

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA FINANČÍ

Srovnání hypotečních úvěrů v České republice
Comparison of Mortgage Loans in the Czech Republic

Student: Monika Dudová

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Josef Novotný, Ph.D.

Ostrava 2014

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra financí

Zadání bakalářské práce

Student: **Monika Dudová**
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202R010 Finance
Specializace: 00 Finance
Téma: **Srovnání hypotečních úvěrů v České republice**
Comparison of Mortgage Loans in the Czech Republic

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Charakteristika hypotečních úvěrů
 3. Srovnání nabídky hypotečních úvěrů
 4. Analýza a vyhodnocení vybraných hypotečních úvěrů
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

- RADOVÁ, J., P. DVOŘÁK a J. MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8. vyd. Praha: Grada, 2013. 304 s. ISBN 978-80-247-4831-3.
SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

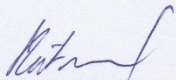
Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

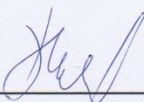
Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Josef Novotný, Ph.D.**

Datum zadání: 22.11.2013

Datum odevzdání: 09.05.2014




Ing. Iveta Ratmanová, Ph.D.
vedoucí katedry


prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlášení

„Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně.“

V Ostravě dne 5. května 2014

Podpis studenta...*Manika Dudová*.....

Poděkování

Na tomto místě chci poděkovat vedoucímu své bakalářské práce Ing. Josefu Novotnému, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady, věcné připomínky a za jeho čas.

Obsah

1	Úvod	5
2	Charakteristika hypotečních úvěrů	7
2.1	Hypoteční úvěr	7
2.1.1	Právní vymezení hypotečního úvěru	7
2.2	Členění hypotečních úvěrů	8
2.2.1	Účelový a neúčelový hypoteční úvěr	8
2.2.2	Maximální výše hypotečního úvěru	9
2.3	Průběh vyřízení hypotečního úvěru	9
2.3.1	Přípravná fáze	10
2.3.2	Schvalovací fáze	11
2.3.3	Realizační fáze	12
2.3.4	Bonita žadatele	14
2.3.5	Katastr nemovitostí	15
2.4	Splácení hypotečního úvěru	16
2.5	Úroková sazba	20
2.6	Poplatky	22
2.7	Státní finanční podpora	24
2.8	Hypoteční zástavní listy	25
2.9	Vývoj hypotečních úvěrů	26
3	Srovnání nabídky hypotečních úvěrů	29
3.1	České bankovníctví	29
3.2	Komerční banka, a.s.	30
3.3	ČSOB, a.s.	31
3.4	Česká spořitelna, a.s.	32
3.5	UniCredit Bank, a.s.	33
3.6	GE Money Bank, a.s.	33

3.7	Equa bank, a.s.....	34
3.8	Fio banka, a.s.....	35
3.9	mBank, a.s.	35
3.10	Wüstenrot hypoteční banka, a.s.....	36
3.11	Sberbank CZ, a.s.	36
3.12	Raiffeisen bank, a.s.	37
4	Analýza a vyhodnocení vybraných hypotečních úvěrů.....	38
4.1	Charakteristika vícekriteriálního rozhodování (analýzy).....	38
4.1.1	Varianty rozhodování.....	39
4.1.2	Kritéria rozhodování	40
4.1.3	Metody stanovení vah kritérií	41
4.1.4	Metody vícekriteriálního hodnocení variant	45
4.2	Stanovení nejvhodnější varianty	47
4.2.1	Stanovení přípustných variant.....	48
4.2.2	Volba kritérií	54
4.2.3	Výpočet vah kritérií.....	55
4.2.4	Hodnocení variant	56
4.2.5	Shrnutí dosažených výsledků.....	63
5	Závěr.....	67
	Seznam použité literatury	69
	Seznam zkratk.....	72
	Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	
	Seznam příloh	

1 Úvod

Hypoteční úvěr je pojem, který postihuje velkou většinu populace v České republice. Tento pojem, pod kterým se ve většině případů skrývá financování vlastního bydlení, je touhou či potřebou lidí, kteří se chtějí osamostatnit, vybudovat rodinný dům, rekonstruovat byt či koupit si chatu na samotě u lesa. Lidé si jej pořizují z toho důvodu, že nevlastní dostatek svých financí, které by mohli vynaložit na takovouto potřebu. Nutně to nemusí být mladí lidé, kteří se chtějí osamostatnit od svých rodičů, ale mohou to být právě rodiče v pokročilém věku, kteří chtějí rekonstruovat svůj už starý dům.

