovení vah kritérií. Stanovit je lze více metodami. V praktické části jsou preference kritérií určeny respondenty dotazníkového šetření. Nejčastěji používanou metodou hodnocení vah ordinálních informací je metoda pořadí. Metoda pořadí spočívá v seřazení kritérií od nejdůležitějších po nejméně důležité. Nejdůležitější kritérium obdrží maximum bodů. Počet bodů je roven počtu kritérií. Počet kritérií označme  $n$ , nejdůležitější kritérium obdrží tedy  $n$  bodů. Druhé nejdůležitější kritérium obdrží  $n-1$  bodů a nejméně důležité kritérium bude rovno 1 bodu. Pakliže jsou kritéria rovnocenná, bude jejich zisk bodů rozdělen podle průměrného pořadí. Váhu kritéria získáme tak, že jeho obdržené body vydělíme celkovým součtem bodů, které získala všechna kritéria dohromady. Pro lepší demonstraci je níže přiložena tabulka s ukázkou výpočtu vah u 3 kritérií.

**Tabulka 4: Výpočet vah kritérií**

Kritérium	Body	Normalizace	Váha kritéria
K1	2	=2/6	0,33
K2	3	=3/6	0,50
K3	1	=1/6	0,16

**Zdroj:** *Vlastní provedení, 2021*

Poté co má řešitel sestaven vektor vah a kvantifikovanou kritériální tabulku, je schopen sestavit model vícekritériální analýzy variant a najít kompromisní řešení. Výběr kompromisní varianty lze uskutečnit pomocí metody pořadí. Postup pro aplikaci metody pořadí je shrnut ve 3 krocích na následující stránce.

### **Metoda pořadí**

- 1) *Nejdříve dojde ke stanovení pořadí jednotlivých kritérií (obdobně jako u vah)*
- 2) *Provedení skalárního součinu hodnot kritérií a vah kritérií*
- 3) *Výběr minimální hodnoty z váženého pořadí* <sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> ŠUBRT., *Ekonomicko-matematické metody*, 2011, s. 162. – 172.

## 4. Analytická část

### Analýza nabídek hypotečních úvěrů dle spotřebitelských preferencí

Pro zpracování vícekritériální analýzy variant je nezbytné získat nabídky bankovních poskytovatelů. Jejich nabídky jsou vyhotoveny k jednotné výši hypotečního úvěru. Banky totiž poskytují rozdílné nabídky podle celkové výše úvěru. Zpravidla s rostoucím objemem hypotečního úvěru klesá hodnota úrokové sazby. Úroková sazba například platí pro pásmo 300 000 – 700 000 Kč, pro úvěr nad 700 000 Kč je úroková sazba nižší. Tato pásma si určují banky individuálně. Kvůli tomu bude pro varianty počítáno s jednou určitou sumou, která bude odpovídat průměrné výši hypotečního úvěru za rok 2020 a kterou lze najít v odborném výstupu: *Průzkum ČBA: Češi a hypotéky 2020*. Nejčastěji se výše hypotéky pohybuje v rozmezí 1-2 milionu korun. Průměrná výše je 2,8 milionu korun.<sup>40</sup>

Stejnou hodnotu je vhodné nastavit i pro délku splácení. Jedním z kritérií je minimální výše splátky, která je dobou splácení ovlivněna. Opět se dá opřít o výše zmíněný průzkum, který udává obvyklou dobu splácení mezi 25-30 lety. Pro varianty je tedy určena doba splácení 30 let při pětileté fixaci.

LTV je nastavené na hodnotu 80 %. Jde o standartní hodnotu, kterou doporučuje ČNB. Banky často nabízí nižší úrokovou sazbu pro žadatele, kteří se v rámci hypotečního úvěru zaváží na sjednání některé formy osobního pojištění. Vybrané varianty pracují s úrokovou sazbou bez různých pojištění, aby byl výpočet co nejobjektivnější. Opět je vhodné modelové shrnutí v tabulce. Hodnoty z tabulky byly následně zadávány do hypotečních kalkulaček na internetových stránkách bankovních poskytovatelů hypotečních úvěrů na bydlení.

**Tabulka 5: Parametry hypotečního úvěru vstupující do kalkulace nabídky**

Výše úvěru	LTV	Splatnost	Fixace
2 800 000	80 %	30 let	5 let

*Zdroj: Vlastní zpracování, 2021*

#### 1.1.13 Nabídky hypotečních úvěrů od bankovních poskytovatelů

Konkrétní nabídky pro hypoteční úvěry s výše zmíněnými parametry jsou zachyceny v tabulce pod tímto textem.

<sup>40</sup> Průzkum ČBA: Češi a hypotéky 2020: Pandemie COVIDu touhu Čechů po vlastním bydlení nezastavila. Čísla bank atakují co do objemu poskytnutých hypoték historické rekordy. *Česká bankovní asociace* [online]. Praha: ČBA, © 2021 [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/cesi-a-hypoteky-2020>

**Tabulka 6: Souhrn nabídek od bankovních poskytovatelů k 26.02.2021**

<b>Banky k 26.02.2021</b>	<b>Úroková s. (%)</b>	<b>Poplatky</b>	<b>Minimální s.</b>
Fio Banka	1,88	0 Kč	10 182 Kč
mBank	2,59	0 Kč	11 195 Kč
Sberbank	1,89	0 Kč	10 235 Kč
Unicredit Bank	2,19	5 300 Kč	10 617 Kč
Equa Bank	1,89	0 Kč	10 196 Kč
Moneta Money Bank	2,09	500 Kč	10 476 Kč
Air Bank	1,99	0 Kč	10 339 Kč
Oberbank	1,99	21 400 Kč	10 362 Kč
Poštovní Spořitelna	2,09	1 800 Kč	10 476 Kč
ČSOB	2,09	1 800 Kč	10 476 Kč
Hypoteční banka	2,09	1 800 Kč	10 476 Kč
Raiffeisen bank	2,09	4 900 Kč	10 476 Kč
Česká spořitelna	2,14	1 800 Kč	10 591 Kč
Banka CREDITAS	2,19	15 000 Kč	10 617 Kč
Komerční banka	2,29	7 400 Kč	10 781 Kč

*Zdroj: Vlastní zpracování, 2021*

Úroková sazba a výše splátky pochází z hypotečních kalkulaček bank. Poplatky za sjednání úvěru a vedení úvěrového účtu autor vyhledal v cenících jednotlivých bank. Z této tabulky je třeba získaná data normalizovat dle metody pořadí. Parametry mají minimalizační charakter, protože logicky bude spotřebitel požadovat co nejnižší úrokovou sazbu, poplatky a měsíční splátky. Zároveň je pro výpočet potřeba sestavit tabulku vah jednotlivých kritérií dle zvolených variant. Jak se váhy vypočítají je podrobně popsáno v teoretické části. Tabulka s váhami je přiložena přímo pod tímto odstavcem.

**Tabulka 7 : Váhy kritérií dle preferencí respondentů**

Nejdůležitější k.	3	0,5
Středně důležité k.	2	0,33
Méně důležité k.	1	0,17

*Zdroj: Vlastní zpracování, 2021*

Váhy jsou vypočteny a podle jednotlivých variant se přiřadí k daným kritériím. Normalizovaná tabulka nabídek bankovních poskytovatelů je vložena na následující straně.

**Tabulka 8: Normalizovaná tabulka hodnot nabídek od bankovních poskytovatelů dle metody pořadí**

<b>Banky</b>	<b>Úroková s. (%)</b>	<b>Poplatky</b>	<b>Minimální s.</b>
Fio Banka	1,0	3,0	1,0
mBank	15,0	3,0	15,0
Sberbank	2,5	3,0	3,0
Unicredit Bank	12,5	12,0	12,5
Equa Bank	2,5	3,0	2,0
Moneta Money Bank	8,0	6,0	8,0
Air Bank	4,5	3,0	4,0
Oberbank	4,5	15,0	5,0
Poštovní Spořitelna	8,0	8,5	8,0
ČSOB	8,0	8,5	8,0
Hypoteční Banka	8,0	8,5	8,0
Raiffeisen Bank	8,0	11,0	8,0
Česká Spořitelna	11,0	8,5	11,0
Banka CREDITAS	12,5	14,0	12,5
Komerční Banka	14,0	13,0	14,0

*Zdroj: Vlastní zpracování, 2021*

Takto vypadá normalizovaná tabulka hodnot pomocí metody pořadí z tabulky nabídek bankovních poskytovatelů. Zelenou barvou jsou vyznačeny nejlepší hodnoty kritérií a červenou ty nejhorší. Následně pomocí vektorového součinu vah a normalizovaných hodnot dojde k výpočtu váženého pořadí nabídek. Z váženého pořadí se vybere nejmenší hodnota, která představuje nejvýhodnější nabídku.

#### 1.1.14 Preference spotřebitelů

Poslední otázka dotazníkového šetření měla sesbírat data ohledně spotřebitelských preferencí u parametrů hypotečního úvěru. Jak bylo autorem predikováno, došlo k naplnění předpovědi ohledně možnosti výsledku všech možných variant. Nejpopulárnějšími jsou 5. a 6. varianta. Pod písmenem A se skrývá minimální výše splátky, B jsou poplatky spojené se sjednáním úvěru a vedením úvěrového účtu a C představuje úrokovou sazbu. Výčet variant a jejich četnosti lze sledovat v tabulce na další stránce.