Existence konkurenčního boje mezi bankami v České republice zapříčiňuje čím dál tím větší nabídku těchto produktů. V rámci těchto bojů jde bankám o co nejvíce získaných klientů, proto se banky snaží vyjít vstříc svým klientům a přizpůsobují se jejich životní situaci. Z tohoto důvodu je nyní pro potenciálního žadatele relativně snadné získat tak velký obnos finančních prostředků. Nejvíce jsou však využívány účelové hypoteční úvěry. Vyplývá to z již zmíněné touhy či potřebě po vlastním bydlení, pro kterou je nutnost mít velký objem peněžních prostředků.

Cílem bakalářské práce je srovnání hypotečních úvěrů nabízených bankami v České republice a následný výběr nejvhodnějšího hypotečního produktu pro financování výstavby rodinného domu pomocí vícekritériální analýzy.

Bakalářská práce je rozdělena celkem do pěti kapitol, z nichž první kapitolou je úvod a poslední kapitolou je závěr. Druhá kapitola se bude zabírat charakteristikou hypotečních úvěrů a jejich členěním, průběhem vyřízení hypotečního úvěru a poplatky s ním související. Dále se práce bude věnovat bonitě klienta, typům splácení úvěru, době splatnosti, úrokovým sazbám, poplatkům spojeným s hypotečním úvěrem a v neposlední řadě státní finanční podporou. V závěru druhé části bude popsán vývoj hypotečních úvěrů v České republice. Zmíněna bude i současná situace na bankovním trhu.

Třetí kapitola ve svém úvodu bude shrnovat české bankovníctví a jeho celkovou funkčnost. Pokračovat bude charakteristikou jedenácti vybraných bank, které poskytují hypoteční úvěry, v rámci nichž bude popsáno několik produktů, které tyto banky poskytují svým klientům.

Předposlední, tedy čtvrtá, kapitola ve své první části bude objasňovat metodiku vícekriteriálního rozhodování. Nejdřív bude přednesen stručný úvod do problematiky vícekriteriální analýzy, poté se práce bude zabývat jednotlivými pojmy, kterými jsou varianty rozhodování a kritéria rozhodování, a na závěr budou popsány metody stanovení vah kritérií a metody vícekriteriálního rozhodování variant. Druhá část bude praktická, bude se zabírat stanovením variant rozhodování a také kritérií rozhodování, která jsou důležitá pro další postup řešení. V závěru této analýzy bude vybrána nejvhodnější varianta pro financování výstavby nemovité věci, a to hned ve dvou možnostech. Těmito možnostmi budou dva typy hypotečních úvěrů. Pro každý z nich bude na základě popsaných metod vybrána ta nejvhodnější varianta pro financování výstavby nemovitosti.

2 Charakteristika hypotečních úvěrů

První část této kapitoly bude zaměřena na charakteristiku, členění a fáze průběhu vyřízení hypotečního úvěru. Druhá část se zabývá splácením a poplatky HÚ.

2.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je produkt nabízený bankovními institucemi, v podobě dlouhodobé půjčky, na velký objem peněžních prostředků, jejíž návratnost je zajištěna zástavním právem k nemovitosti – tzn. hypotékou. Tato nemovitá věc se musí nacházet na území ČR, členského státu EU nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Zástavním právem si banka zajišťuje navrácení půjčené částky v případě, že klient není schopen splácet. Úvěr je považován za hypoteční až dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Z povahy zajištění vyplývá relativně nízké riziko hypotečních úvěrů i jejich možná dlouhodobost.

Hypotéku lze tedy použít na výstavbu nové nemovité věci, nákup již existující nemovité věci, rekonstrukci, opravu či modernizaci stávající nemovité věci, ale také k pořízení bytu do osobního vlastnictví, dále ke splácení úvěru či půjčky použité na investice do nemovité věci, případně získání vlastnického podílu na nemovité věci.