**Tabulka 9: Jednotlivé varianty preferencí spotřebitelů s výčtem četností**

Varianta č.	Pořadí důležitosti	Četnost
1.	ABC	32
2.	ACB	8
3.	BAC	3
4.	BCA	18
5.	CBA	33
6.	CAB	6
<b>Celkem</b>		<b>100</b>

*Zdroj: Vlastní zpracování, 2021*

33 % respondentů považuje za klíčový parametr úrok. Minimální výši splátky silně preferuje 32 % respondentů. V pořadí 3. nejpočetnější skupina, čítající 18 % respondentů, klade důraz na nízké poplatky spjaté s hypotečním úvěrem. Nyní už je získáno vše potřebné pro výpočet váženého pořadí a výběr nejlepší nabídky.

#### 1.1.15 Vícekriteriální analýza variant

Tato část obsahuje výsledky výpočtů ke všem variantám. Z hlediska vhodného uspořádání jsou výsledky zapsané do tabulky. V každé tabulce nalezneme výsledky pro 3 varianty, protože pro všechny varianty by se tabulka nevešla na celou stránku. Nejprve tedy výsledky pro varianty 1. – 3., které jsou v tabulce pod textem.

**Tabulka 10: Vážené pořadí nabídek pro varianty 1. - 3.**

Banky	Varianta č. 1	Varianta č. 2	Varianta č. 3
Fio Banka	1,66	1,34	2,00
mBank	11,04	12,96	9,00
Sberbank	2,92	2,84	2,92
Unicredit Bank	12,34	12,42	12,25
Equa Bank	2,42	2,34	2,59
Moneta Money Bank	7,34	7,66	7,00
Air Bank	3,76	4,00	3,59
Oberbank	8,22	6,54	9,92
Poštovní Spořitelna	8,17	8,09	8,25
ČSOB	8,17	8,09	8,25
Hypoteční Banka	8,17	8,09	8,25
Raiffeisen Bank	8,99	8,51	9,50
Česká Spořitelna	10,18	10,58	9,75
Banka CREDITAS	13,00	12,76	13,25
Komerční Banka	13,67	13,83	13,5

*Zdroj: Vlastní zpracování, 2021*

Nejlepší nabídku pro všechny 3 skupiny představuje Fio Banka. Přestože jsou rozdílné váhy kritérií, nabídka od Fio Banky patří ve všech sledovaných kritériích k těm úplně nejlepším. Druhou nejlepší nabídku představuje Equa Bank. Naopak nejhorší hypoteční úvěr by byl evidentně u Komerční Banky a Banky CREDITAS. Váhy kritérií ovlivnily například porovnání Oberbank pro rozdílné preference spotřebitelů. Pro první variantu představuje Oberbank 7. nejlepší nabídku, naopak pro druhou variantu je 5. nejlepší. Pro první 3 skupiny spotřebitelů je neoptimálnější využít Fio Banku. Pro shrnutí výsledků jsou uspořádány banky do tabulky od nejlepší po nejhorší. Tabulka se nachází pod tímto odstavcem.

**Tabulka 11: Seznam nabídek od nejlepší po nejhorší pro varianty 1. - 3. dle úrokové sazby**

Pořadí	Varianta č. 1	Pořadí	Varianta č. 2	Pořadí	Varianta č. 3
1.	Fio Banka	1.	Fio Banka	1.	Fio Banka
2.	Equa Bank	2.	Equa Bank	2.	Equa Bank
3.	Sberbank	3.	Sberbank	3.	Sberbank
4.	Air Bank	4.	Air Bank	4.	Air Bank
5.	Moneta Money Bank	5.	Oberbank	5.	Moneta Money Bank
6.	ČSOB	6.	Moneta Money Bank	6.	ČSOB
6.	Hypoteční Banka	7.	ČSOB	6.	Hypoteční Banka
6.	Poštovní Spořitelna	7.	Hypoteční Banka	6.	Poštovní Spořitelna
7.	Oberbank	7.	Poštovní Spořitelna	7.	mBank
8.	Raiffeisen Bank	8.	Raiffeisen Bank	8.	Raiffeisen Bank
9.	Česká Spořitelna	9.	Česká Spořitelna	9.	Česká Spořitelna
10.	mBank	10.	Unicredit Bank	10.	Oberbank
11.	Unicredit Bank	11.	Banka CREDITAS	11.	Unicredit Bank
12.	Banka CREDITAS	12.	mBank	12.	Banka CREDITAS
13.	Komerční Banka	13.	Komerční Banka	13.	Komerční Banka

*Zdroj: Vlastní zpracování, 2021*

Tabulka poukazuje na výhodnější nabídky menších bank, oproti velkým tradičním bankám. Jako alternativu k Fio Bance lze znovu doporučit Equa Bank. Volba Equa Bank by spotřebitele stála o 14,- Kč měsíčně více. Za předpokladu fixace na 5 let představuje

tato alternativa zhruba částku 840,- Kč navíc. V takto dlouhém období to autor považuje za zanedbatelnou částku. U 3. nejvýhodnější nabídky už dělá celkový rozdíl 3 180,- Kč za období fixace při porovnání s nejvýhodnější nabídkou, což už je celkem velký rozdíl. Autor rovněž vypracoval pořadí bank při zohlednění RPSN místo úrokové sazby. Pořadí nabídek dle RPSN je zobrazeno v následující tabulce.

**Tabulka 12: Seznam nabídek od nejlepší po nejhorší pro varianty 1. - 3. dle RPSN**

Pořadí	Varianta č. 1	Pořadí	Varianta č. 2	Pořadí	Varianta č. 3
1.	Fio Banka	1.	Fio Banka	1.	Fio Banka
2.	Equa Bank	2.	Equa Bank	2.	Equa Bank
3.	Air Bank	3.	Air bank	3.	Air bank
4.	Sberbank	4.	Moneta M. Bank	4.	Sberbank
5.	Moneta Money Bank	5.	Sberbank	5.	Moneta M. Bank
6.	Poštovní Spořitelna	6.	Oberbank	6.	ERA P. Spořitelna
6.	ČSOB	7.	Česká Spořitelna	6.	ČSOB
6.	Hypoteční Banka	8.	ERA P. Spořitelna	6.	Hypoteční banka
7.	Oberbank	8.	ČSOB	7.	Česká spořitelna
8.	Česká Spořitelna	8.	Hypoteční banka	8.	mBank
9.	Raiffeisen Bank	9.	Raiffesen Bank	9.	Raiffesen Bank
10.	mBank	10.	Unicredit Bank	10.	Oberbank
11.	Unicredit Bank	11.	Banka CREDITAS	11.	Unicredit Bank
12.	Banka CREDITAS	12.	mBank	12.	Banka CREDITAS
13.	Komerční Banka	13.	Komerční Banka	13.	Komerční Banka

**Zdroj:** *Vlastní zpracování, 2021*

Pořadí na prvních dvou místech se sice nezměnilo, ale od 3. místa už je možné pozorovat změny v umístění oproti výpočtu s úrokovou sazbou. Poslední 3 příčky jsou taktéž téměř beze změny. Pro první 3 varianty je vhodné doporučit stejného bankovního poskytovatele, kterým je Fio Banka. Naopak nejhorší nabídku stále představuje Komerční Banka.

Zbylé tři varianty kladou větší důraz na výši úrokové sazby. Autor očekával více četností u těchto 3 skupin. Přímo pod tímto textem je uvedena tabulka s výsledky pro varianty č. 4, 5 a 6.

**Tabulka 13: Vážené pořadí nabídek pro varianty č. 4. - 6.**

Banky	Varianta č. 4	Varianta č. 5	Varianta č. 6
Fio Banka	2,00	1,66	1,34
mBank	9,00	11,04	12,96
Sberbank	2,84	2,75	2,75
Unicredit Bank	12,25	12,34	12,42
Equa Bank	2,67	2,58	2,42
Moneta Money Bank	7,00	7,34	7,66
Air Bank	3,67	3,92	4,08
Oberbank	9,84	8,05	6,45
Poštovní Spořitelna	8,25	8,17	8,09
ČSOB	8,25	8,17	8,09
Hypoteční Banka	8,25	8,17	8,09
Raiffeisen Bank	9,50	8,99	8,51
Česká Spořitelna	9,75	10,18	10,58
Banka CREDITAS	13,25	13,00	12,76
Komerční Banka	13,50	13,67	13,83

*Zdroj: Vlastní zpracování, 2021*

Znovu je vidět naprostá dominance nabídky hypotečního úvěru od Fio Banky. V těsném závěsu se nachází Equa Bank a Sberbank. Na posledních místech se nic nezměnilo. Pro všechny varianty představují nejhorší nabídky od Komerční Banka a Banka CREDITAS. Tabulka s finálním pořadím nabídek pro varianty 4. – 6. se nachází na následující stránce.

**Tabulka 14: Seznam nabídek od nejlepší po nejhorší pro varianty 4. - 6. dle úrokové sazby**

Pořadí	Varianta č. 4	Pořadí	Varianta č. 5	Pořadí	Varianta č. 6
1.	Fio Banka	1.	Fio Banka	1.	Fio Banka
2.	Equa Bank	2.	Equa Bank	2.	Equa Bank
3.	Sberbank	3.	Sberbank	3.	Sberbank
4.	Air Bank	4.	Air Bank	4.	Air Bank
5.	Moneta Money Bank	5.	Moneta M. Bank	5.	Oberbank
6.	Poštovní Spořitelna	6.	Oberbank	6.	Moneta M. Bank
6.	ČSOB	7.	Poštovní Spořitelna	7.	Poštovní Spořitelna
6.	Hypoteční Banka	7.	ČSOB	7.	ČSOB
7.	mBank	7.	Hypoteční Banka	7.	Hypoteční Banka
8.	Raiffeisen Bank	8.	Raiffeisen Bank	8.	Raiffeisen Bank
9.	Česká Spořitelna	9.	Česká Spořitelna	9.	Česká Spořitelna
10.	Oberbank	10.	mBank	10.	Unicredit Bank
11.	Unicredit Bank	11.	Unicredit Bank	11.	Banka CREDITAS
12.	Banka CREDITAS	12.	Banka CREDITAS	12.	mBank
13.	Komerční Banka	13.	Komerční Banka	13.	Komerční Banka

**Zdroj:** *Vlastní zpracování, 2021*

Pořadí na prvních 4 místech je stejné jako u předchozích variant. Rozdíl v poplatcích, kde první 4 banky mají vše zdarma, je předurčuje na obsazení předních pozic. Poplatky nemá ani mBank, nicméně úrok a splátka při absenci pojištění a povinného účtu jsou znatelně vyšší než u zbylých 4 bezpoplatkových bank. Nyní je třeba se podívat na výpočet s RPSN. Tabulka pořadí dle RPSN je vložena na následující straně.