2.1.1 Právní vymezení hypotečního úvěru

Základní princip hypotečního bankovníctví je položen v Zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů, který je od 1. ledna 2014 novelizován. Zákon je platný od 1. května 2004, tedy se vstupem České republiky do Evropské unie a upravuje problematiku dluhopisů vydaných v ČR a také zvláštních druhů dluhopisů, mezi které patří i hypoteční zástavní listy. Obsahuje také přesné vymezení hypotečního úvěru.

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci dozví.“¹

¹ Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, §28

Po konsolidaci zákonů v roce 2014 patří do základního legislativního rámce hypotečního bankovníctví, jak je již zmíněno dříve, Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. Nově Zákon občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který upravuje smluvní vztahy, definuje zástavní právo a obchodování s hypotečními zástavními listy. Podmínky pro daňové zvýhodnění upravuje Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, aj.

2.2 Členění hypotečních úvěrů

Z vymezení HÚ v zákonu o dluhopisech vyplývá, že není omezen z hlediska účelu, na který je poskytován tzn., že na bankovním trhu existují jak účelové tak i neúčelové hypotéky. Nicméně v praxi jsou stále převládající hypoteční úvěry, které jsou poskytovány na financování bytových potřeb, tedy účelové úvěry.

2.2.1 Účelový a neúčelový hypoteční úvěr

Účelový úvěr, neboli také klasická hypotéka, je možné použít pouze pro účely definované bankou. Ve většině případů bývá využit na investici do nemovitosti, tzn. na pořízení stavebního pozemku, bytu do osobního vlastnictví či rodinného domu. Banka je tedy dopředu obeznámena, na co budou poskytnuté peněžní prostředky použity.

Naopak neúčelové hypoteční úvěry, nebo také americké hypotéky, jak už z názvu vyplývá, postrádají účel svého využití, a tudíž klient nemá žádná omezení v tom, na co peněžní prostředky použije. Může je tedy využít například na studium, movité věci či zájezd kolem celého světa. Neúčelový hypoteční úvěr je oproti účelovému dražší v tom smyslu, že má vyšší úrokové sazby. Banka totiž neví, na co poskytnuté prostředky klient využije. Výhodou bývá, že takovouto hypotéku můžete splatit i mimořádnými splátkami a banka nebude klientovi účtovat poplatky. Většinou je využívána na financování podnikání nebo nákup družstevního bytu.

Oba tyto typy hypotečních úvěrů musí být zajištěny nemovitou věcí v osobním vlastnictví klienta.²

² Vichnarová, Nováková (2007)

2.2.2 Maximální výše hypotečního úvěru

Dále hypotéky rozlišujeme, dle maximální výše hypotečního úvěru tzn., jakou maximální částku je nám banka ochotna poskytnou. Tato maximální výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo financované nemovité věci a je omezena dvěma základními faktory:

- výši disponibilních zdrojů klienta - musí být v takové hodnotě, aby dávaly bance předpoklad k řádnému splácení HÚ po celou dobu splácení;
- ceny zástavy - resp. výše zadlužitelné hodnoty nemovité věci, která představuje částku, za kterou by bylo nemovitou věc možno prodat v případě, že by klient nebyl schopen úvěr splácet.

V případě neúčelových úvěrů se tato výše pohybuje okolo 60 % ceny obvyklé zastavené nemovitosti, naopak u účelových hypoték může být klientovi nabídnut úvěr do výše až 70, 80, 90 dokonce i 100 %.³ Tento poměr či procento mezi hodnotou zastavené nemovitosti a hodnotou hypotečního úvěru je také označován zkratkou LTV neboli Loan to Value.

Jestliže žadatel o hypoteční úvěr nemá naspořeny žádné finanční prostředky např. na koupi rodinného domu, žádá banku o zapůjčení takových peněžních prostředků, které jsou ve výši právě zastavené nemovité věci. Tuto nemovitou věc oceňuje pověřený znalec. Ovšem problém nastává tehdy, kdy znalec odhadne cenu nemovitosti nižší, než si ve skutečnosti klient chce od banky půjčit. Stává se tomu tak v případech, kdy nemovitá věc stojí v méně žádané lokalitě a to způsobí, že její tržní hodnota je menší než kterou žadatel požaduje. Tento typ hypotéky je dražší, to znamená, že klient bude platit vyšší úrokové sazby. V opačném případě, tedy když má klient naspořeny finanční prostředky, banka neposkytne celých 100 procent sumy zastavené nemovité věci, ale menší částku. Což může být pro klienta výhodné z toho hlediska, že nebude platit tak vysoké úrokové sazby, jak by tomu bylo v případě, kdyby si zapůjčil celou sumu zastavené nemovité věci.