**Tabulka 15: Seznam nabídek od nejlepší po nejhorší pro varianty 4. - 6. dle RPSN**

Pořadí	Varianta č.4	Pořadí	Varianta č.5	Pořadí	Varianta č.5
1.	Fio Banka	1.	Fio Banka	1.	Fio Banka
2.	Air Bank	2.	Air Bank	2.	Air Bank
3.	Equa Bank	3.	Equa Bank	3.	Equa Bank
4.	Moneta Money Bank	4.	Moneta Money Bank	4.	Moneta Money Bank
5.	Sberbank	5.	Česká Spořitelna	5.	Česká Spořitelna
6.	Česká Spořitelna	6.	Sberbank	6.	Sberbank
7.	mBank	7.	Poštovní Spořitelna	7.	Oberbank
8.	Poštovní Spořitelna	7.	ČSOB	8.	Poštovní Spořitelna
8.	ČSOB	7.	Hypoteční Banka	8.	ČSOB
8.	Hypoteční Banka	8.	Unicredit Bank	8.	Hypoteční Banka
9.	Unicredit Bank	9.	Banka CREDITAS	9.	Banka CREDITAS
10.	Raiffeisen Bank	10.	Oberbank	10.	Unicredit Bank
11.	Oberbank	11.	mBank	11.	Raiffeisen Bank
12.	Banka CREDITAS	12.	Raiffeisen Bank	12.	mBank
13.	Komerční Banka	13.	Komerční Banka	13.	Komerční Banka

*Zdroj: Vlastní zpracování, 2021*

Air Bank při zohlednění RPSN předběhla Equa Bank pro všechny varianty. Na prvním místě se stále drží Fio Banka. Při porovnání je možné dojít k závěru, že pro varianty 4,5 a 6 je nejvhodnější vyřídit hypoteční úvěr u Fio Banky s alternativou Equa Bank. Autor však předpokládá, že když se spotřebitel zajímá o poměrně zásadní věc, kterou je hypoteční úvěr, měl by mít povědomí o RPSN. Na základě RPSN by následně racionálně měl zvolit primárně Fio Banku s alternativou ve formě Air Bank.

### **Analýza dotazníkového šetření**

Dotazníkové šetření bylo provedeno od 25.02.2021 do 27.02.2021. Obsahovalo celkem 12 otázek. Koncepce byla zvolena následovně: První 4 otázky měly filtrační charakter a poslední 2 rovněž. Dle informací v teoretické části by totiž první a poslední

otázky neměly nutit respondenty k složitému přemýšlení. Zbylé otázky můžeme označit za zjišťovací. U otázek č. 5. a 6. došlo zároveň ke kontrole logické správnosti odpovědí. Filtrovací otázky poslouží k analýze dotazníkového šetření v rámci testování dobré shody. Zjišťovací otázky byly cíleny na zkušenosti dotazovaných s úvěry na bydlení a jejich preferencemi pro hypoteční úvěry.

Sběr dat probíhal pomocí online dotazníku. V první fázi bylo nezbytné otestovat srozumitelnost dotazníku. To probíhalo pilotním odzkoušením dotazníku na okruhu 10 osob ze sociálního prostředí autora. Po tomto testu došlo k drobným změnám a přidání dvou filtračních otázek. Následně byl dotazník rozeslán prostřednictvím emailu a sociální sítě lidem z autorovy práce a okruhu jeho známých. Celková suma zaslaných pozvánek byla 150. Respondenti byli vybíráni podle věku. Zjišťování u respondentů mladších 18 let vzhledem ke zkoumané problematice úvěrů považoval autor za nevhodné. Důležité bylo získat alespoň 100 relevantních odpovědí.

Dotazník kompletně vyplnilo 121 ze 150 respondentů. Úspěšnost kompletních odpovědí činila 80,66 %. Návratnost odpovědí byla tedy dostačující. Ze 121 odpovědí bylo nadále důležité zkontrolovat jejich logickou správnost. Při kontrole bylo odhaleno 8 odpovědí, které nedávaly logický smysl. Tento problém se opakoval u úvěru ze stavebního spoření. U otázky, zda mají dotazovaní zkušenosti s úvěry na bydlení, zvolilo 8 respondentů možnost NE. U následující otázky, která se ptala na konkrétní produkty, jež doposud využili, byla odpověď: „*Úvěr ze stavebního spoření*“. Pravděpodobně došlo ke špatnému pochopení rozdílu mezi stavebním spořením a úvěrem ze stavebního spoření. Tyto odpovědi tedy byly odstraněny. Základní soubor dat tvoří 100 odpovědí. Po vyřazení 8 nevyhovujících odpovědí došlo rovněž k vyřazení dalších 13 odpovědí za účelem optimální velikosti zkoumaného souboru a zachování rovnoměrného poměru pohlaví respondentů. Filtrační otázky se ptají na pohlaví, věk, vzdělání, druh bydlení respondentů, pravidelný měsíční příjem dotazovaných a velikost jejich obce. Zbylých 6 otázek je výzkumných. U otázky s volbou preferencí k vybraným parametrům nedochází k testování hypotéz. Tato otázka byla zvolena čistě pro účely vícekritériální analýzy variant.

Získané odpovědi u výzkumných otázek je třeba otestovat pomocí  $\chi^2$  testu dobré shody. Autorův dílčí cíl je najít závislost mezi odpověďmi respondentů a různými kritérii, které tvoří filtrační otázky. Grafy s odpověďmi dotazníkového šetření jsou přiloženy v příloze k této práci.

### 1.1.15.1 Chí-kvadrát test dobré shody

Chí-kvadrát test dobré shody je jedním z nejvíce používaných testů. Slouží k určení, zda jsou dvě veličiny na sobě nezávislé, či naopak. Pomocí tohoto testu se porovnává, jestli je poměr výskytu u dvou sledovaných veličin náhodný jev. Princip testu spočívá v porovnání očekávaných a získaných četností.

První část testu začíná formulací nulové a alternativní hypotézy. Nulová hypotéza vychází z nezávislosti sledovaných jevů. Naopak alternativní hypotéza tvrdí, že mezi nimi existuje vztah.

*H<sub>0</sub>: sledované jevy jsou nezávislé*

*H<sub>1</sub>: sledované jevy jsou závislé*

Hladina významnosti je značena  $\alpha$  a autor v této práci užívá hodnotu  $\alpha=0,05$  %. Následně dochází k výpočtu hodnoty  $p$  v programu Microsoft excel, ve kterém má autor vyhotovené kontingenční tabulky z dat. Hodnota je vypočtena pomocí funkce *CHISQTEST*, což je test Chí-kvadrát. Jakmile je výsledná hodnota  $p$  menší než sledovaných 5 %, dojde k zamítnutí nulové hypotézy a přijetí alternativní hypotézy. Pokud se tak stane, je vhodné dále dopočítat Cramerův kontingenční koeficient a určit míru závislosti. Pro zjištění Cramerova kontingenčního koeficientu je třeba vypočítat hodnotu  $\chi^2$ .  $\chi^2$  je zároveň srovnávána s kritickou hodnotou  $\chi^2$  pro Chí-kvadrát rozdělení. Porovnání je důležité pro ujištění, zda je test proveden správně a  $\chi^2$  patří / nepatří do oboru kritických hodnot.

#### **Výzkumné otázky vstupující do Chí-kvadrát testu:**

- 1) Máte již zkušenosti s úvěry na bydlení? (Hypoteční úvěr, Úvěr ze stavebního spoření, Státní půjčka na bydlení)
- 2) Které konkrétně jste využil/a? (Hypoteční úvěr, Úvěr ze stavebního spoření, Státní půjčka na bydlení, Žádný)
- 3) Upřednostňujete oslovení finančního poradce, nebo si finanční záležitosti raději řešíte sám/a? (Sám(a), S bankou)
- 4) Plánujete do 3 let pořízení nemovitosti? (Ano, Ne)
- 5) Kterým prostředkem byste případně řešil/a nákup nemovitosti? (Hypoteční úvěr, Úvěr ze stavebního spoření, Státní půjčka na bydlení)



Postup výpočtu je následující:

- 1) Vytvoření kontingenční tabulky četností ze získaných dat
- 2) Vytvoření tabulky očekávaných četností z kontingenční tabulky
- 3) Výpočet hodnoty  $p$  pomocí funkce CHISQ.TEST z dat ve vytvořených tabulkách
- 4) Výpočet hodnoty  $\chi^2$  z hodnoty  $p$  a stupňů volnosti pomocí funkce CHISQ.INV
- 5) Výpočet Cramerova kontingenčního koeficientu z hodnot  $p$ , minimálního počtu stupňů volnosti a celkového počtu respondentů pro danou otázku (pouze při prokázané závislosti)

U prvního testování jsou přiloženy tabulky získaných a očekávaných četností. Vzhledem k množství tabulek, kterých je zhruba 90, jsou k dalším otázkám přikládány pouze tabulky s výslednou hodnotou  $p$ ,  $\chi^2$ , kritické hodnoty  $\chi^2$  a kontingenčního koeficientu. Vložení všech tabulek četností by značně prodloužilo analytickou část. Popsaný proces testování je demonstrován na první otázce, kde počáteční kritérium představuje pohlaví respondentů.