2.3 Průběh vyřízení hypotečního úvěru

O hypoteční úvěr může žádat osoba, která je zletilá, oprávněná k právním úkonům a s trvalým pobytem na území České Republiky. Žadatel může být jen jeden nebo více osob (žadatelů). Alespoň jeden z žadatelů musí být vlastníkem zastavené nemovitosti nebo se jím

³ Poláková a kol. (2006)

stát v důsledku realizace investičního záměru nebo být osobou s právem úvěrovanou nemovitost užívat.

Proces vyřízení hypotečního úvěru, je pro každého jednotlivce různý, ale v zásadě se dělí na tři etapy a těmi jsou přípravná, schvalovací a realizační fáze.

2.3.1 Přípravná fáze

Nežli se potencionální žadatel rozhodne o pořízení HÚ, měl by si rozmyslet a také vypočítat několik základních informací. Mezi ně patří výše požadované sumy, kterou si chce klient půjčit, na co bude peněžní prostředky využívat a v neposlední řadě by si měl spočítat svou bonitu. Tedy to jestli bude schopen splácet.

V této fázi si zákazník vybírá bankovní instituci, která splňuje všechny jeho požadavky a podává žádost o poskytnutí úvěru. Tato fáze není pro klienty nijak jednoduchá, a tak si může přizvat na pomoc finančního poradce, kterému ovšem za jeho služby náležitě zaplatí. Základní požadavky žadatele o hypoteční úvěr jsou výše úroků z poskytnutého úvěru a délka její garantované doby. Dále to může být délka splácení, výše měsíčních splátek a souvisejících poplatků.

Klient musí také počítat s tím, že hypotéka mu nebude udělena ze dne na den, ale že bude muset absolvovat několik přípravných sezení v bance.

Mezi základní dokumenty, které banka bude po klientovi požadovat, patří:

- identifikační doklady (nejméně dva prokazující klientovu totožnost),
- doklad potvrzující výši příjmů a výdajů klienta:
 - potvrzení o výši příjmu (zpravidla nesmí být starší 30 dnů),
 - daňové přiznání podnikatelů,
 - finanční plány,
 - nájemní smlouvy, pokud má klient příjmy z pronájmu,
 - výpis z bankovního účtu,
 - pojistné a úvěrové smlouvy,
- doklady vztahující se k zastavované nemovitosti:
 - list vlastnictví z katastru nemovitostí,
 - katastrální mapu,
 - odhad nemovitosti,
- doklady vztahující se k financování skutečnosti (v případě účelového úvěru):

- kupní smlouva,
- stavební povolení,
- smlouva o vypořádání závazků,
- projektová dokumentace,
- rozpočet stavby.

Množství a typy dokumentů, které bude banka po klientovi požadovat, se s každou jinou bankou liší podle typu hypotéky. Konkrétní typy dokumentů, zákazník nalezne buď na webových stránkách dané bankovní instituce, nebo se je dozví při první schůzce v bance. Klient musí počítat také s tím, že získání některých dokladů trvá delší dobu např. stavební povolení nebo odhad ceny zastavované nemovitosti a že se bude potýkat také s nemalými finančními náklady.

Některé dokumenty, které jsou potřebné k vyřízení hypotečního úvěru, si může klient zajistit sám, jedná se o již zmíněný odhad nemovitosti. Často ale bude muset spolupracovat s jedním z odhadců spolupracujících s financující bankou. Jestliže žadatel již vlastní svůj odhad nemovitosti, banka již po něm nebude další požadovat.

V momentě, kdy klient doloží všechny požadované dokumenty a klient vyplní žádost o hypoteční úvěr, tak banka přistoupí k vlastnímu vyřízení hypotečního úvěru.