#### **Máte již zkušenosti s úvěry na bydlení?**

*H<sub>0</sub>: Zkušenosti s úvěrem na bydlení nejsou závislé na pohlaví respondentů.*

*H<sub>1</sub>: Zkušenosti s úvěrem na bydlení jsou závislé na pohlaví respondentů.*

Získané četnosti není třeba blíže představovat. Data v tabulce pochází přímo z odpovědí dotazníkového šetření. Počet stupňů volnosti je získán součinem řádků a sloupců sledovaných odpovědí a kritérií, které je nezbytné před násobením ponížít o 1.

**Tabulka 16: Získané četnosti odpovědí dle pohlaví**

Získané četnosti			
Ano/Ne	Muž	Žena	Celkem
Ne	28	36	64
Ano	22	14	36
Celkem	50	50	100

*Zdroj: Vlastní zpracování, 2021*

Očekávané četnosti jsou získány vynásobením hodnot ve sloupci „Celkem“ v pravém horním rohu a levém dolním rohu tabulky. Výslednou hodnotu je třeba vydělit počtem respondentů k dané otázce. Tabulka s očekávanými četnostmi je přiložena na následující stránce.

**Tabulka 17: Očekávané četnosti odpovědí dle pohlaví**

Očekávané četnosti			
Ano/Ne	Muž	Žena	Celkem
Ne	32	32	64
Ano	18	18	36
<b>Celkem</b>	50	50	100

*Zdroj: Vlastní zpracování, 2021*

Pakliže jsou kontingenční tabulky získaných a očekávaných četnosti vyhotoveny, může se začít testovat. Výsledek testu pro otázku č. 1 a kritérium pohlaví je uveden v tabulce pod textem.

**Tabulka 18: Výsledky testu závislosti odpovědí dle pohlaví**

$p$ -hodnota testu dobré shody	0,095580705
$\chi^2$ (počítáno pomocí funkce)	2,777777778
Cramerův kontingenční koef.	-

*Zdroj: Vlastní zpracování, 2021*

Hodnota  $p$  je vyšší než 0,05. Dochází k zamítnutí alternativní hypotézy. Zkušenosti s úvěry na bydlení nejsou závislé na pohlaví dotazovaných. Kritická hodnota  $\chi^2$  pro 1 stupeň volnosti činí 3,841. Cramerův kontingenční koeficient není třeba počítat. V následující tabulce nalezneme výsledky testů k této otázce podle zbylých kritérií.

**Tabulka 19: Souhrnné výsledky testu závislosti výzkumné otázky č. 1. dle zbylých kritérií**

Máte již zkušenosti s úvěry na bydlení? - test závislosti					
Kritérium	Hodnota $p$	Stupně volnosti	Hodnota $\chi^2$	Kritická h. $\chi^2$	Cram. koef.
<b>Dle věku</b>	0,004	3	22,873	7,815	0,478
<b>Dle vzdělání</b>	0,298	4	4,901	9,488	-
<b>Dle bydlení</b>	0,002	2	22,045	5,991	0,469
<b>Dle příjmu</b>	0,001	4	17,682	9,488	0,421
<b>Dle sídla</b>	0,792	4	1,693	9,488	-

*Zdroj: Vlastní zpracování, 2021*

V tabulce lze vidět, že zkušenosti s úvěry na bydlení souvisí s věkem, druhem bydlení a příjmem respondentů. Nejzřetelnější výkyv získaných a očekávaných četností při porovnání mezi věkovými skupinami nalezneme u věkové skupiny 18-26. To je pravděpodobně způsobeno tím, že respondenti v tomto věku ještě studují, potažmo čerstvě pracují. Studenti mají málokdy tak vysoké příjmy, aby si mohli dovolit koupit nemovitost na bydlení. Čerstvě pracující zase musí naspořit peníze na vlastní zdroje k hypotečnímu

úvěru, nebo našetřit dostatečnou sumu na stavebním spoření, aby dosáhli na garantovaný úvěr. Koeficient se blíží k 0,5, což značí středně silnou závislost. S vyšším věkem tedy stoupá zastoupení respondentů se zkušenostmi s úvěry na bydlení. Odpovědi respondentů jsou také závislé na jejich příjmu. S rostoucím příjmem roste i počet respondentů, kteří již někdy měli úvěr na bydlení. U dvou nejnižších příjmových skupin (0-20 000 Kč) mají zkušenosti s úvěry na bydlení pouze 3 z 27 respondentů. Opět můžeme mluvit o středně silné závislosti mezi příjmem a zkušenostmi respondentů. Poslední prokazatelnou závislost nalezneme mezi druhem bydlení a odpověďmi respondentů. Závislost je silně ovlivněna skupinou respondentů, kteří uvedli možnost bydlení „U rodičů“. Bydlení u rodičů by mělo být oproti nájmu poměrně levná záležitost. Po osamostatnění se u nich zájem o úvěry na bydlení dá v budoucnu očekávat.

Naopak zkušenosti s úvěry na bydlení nemají statisticky prokazatelnou závislost na vzdělání a velikosti obce respondentů.

#### **Které konkrétně jste využil/a?**

Cílem této otázky byla preferovaná volba úvěrového produktu od respondentů se zkušenostmi s úvěrem na bydlení. Autor se pokusil nalézt souvislosti mezi kritérii a výběrem určitého produktu. Do testu vstoupili pouze respondenti, kteří uvedli že mají zkušenosti s úvěry na bydlení. Výběrový soubor testu se skládá z 36 respondentů. Tabulka níže obsahuje výsledky testování.

**Tabulka 20: Souhrnné výsledky testu závislosti výzkumné otázky č. 2. dle všech kritérií**

<b>Které konkrétně jste využila? - test závislosti</b>					
<b>Kritérium</b>	<b>Hodnota <math>p</math></b>	<b>Stupně volnosti</b>	<b>Hodnota <math>\chi^2</math></b>	<b>Kritická h. <math>\chi^2</math></b>	<b>Cram. koef.</b>
<b>Dle pohlaví</b>	0,067	2	5,406	5,991	-
<b>Dle věku</b>	0,051	6	12,557	12,592	-
<b>Dle vzdělání</b>	0,071	6	11,581	12,592	-
<b>Dle bydlení</b>	0,112	2	4,385	5,991	-
<b>Dle příjmu</b>	0,040	8	16,203	15,507	0,474
<b>Dle sídla</b>	0,150	8	12,030	15,507	-

*Zdroj: Vlastní zpracování, 2021*

Prokazatelná závislost na hladině 0,05 je pouze u kritéria příjmu. Síla závislosti je střední, protože Cramerův koeficient se blíží k hodnotě 0,5. Výstupem testování otázky je silná preference hypotečního úvěru u příjmových skupin 30 001 – 40 000 Kč a 40 000 Kč a více. Autor si vysvětluje závislost tím, že hypoteční úvěr není garantován, jako je tomu u úvěru ze stavebního spoření. Jeho pořízení klade vyšší nároky na bonitu žadatele. Zároveň

se dá očekávat, že lidé s vyšším příjmem hospodaří s větším přebytkem financí a snaží se je vhodně investovat. Investice do nemovitostí dle indexu růstu cen publikovaného společností Deloitte by určitě dávala smysl. Odpovědi respondentů nijak významně nezávisí na všech ostatních kritériích.

### **Upřednostňujete oslovení fin. poradce, nebo si řešíte fin. záležitosti sám/a?**

Některé banky spolupracují s finančními poradci. Autor zde chtěl zjistit, zda respondenti upřednostňují přímou interakci s bankou, či zprostředkovanou interakci skrz finančního poradce. Efektivnost spolupráce s finančními poradci rozhodně nemusí být zanedbatelná. Výsledné hodnoty testování se nachází v tabulce na následující stránce.

**Tabulka 21: Souhrnné výsledky testu závislosti výzkumné otázky č. 3. dle všech kritérií**

<b>Upřednostňujete oslovení fin. poradce, nebo si řešíte fin. záležitosti sám/a?</b>					
<b>Kritérium</b>	<b>Hodnota <math>p</math></b>	<b>Stupně volnosti</b>	<b>Hodnota <math>\chi^2</math></b>	<b>Kritická h. <math>\chi^2</math></b>	<b>Cram. koef.</b>
<b>Dle pohlaví</b>	0,023	1	5,191	3,841	0,223
<b>Dle věku</b>	0,040	3	8,316	7,815	0,228
<b>Dle vzdělání</b>	0,120	4	7,319	9,488	-
<b>Dle bydlení</b>	0,828	2	0,378	5,991	-
<b>Dle příjmu</b>	0,691	4	2,245	9,488	-
<b>Dle sídla</b>	0,725	4	2,060	9,488	-

*Zdroj: Vlastní zpracování, 2021*

Rozhodování respondentů v této problematice je slabě závislé na jejich pohlaví a věku. Autor očekával závislost především na vzdělání a příjmu. Bylo očekáváno, že s vyšším vzdělání a příjmem lze predikovat větší finanční gramotnost respondentů a zároveň upřednostnění vlastního řešení finančních záležitostí. To se však neprokázalo. Dle pohlaví lze tvrdit, že finančního poradce upřednostňují ženy. Volbu finančního poradce by si zvolilo 24 z 50 žen. Naopak muži si raději řeší finanční záležitosti sami. U mužů je preference k oslovení finančního poradce pouze v 13 z 50 odpovědí. U věkových skupin 27–40 a 56 + se poměr rozhodování blížil k 50 %. Naopak celkem neočekávaně byl největší nepoměr ve skupině 18-26, kde téměř 75 % respondentů preferuje přímou interakci s bankou. V globálu by 37 % respondentů řešilo své finanční záležitosti s finančním poradcem. Spolupráce s finančními poradci může být pro banky přínosná.

### **Plánujete v budoucích 3 letech pořízení nemovitosti?**

V úvodu této práce autor tvrdí, že nemovitosti jsou poměrně aktuální téma. Právě proto byla zařazena do dotazníkového šetření tato otázka. Celkem 31 % respondentů

plánuje v následujících 3 letech pořízení nemovitosti, což rozhodně není zanedbatelná hodnota. Test této otázky v závislosti na kritériích ukáže, zda se dá vyčlenit určitá skupina u které se dá očekávat větší zájem o koupi nemovitosti. Výsledné hodnoty jsou opět zaevidovány v přehledné tabulce níže.

**Tabulka 22: Souhrnné výsledky testu závislosti výzkumné otázky č. 4. dle všech kritérií**

<b>Plánujete v budoucích 3 letech pořízení nemovitosti? - test nezávislosti</b>					
<b>Kritérium</b>	<b>Hodnota <math>p</math></b>	<b>Stupně volnosti</b>	<b>Hodnota <math>\chi^2</math></b>	<b>Kritická h. <math>\chi^2</math></b>	<b>Cram. koef.</b>
<b>Dle pohlaví</b>	0,517	1	0,421	3,841	-
<b>Dle věku</b>	0,049	3	7,856	7,815	0,280
<b>Dle vzdělání</b>	0,069	4	8,696	9,488	-
<b>Dle bydlení</b>	0,004	2	11,076	5,991	0,333
<b>Dle příjmu</b>	0,002	4	16,842	9,488	0,410
<b>Dle sídla</b>	0,050	4	9,472	9,488	-

*Zdroj: Vlastní zpracování, 2021*

Závislost odpovědí lze sledovat u věku, druhu bydlení a příjmu respondentů. V nejmladších dvou věkových skupinách roste poptávka po pořízení nemovitosti. Naopak v následujících věkových skupinách poptávka klesá. Závislost na věku je slabší, protože se hodnota koeficientu blíží spíše k 0,2, než k 0,5. Při náhledu na odpovědi dle druhu bydlení je poměrně zajímavé že 20 z 49 respondentů pobývajících u rodičů a v nájmu chce koupit nemovitost. Při použití tohoto poměru na větší vzorek lidí, kteří nebydlí ve vlastním, není divu, že poptávka po nemovitostech je stále vysoká. 11 respondentů z 50, jež bydlí ve vlastním, chce rovněž pořídit nemovitost. Pravděpodobně vidí v nemovitosti výhodný investiční nástroj. Poptávka po nemovitostech nejvýrazněji roste s příjmem respondentů. Dle příjmu jde již o středně silnou závislost. Potřeba koupě nemovitosti naopak nesouvisí s pohlavím, vzděláním a sídlem respondentů.

### **Kterým prostředkem byste případně řešil/a nákup nemovitosti?**

Zařazení otázky mělo za cíl zjistit aktuální tendence respondentů v rozhodování nad konkrétním produktem. Preference k produktům se mění v čase. Úvěr ze stavebního spoření má rámce definované zákonem. Hypoteční úvěry se odvíjí od ceny peněz na mezibankovním trhu. Momentálně jsou úrokové sazby u hypotečních úvěrů velmi nízké. Proto se dá predikovat větší preference spotřebitelů k hypotečním úvěrům. 68 % respondentů aktuálně upřednostňuje hypoteční úvěr, 29 % úvěr ze stavebního spoření a pouhá 3 % dotazovaných by volila státní půjčku na bydlení. Závislost rozhodování o konkrétním produktu je uvedena v tabulce na následující stránce.

**Tabulka 23: Souhrnné výsledky testu závislosti výzkumné otázky č. 5. dle všech kritérií**

<b>Kterým prostředkem byste případně řešil/a nákup nemovitosti? - test nezávislosti</b>					
<b>Kritérium</b>	<b>Hodnota <math>p</math></b>	<b>Stupně volnosti</b>	<b>Hodnota <math>\chi^2</math></b>	<b>Kritická h. <math>\chi^2</math></b>	<b>Cram. koef.</b>
<b>Dle pohlaví</b>	0,141	2	3,92	5,991	-
<b>Dle věku</b>	0,215	6	8,232	12,592	-
<b>Dle vzdělání</b>	0,404	8	8,307	15,507	-
<b>Dle bydlení</b>	0,843	4	1,406	9,488	-
<b>Dle příjmu</b>	0,005	8	21,864	15,507	0,661
<b>Dle sídla</b>	0,469	8	7,648	15,507	-

*Zdroj: Vlastní zpracování, 2021*

Závislost pro volbu konkrétního úvěrového produktu nalezneme pouze u kritéria příjmu respondentů. Cramerův koeficient pro závislost na příjmu nabývá nejvyšší hodnoty z doposud všech provedených testů. Jeho hodnota se blíží 0,7 a je vhodné mluvit o silné závislosti. S rostoucím příjmem rostou i preference respondentů k hypotečnímu úvěru. Respondenti s vysokým příjmem si zřejmě uvědomují aktuální nízkou cenu financí poskytnutých pomocí hypotečního úvěru. Výběr konkrétního produktu není závislý na ostatních kritériích.

## 5. Výsledky a doporučení

### Výběr nejlepší nabídky od bankovních poskytovatelů v ČR

Vícekritériální analýza byla vyhodnocena u všech 6 variant, které byly získány výstupem z dotazníkového šetření. Absolutním vítězem se stala Fio Banka. Alternativou pro spotřebitele může být v případě rozhodování dle úrokové sazby Equa Bank a Sberbank. Racionálně uvažující žadatel však zvolí na místo úrokové sazby RPSN. Pro doporučení konkrétních nabídek je vhodnější vycházet z váženého pořadí podle RPSN. Pro spotřebitele preferující silně minimální výši splátky a poplatky spojené s hypotečním úvěrem je vhodné zažádat nejprve u Fio Banky s alternativou v podobě Equa Bank. Naopak pro potenciální žadatele upřednostňující spíše úrokovou sazbu je vhodnější zaměnit alternativu Equa Bank na Air Bank. Při pohledu na výpočet s úrokovou sazbou tvoří TOP 3 nabídky Fio Banka, Equa Bank a Sberbank. Po zohlednění RPSN z této svaté trojice vypadne Sberbank, kterou nahradí Air Bank. Úplně nejhorší nabídku poskytuje Komerční Banka. Na předposledním místě se pro varianty 1. – 3. střídá Banka CREDITAS a mBank a u variant č. 4. – 6. se k druhým od konce přidala Raiffaisen Bank.

### Testování závislosti mezi odpověďmi respondentů a vybranými kritérii

U otázky č. 1. jsou 3 hlediska, která ovlivnila odpovědi respondentů. Zkušenosti s úvěry na bydlení závisí na věku, příjmu a druhu bydlení dotazovaných. Při testování druhé otázky byla prokázána středně silná souvislost mezi příjmem dotazovaných a výběrem konkrétního produktu. Příjmové skupiny s 30 000,- Kč měsíčně a více volily převážně hypoteční úvěr. U 3. otázky byly zkoumány preference respondentů v řešení finančních záležitostí. Výstup ukázal, že ženy více upřednostňují oslovení finančního poradce oproti mužům. Druhá prokázaná souvislost byla volba přímé interakce s bankou na věku, kdy hlavně respondenti ve věku mezi 18-26 lety raději řeší své finance s bankami. Dle Cramerova koeficientu se však jedná pouze o slabé vztahy závislosti. Testování odpovědí na výzkumnou otázku č. 4 odhalilo vztah mezi odpověďmi dotazovaných s jejich věkem, bydlením a příjmem. Poptávka po pořízení nemovitosti roste u nejmladších dvou věkových skupin. Je poměrně logické, že více plánují pořízení nemovitosti ti, kteří bydlí v nájmu a u rodičů. 20 % z respondentů bydlících ve vlastním ovšem rovněž plánuje v příštích 3 letech získat nemovitost. Nejvýrazněji u této otázky roste závislost na příjmu respondentů, kde lze pozorovat středně silnou závislost. Po otestování poslední výzkumné

otázky se prokázala velká obliba hypotečních úvěrů u dotazovaných. Preference rostou s příjmem respondentů. Cramerův koeficient nabyl hodnoty 0,7, což značí silnou závislost. Čím vyšší příjem, tím více se dotazovaní upínali k hypotečnímu úvěru.

Bankám by bylo vhodné doporučit cílení marketingových kampaní na spotřebitele ve věku od 18 do 40 let. Pakliže mají údaje o druhu bydlení, například z předešlých úvěrových žádostí, tak by mělo pomoci se zaměřit na nájemníky. Posledním a nejdůležitějším kritériem dle testů je příjem. Potenciál roste u klientů s příjmem 30 000,- Kč a více. Údaje o příjmu klientů mají banky opět minimálně z předešlých žádostí o úvěrový produkt. Ať už jde o kontokorent, kreditní kartu, či spotřebitelský úvěr. Způsob informování potenciálních žadatelů může představovat hromadná zpráva prostřednictvím zpráv v internetovém bankovníctví, mobilní aplikaci a emailu.