2.3.2 Schvalovací fáze

Banka si po obdržení žádosti o hypoteční úvěr nechává určitý čas na zpracování žádosti. To obvykle trvá v rozpětí jednoho až pěti dnů v závislosti na výši a složitosti konkrétního úvěru. V této fázi se banka rozhoduje o poskytnutí či neposkytnutí hypotečního úvěru o výši, v které ho poskytne a za jakých podmínek, zejména těch úrokových. Banka si taktéž ověřuje bonitu klienta, k tomu ji dobře poslouží také registr dlužníků. Dále si prověřuje správnost, úplnost a pravdivost údajů, kvalitu investičního záměru a v neposlední řadě hraje roli hodnota a vhodnost zástavy neboli zastavovaného objektu. Nakonec banka konkretizuje smluvní podmínky.

Pokud je žádost schválena, banka klienta vyzve k podpisu úvěrové smlouvy. Klient je seznámen s podmínkami a dochází tedy k samotnému podpisu úvěrové, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu.

Podpis úvěrové smlouvy, ale ještě neznamená okamžité čerpání peněžních prostředků. Ještě před samotným čerpáním je potřeba splnit řadu podmínek, bez nichž klientovi banka peníze neuvolní. Jsou to tzv. podmínky čerpání hypotečního úvěru nebo také odkládací podmínky čerpání.

2.3.3 Realizační fáze

V této fázi dochází ze strany klienta k čerpání a současnému splácení úvěru. Je tomu tak v případě, že splnil všechny podmínky čerpání hypotečního úvěru. Seznam podmínek je uveden v úvěrové smlouvě. Tyto podmínky se odvíjejí od druhu sjednaného hypotečního úvěru, účelu financování a způsobu čerpání.

Mezi základní podmínky čerpání hypotečního úvěru patří:

- **sjednání zástavního práva k nemovitosti** – toto zapsání zástavního práva trvá katastrálním úřadům poměrně dlouho. Většina bankovních institucí klientům umožňuje zrychlené čerpání a to na základě předložení návrhu na vklad zástavního práva k nemovitosti (taktéž jej potvrzuje katastrální úřad). Toto čerpání na vklad nebo také čerpání na plombu nabízí některé banky bez poplatku, jiné si za takovéto urychlení čerpání hypotečního úvěru účtují poplatek, který se pohybuje okolo tisíce Kč. Doklad o zaplacení poplatku je taktéž nedílnou součástí podmínek čerpání. Banka také vyžaduje po klientovi aktuální výpis z katastru, který dokládá to, že zápis zástavního práva právě probíhá. Některé banky si však tuto skutečnost ověřují samy;
- **vinkulace pojistky** – další nezbytnou podmínkou je pojištění zastavované nemovitosti. V pojistné smlouvě tohoto pojištění je uvedeno, že případné pojistné plnění je tzv. vinkulováno ve prospěch banky. V úvěrové smlouvě je taktéž uveden rozsah rizik, na které musí být pojistná smlouva uzavřena a minimální výše pojistné částky. Bankovní instituce většinou spolupracují s pojišťovacemi, a tak má klient možnost uzavřít tuto pojistnou smlouvu na pobočce banky. V případě, že upřednostňuje jinou pojišťovnu, musí bance následně předložit kopii pojistné smlouvy a doklad o provedení vinkulace. Výše pojistného se odvíjí od hodnoty nemovitosti a pohybuje se v řádu tisíců Kč. Lze jej platit čtvrtletně, pololetně a popřípadě i ročně;
- **doklad o zaplacení poplatku za vyřízení ocenění nemovitosti** – většina bank stále účtuje svým klientům poplatek za zpracování hypotečního úvěru, klient

pak musí tento poplatek zaplatit a doklad o úhradě předložit bankéři. Stejně tak musí klient zaplatit poplatek za vyhotovení znaleckého odhadu ceny nemovitosti. Některé banky jej klientům neúčtují a v některých případech ani nevyžadují;

- **dokumenty k převodu peněz** – jde o dokumenty, které ještě v době podpisu úvěrové smlouvy nebyly k dispozici. Jedná se o předem schválené kupní smlouvy, vyhotovení úvěrové smlouvy totiž vychází z návrhu kupní smlouvy nebo ze smlouvy o smlouvě budoucí. Jestliže čerpání bude probíhat převodem přes účet advokátní úschovy, musí klient předložit smlouvu o notářské či advokátní úschově. U postupného čerpání úvěru, bývá tomu tak u stavby rodinných domů a prodeji rozestavěných bytů, banky vyžadují od klientů potvrzení o dokončení jednotlivých fází výstavby, faktury za provedené stavební práce a materiál.