## 6. Závěr

Tato práce měla za primární cíl nalézt nejlepší nabídku hypotečního úvěru na bydlení od bankovních poskytovatelů pro rozdílné preference spotřebitelů. V teoretické části byla charakterizována problematika pořízení vlastního bydlení a zároveň autor představil jednotlivé produkty, kterými lze financovat pořízení rezidenční nemovitosti. V teoretických východiscích byly zmíněny základní informace o metodě dotazníkového šetření a vícekriteriální analýze variant, protože s nimi bylo pracováno v analytické části této práce. Optimální řešení bylo nalezeno pro všech 6 variant preferencí spotřebitelů. Preference byly získány dotazníkovým šetřením. Každá varianta obsahovala rozdílné váhy jednotlivých kritérií na základě odpovědí respondentů. Vážené pořadí nabídek bylo stanoveno vícekriteriální analýzou variant, konkrétně metodou pořadí. Sice byla autorem očekávána větší variabilita výsledných nabídek pro různé varianty, nicméně hypoteční úvěr od Fio Banky je nejoptimálnější volbou pro všechny varianty preferencí dotazovaných. Fio Banka vychází jako nejlepší bankovní poskytovatel hypotečního úvěru na bydlení v ČR.

Dílčím cílem bylo zjištění tendencí potenciálních spotřebitelů v oblasti financování bydlení. Testováním výzkumných otázek dotazníkového šetření došlo k nalezení závislostí mezi odpověďmi respondentů a zvolenými kritérii. Jedná se především o věk, druh bydlení a příjem spotřebitelů. Na základě těchto souvislostí byla doporučena cílová skupina, na kterou by bylo pro banky vhodné se zaměřit. Zajímavou tendencí je poměrně velká obliba respondentů k hypotečním úvěrům v porovnání s úvěrem ze stavebního spoření a státní půjčkou na bydlení. Dále pak 31 % respondentů plánuje v následujících 3 letech pořízení nemovitosti, což jistě může těšit realitní makléře a budoucí věřitele. Třetí zajímavou tendencí je způsob vyřizování finančních záležitostí. Celých 37 % z dotazovaných totiž preferuje finanční poradce.

## 7. Seznam použitých zdrojů

### Odborná literatura

- 1) JANDA, Josef. Spořit nebo investovat? Praha: Grada, 2011. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-3670-9.
- 2) MÁLEK, Petr, Gabriela OŠKRDALOVÁ a Petr VALOUCH. Osobní finance. Brno: Masarykova univerzita, 2010. ISBN ISBN978-80-210-5157-7.
- 3) PARTNERS. Jak ovládnout své peníze: finanční plánování pro každého. Brno: BizzBooks, 2013. ISBN 978-80-265-0127-5.
- 4) POLOUČEK, Stanislav. Bankovníctví. V Praze: C.H. Beck, 2006. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 80-7179-462-7.
- 5) RADOVÁ, Jarmila. Finanční matematika pro každého: příklady. 2., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2011. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3584-9.
- 6) RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. Finanční matematika pro každého. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4831-3.
- 7) SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení - 5. zcela přepracované vydání. 5. vydání. U Průhonu 22, Praha 7: GRADA publishing, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.
- 8) SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. Osobní finance: řízení financí pro každého. 2. aktualiz. vyd., Praha: Grada, 2014. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4832-0.
- 9) ŠOBA, Oldřich a Martin ŠIRŮČEK. Finanční matematika v praxi. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Partners. ISBN 978-80-271-0250-1.
- 10) ŠUBRT, Tomáš. Ekonomicko-matematické metody. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. ISBN 978-80-7380-345-2.

## Internetové zdroje

- 1) Co je to roční procentní sazba nákladů (RPSN)? Dtest [online]. Praha: dTest, © 1992 [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: <https://www.dtest.cz/nejcastejsi-problemy/co-je-to-rocni-procentni-sazba-nakladu-rpsn/80>
- 2) ČESKO. § 15 odst. 4 zákona č. 586/1992 Sb., České národní rady o daních z příjmů. In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010-2021 [cit. 23. 2. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586#p15-4>
- 3) ČESKO. § 28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010-2021 [cit. 23. 2. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190#p28-3>
- 4) ČESKO. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010-2021 [cit. 23. 02. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96>
- 5) Členové AČSS. Wwww.acss.cz [online]. Praha: AČSS, © 2019 [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/o-nas/clenove-acss/>
- 6) Deloitte Real Index Q3 2020 [online]. (pdf). Praha: Deloitte Česká republika, © 2021, s. 1-2 [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ-Real-index\\_3Q\\_2020.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ-Real-index_3Q_2020.pdf)
- 7) DISMAN, Miroslav. Šetření dotazníkové (MSgS). Encyklopedie.soc.cas [online]. Praha: Sociologický ústav AV ČR, © 2017 [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: [https://encyklopedie.soc.cas.cz/w/%C5%A0et%C5%99en%C3%AD\\_dotazn%C3%ADkov%C3%A9\\_\(MSgS\)](https://encyklopedie.soc.cas.cz/w/%C5%A0et%C5%99en%C3%AD_dotazn%C3%ADkov%C3%A9_(MSgS))
- 8) Historie stavebního spoření. Wwww.stavebky.cz [online]. Praha: Petr Kielar, GOLEM FINANCE, © 2018 [cit. 2021-03-13]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/historie-stavebniho-sporeni/>

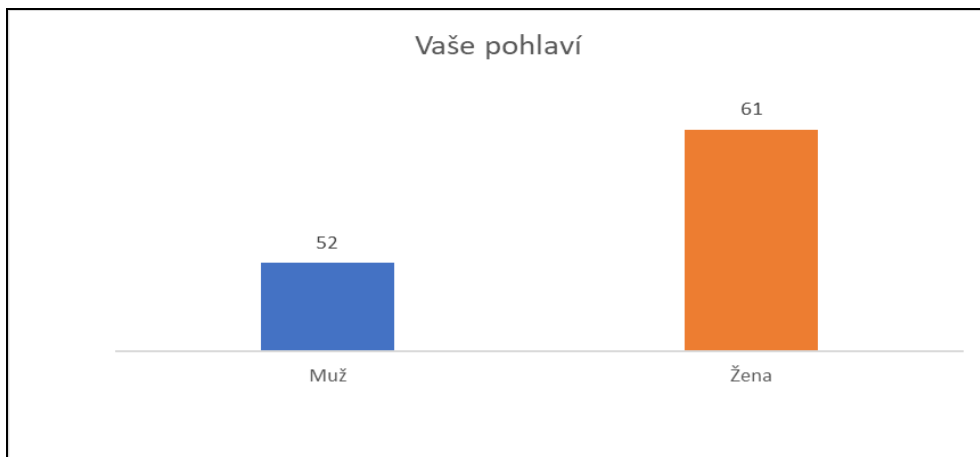
- 9) HOVORKOVÁ, Kateřina. Stát spustil nové půjčky na bydlení. Mají být výhodnější, moc se s nimi však nechlubí. In: Zpravy.aktualne.cz [online]. Praha: *Economia*, © 1999–2021, 19.01.2021 [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/nove-statni-pujcky-na-bydleni-jsou-vstricnejsi-za-trhem-ale/r~7a4fb6a65a4611ebb408ac1f6b220ee8/>
- 10) Hypoteční úvěr. Kurzy [online]. Praha: Kurzy.cz, spol. s r.o., © 2000 - 2021 [cit. 2021-03-13]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-uver/>
- 11) PODMÍNKY PRO ZÍSKÁNÍ HYPOTÉKY 2021. Wwww.banky.cz [online]. Brno: Top-in.cz, © 2021 [cit. 2021-03-13]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/?ref=copy>
- 12) Průzkum ČBA: Češi a hypotéky 2020: Pandemie COVIDu touhu Čechů po vlastním bydlení nezastavila. Čísla bank atakují co do objemu poskytnutých hypoték historické rekordy. *Česká bankovní asociace* [online]. Praha: ČBA, © 2021 [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/cesi-a-hypoteky-2020>
- 13) Přehled nebankovních společností, které splnily zákonné podmínky a získaly licenci od ČNB. In: Nebankovní půjčky [online]. Praha: QuickLEADS, © 2021, 6. 6. 2018 [cit. 2021-03-13]. Dostupné z: <https://www.nebankovnipujcky.cz/clanky/prehled-nebankovnich-spolecnosti-ktere-splnily-zakonne-podminky-a-ziskaly-licenci-od-cnb/>
- 14) Růst cen nemovitostí v ČR byl ve třetím čtvrtletí loňského roku pátý nejvyšší v EU. Euractiv.cz [online]. Praha: EU-Media, © 2016-2021 [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: <https://euractiv.cz/section/ekonomika/news/rust-cen-nemovitosti-v-cr-byl-ve-tretim-ctvrtleti-lonskeho-roku-paty-nejvyssi-v-eu/>
- 15) ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ. *Financní vzdělávání* [online]. Praha: Česká bankovní asociace, © 2020 [cit. 2021-02-11]. Dostupné z: <https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/bankovnictvi/bankovni-produkty/uver-ze-stavebniho-sporeni>
- 16) VĚŠTNÍK ČNB PRAHA: Česká národní banka. *Částka 17/2020 ze dne 8. července 2020* [online]. (PDF) [cit. 2021-02-23]. Dostupné z:

[https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2020/vestnik\\_2020\\_17\\_22120180.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2020/vestnik_2020_17_22120180.pdf)

- 17) Vlastní bydlení: Základní informace. *Sfpi.cz* [online]. Praha: SFPI, © 2020 [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: [https://sfpi.cz/vlastni\\_bydleni/](https://sfpi.cz/vlastni_bydleni/)
- 18) Vlastní bydlení: Zaměření programu. *Sfpi.cz* [online]. Praha: SFPI, © 2020 [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: [https://sfpi.cz/vlastni\\_bydleni/](https://sfpi.cz/vlastni_bydleni/)
- 19) *Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Prague InterBank Offered Rate [online]. c2021 [citováno 13. 03. 2021]. Dostupný z WWW:*  
[https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Prague\\_InterBank\\_Offered\\_Rate&oldid=19338091](https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Prague_InterBank_Offered_Rate&oldid=19338091)