Vyplnění příkazu k úhradě je nezbytnou součástí k čerpání úvěru. Tento příkaz dostane klient při podpisu smlouvy o hypotečním úvěru, nebo si jej vyzvedne na pobočce banky. Po vyplnění a podepsání jej odevzdá na pobočku banky nebo předá obchodnímu zástupci

Čerpání hypotečního úvěru může být jednorázové nebo postupné, způsob se odvíjí od účelu, na který je HÚ poskytován. Jednorázové čerpání je jednoduché a levnější, používá se při koupi nemovitosti či refinancování jiného úvěru. Banka pošle peněžní prostředky přímo prodávajícímu dané nemovitosti na účet, který je uveden v kupní smlouvě, při refinancování na účet věřitele.

Postupné čerpání úvěru se využívá v případě výstavby nové nemovitosti, rekonstrukci nebo v případě, že je platba za nemovitost rozložena do více splátek. Banka postupuje tak, že buď posílá peníze přímo na účet dodavatele, nebo je posílá na účet klienta a ten provádí platby dle vlastní potřeby. Další čerpání hypotečního úvěru je mu umožněno po doložení účelu použití již vyčerpaných prostředků. Banky někdy také umožňují tzv. zpětné refinancování. Klientovi zpětně proplatí prostředky, které již proinvestoval ještě před poskytnutím hypotéky. Tento typ čerpání je nákladnější, protože klient může mít nejen zpoplatněny jednotlivé platby, ale také kvůli tomu, že hypoteční dluh začíná být umořován až

po vyčerpání peněžních prostředků. Klient platí bance pouze úroky a jistinu splácí až po úplném vyčerpání úvěru, čímž se zvyšují celkové úrokové náklady.⁴

V úvěrové smlouvě bývá stanovena jak doba od podpisu smlouvy, do kdy dlužník musí začít s čerpáním prostředků, tak také doba, do kdy je nutné úvěr vyčerpat. Klient má většinou na vyčerpání úvěru jeden až dva roky. Za překročení této stanovené hranice nebo její prodloužení si banka může naúčtovat tzv. poplatek za rezervaci aktiv.

S nevyčerpáním úvěru bývá taktéž problém. Banky si za nedočerpání prostředků účtují nemalé sumy, proto si klient dopředu musí dobře promyslet, jak velkou částku bude požadovat. Zda je schopen tuto částku vyčerpat, protože by zbytečně platil poplatek za zpracování úvěru a případné sankce za nedočerpání, ale také naopak zda mu tato částka postačí. Při nedostatečné výši úvěru není jisté, že banka dlužníkovi hypoteční úvěr navýší. Pokud by klient žádal jinou hypoteční banku o hypoteční úvěr kvůli chybějícím prostředkům, musel by mít další nemovitost do zástavy. Banky nebudou akceptovat již zastavenou nemovitost. Z výše uvedeného vyplývá, že postupné čerpání je dražší než to jednorázové, ale stavba nemovitosti se mnohdy nedá urychlit a tak klient musí počítat s většími náklady.⁵

2.3.4 Bonita žadatele

Pojem bonita obecně znamená schopnost dostát svých závazků. Bonita klienta je pro banku velmi důležitá a platí čím víc je klient bonitní, tím víc je mu banka ochotna půjčit. Při hodnocení bonity žadatele o HÚ se banka soustřeďuje na analýzu jeho právních poměrů, důvěryhodnosti, hospodářské a finanční situace.