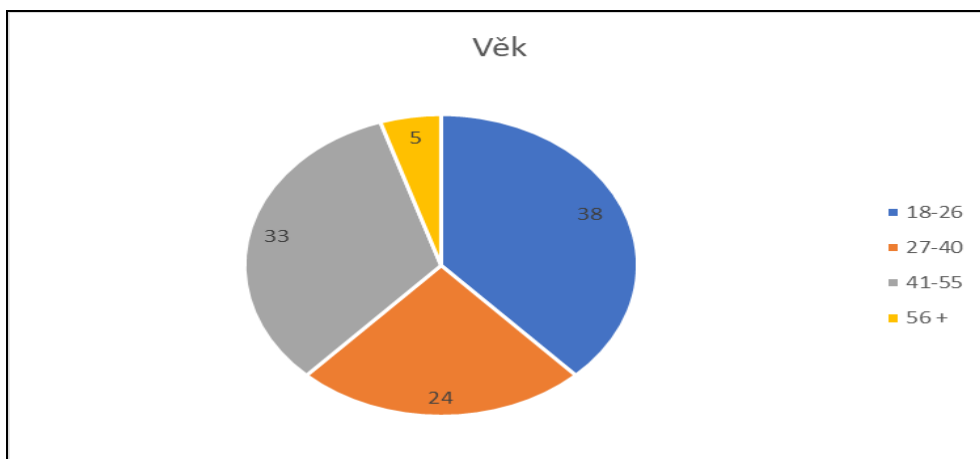
## 8. Přílohy

**Graf 1: Odpovědi na otázku dotazníkového šetření č. 1. při n = 113**



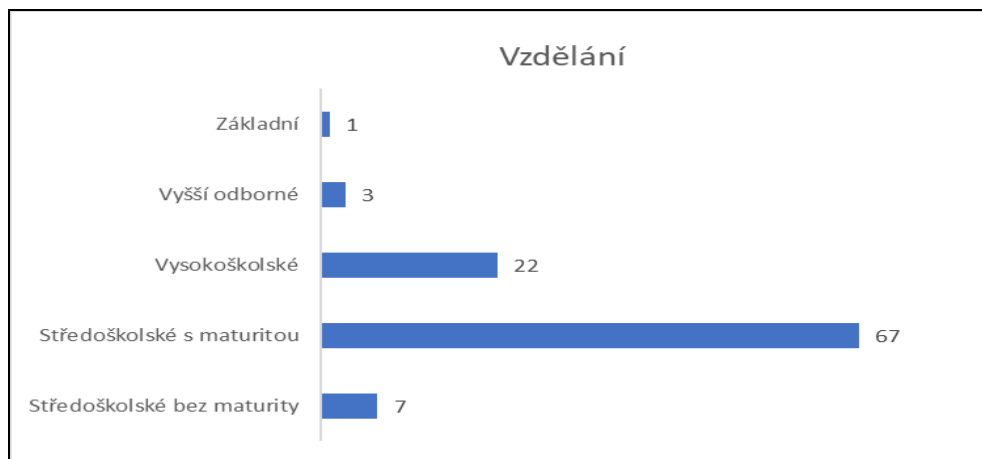
**Zdroj:** *Vlastní zpracování, 2021*

**Graf 2: Odpovědi na otázku dotazníkového šetření č. 2. při n = 100**



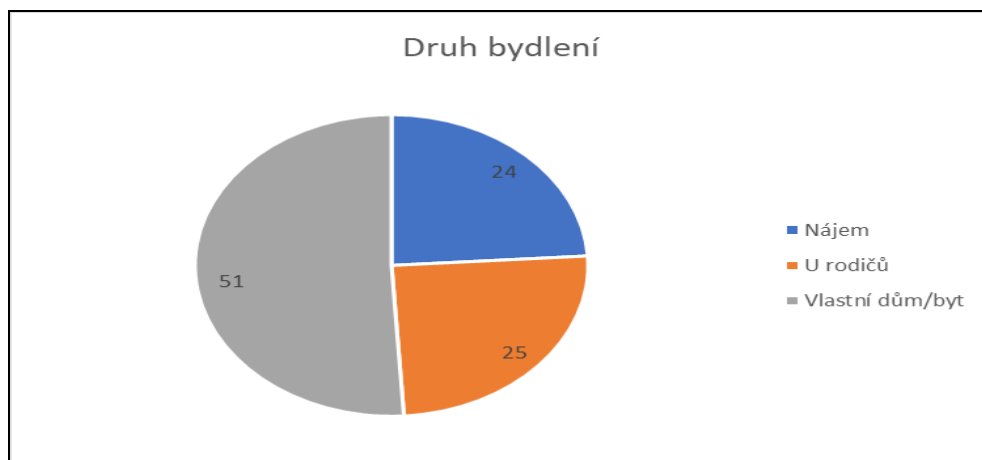
**Zdroj:** *Vlastní zpracování, 2021*

**Graf 3: Odpovědi na otázku dotazníkového šetření č. 3. při n = 100**



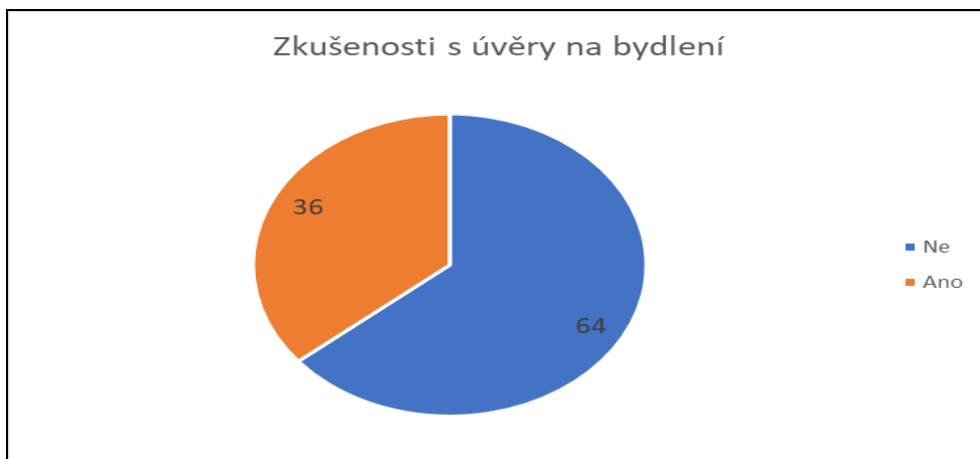
*Vlastní zpracování, 2021*

**Graf 4: Odpovědi na otázku dotazníkového šetření č. 4. při n = 100**



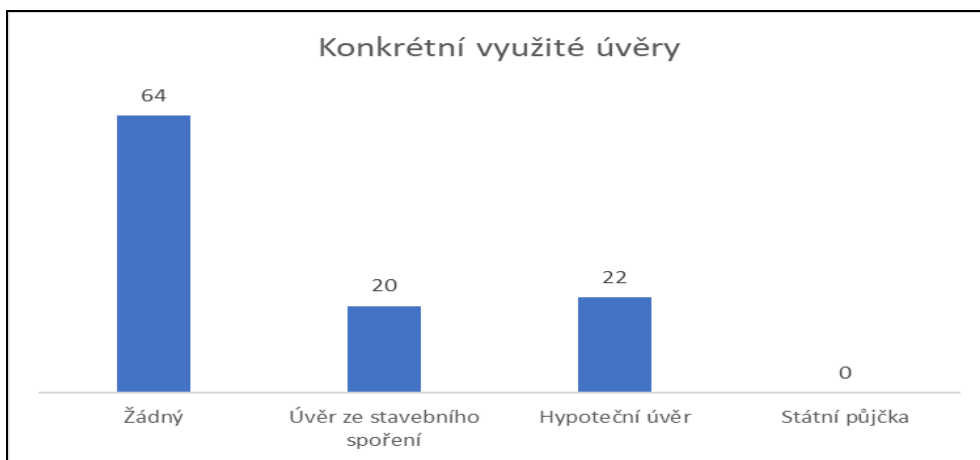
*Vlastní zpracování, 2021*

**Graf 5: Odpovědi na otázku dotazníkového šetření č. 5. při n = 100**



*Vlastní zpracování, 2021*

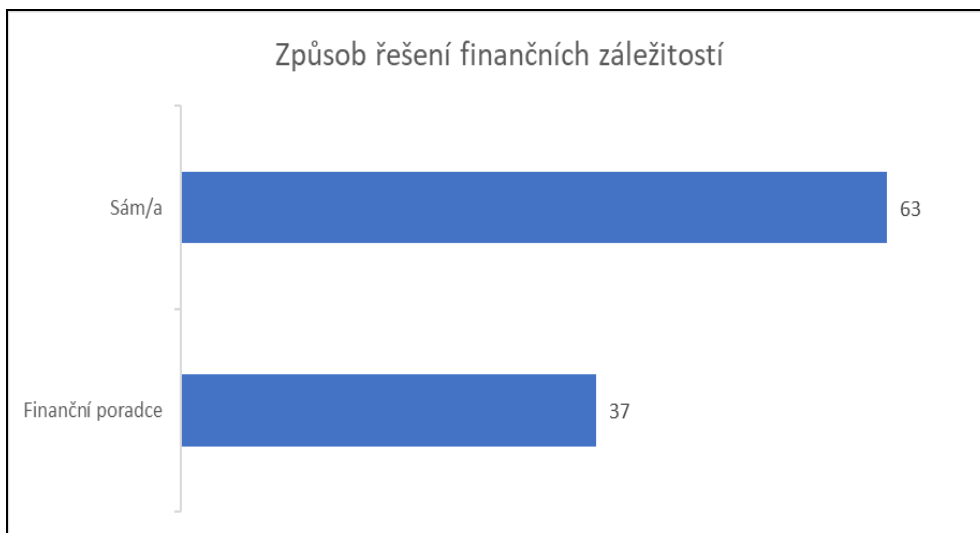
**Graf 6: Odpovědi na otázku dotazníkového šetření č. 6. při n = 100**



*Vlastní zpracování, 2021*

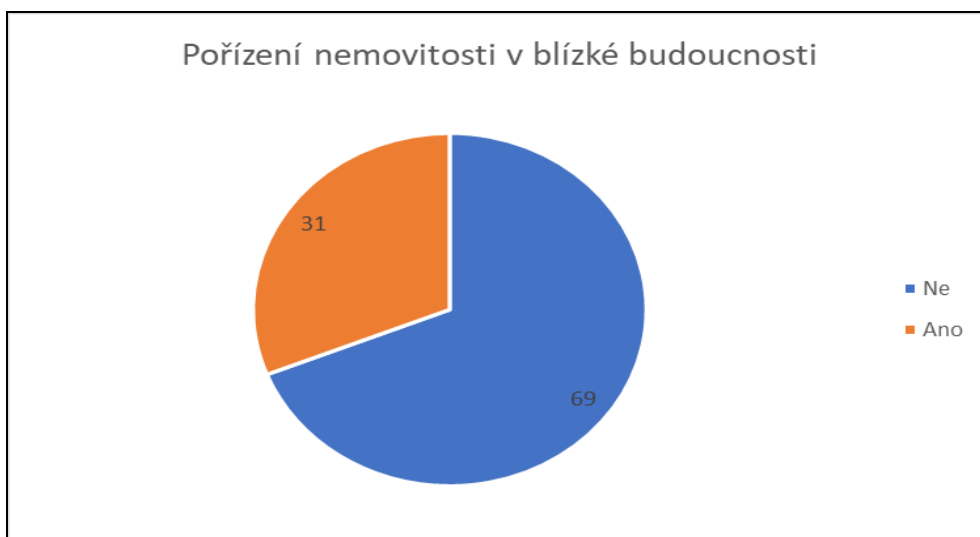


**Graf 7: Odpovědi na otázku dotazníkového šetření č. 7. při n = 100**



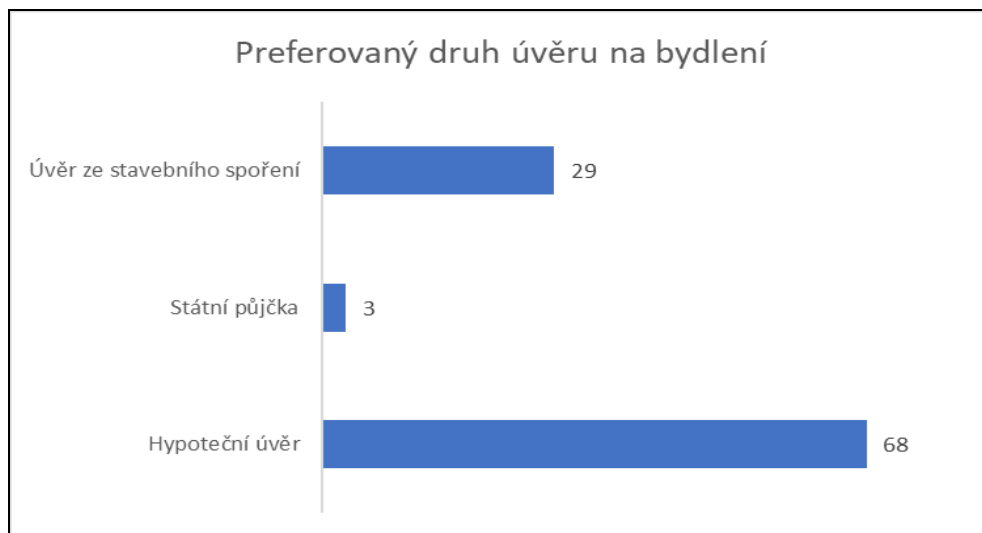
*Vlastní zpracování, 2021*

**Graf 8: Odpovědi na otázku dotazníkového šetření č. 8. při n = 100**



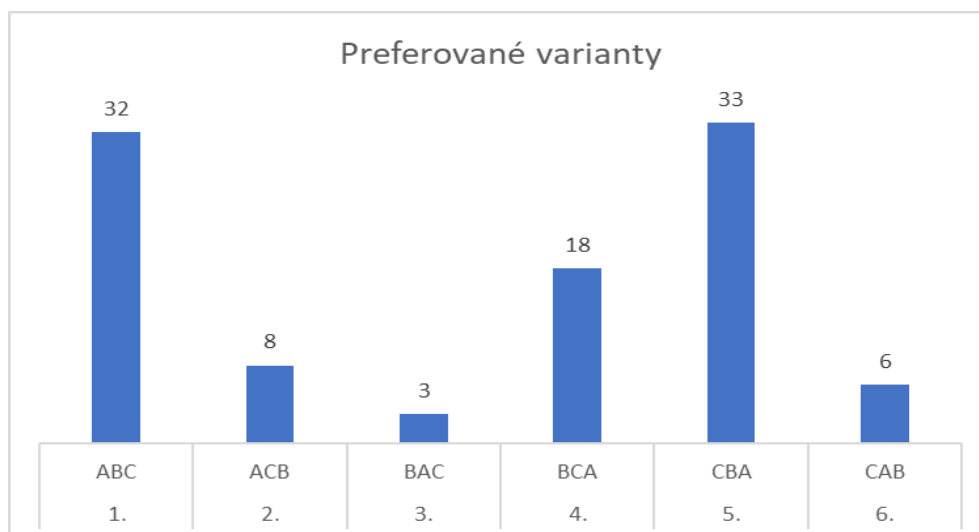
*Vlastní zpracování, 2021*

**Graf 9: Odpovědi na otázku dotazníkového šetření č. 9. při n = 100**



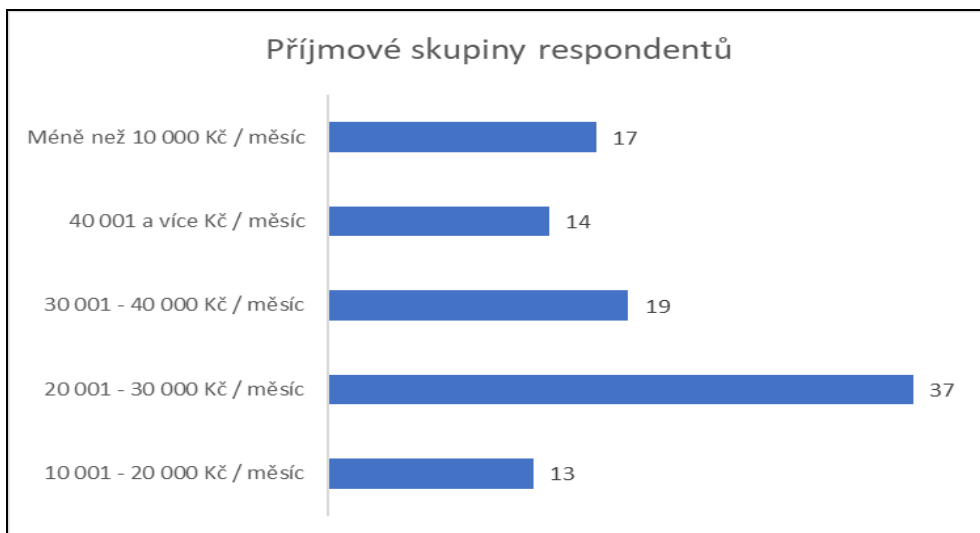
*Vlastní zpracování, 2021*

**Graf 10: Odpovědi na otázku dotazníkového šetření č. 10. při n = 100**



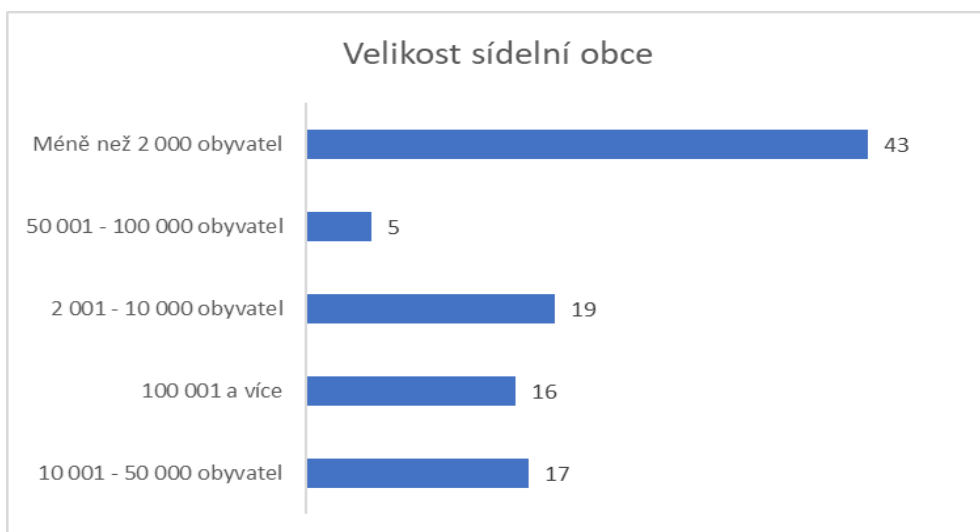
*Vlastní zpracování, 2021*

**Graf 11: Odpovědi na otázku dotazníkového šetření č. 11. při n = 100**



*Vlastní zpracování, 2021*

**Graf 12: Odpovědi na otázku dotazníkového šetření č. 12. při n = 100**



*Vlastní zpracování, 2021*