Žadatel nejprve musí prokázat, že je subjektem práva a tudíž může jednat svým jménem a zavazovat se. Důvěryhodnost, zvláště tedy spolehlivost, důslednost a pravidelnost plnění jeho závazků prokazuje:

- stabilita jeho finančního hospodaření;
- přesné a včasné plnění platebních a smluvních závazků (zvláště daní, splátek úvěru a úroků),
- včasnost, úplnost a věrohodnost předkládaných potvrzení dokládajících údaje o příjmech a případně i výdajích,
- stálost klienta při volbě banky a její pobočky,

⁴ Dvořák (2005)

⁵ Sůvová a kol. (1997)

- osobní znalosti klienta nebo jeho zástupců.

Rozhodujícím faktorem je však klientova hospodářská situace. Banka si tedy zjišťuje výši příjmů klienta, a to tak, že žadatel musí předložit potvrzení o příjmech, které nesmí být obvykle starší 30 dnů. Klient by neměl být ve zkušební ani ve výpovědní lhůtě a zaměstnavatel musí uvést jeho příjem i všechny srážky ze mzdy, které zpracovává. Banka si potom od klientových příjmů odečte pravidelné výdaje, předpokládané výše splátek hypotéky a zbytek peněz se porovná s životním minimem jeho rodiny. Komplikace mohou nastat v případě, že žadatel má pracovní smlouvu na dobu určitou, a to kratší než jeden rok, která nebyla ještě ani jednou obnovena. Banka si tedy nemůže být jista, že žadatelův příjem bude trvalý.

2.3.5 Katastr nemovitostí

Pro vyřízení hypotečního úvěru, je nezbytná návštěva na katastrálním úřadě. Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice, který nám říká jaké je jejich polohové a geometrické určení, zahrnují jejich soupis a popis. Evidují se zde vlastnická a jiná věcná práva a další, zákonem stanovená práva k nemovitým věcem. Obsahuje také další důležité údaje o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnictví.

Do katastru nemovitostí může kdokoli veřejně nahlédnout, a to buď prostřednictvím webových stránek daného katastru, nebo návštěvou budovy katastrálního úřadu, kde má možnost si vyžádat konkrétní záznam.

Zápisem do katastru nemovitostí se rozumí zápis věcných práv, práv ujednaných jako věcná, nájmu a pachtu do katastru. Tyto zápisy jsou celkem tři druhy: vklad, záznam a poznámka. Dle nové právní úpravy se všechna věcná práva zapisují vkladem.

Zástavní právo se zapisuje vkladem na základě návrhu na vznik. Mezi náležitosti tohoto návrhu na vklad patří:

- označení katastrálního úřadu – příslušný KÚ;
- označení účastníků řízení – účastníkem vkladového řízení je osoba, které právo vzniká, mění se nebo rozšiřuje a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo omezuje;
- označení nemovitosti a práv, která k nim mají být zapsána do katastru, nebo z něj vymazána;
- podpis navrhovatele.

Za přijetí každého návrhu o vkladu do katastru nemovitostí, se platí správní poplatek. KÚ po uplynutí 20denní lhůty od odeslání informací osobám, jejichž práva se podle navrhovaného zápisu mají změnit nebo zaniknout rozhodne, že se vklad povoluje, jestliže jsou splněny podmínky pro povolení vkladu. Když je vklad povolen a proveden, zašle KÚ účastníkům řízení vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden.

2.4 Splácení hypotečního úvěru

Splácení hypotečního úvěru probíhá většinou v měsíčních splátkách, které se skládají z úroku a úmoru. Úmor je ta část splátky, která připadá na umoření dluhu, a úroky jsou cena za poskytnutí úvěru, připadající bance.

Žadatel o hypoteční úvěr má hned na výběr tři možnosti splácení úvěru, a to anuitní, progresivní a regresivní splácení. V případě **anuitního splácení** zákazník platí po celou dobu splácení stejnou splátku, ale z počátku připadá vyšší suma na úroky a jen menší část na splácení samotného dluhu, úmoru. Postupem času se situace mění, a úroky už tvoří jen menší část splátky a vyšší suma jde na umoření dluhu. Klient tak v prvních letech splácení platí sice vyšší úroky, ale o ty si může snížit daňový základ a tak platit menší daně. Roční výši anuity $a_{p.a.}$ se vypočítá pomocí následujícího vzorce:

$$a_{p.a.} = \frac{HU \cdot i_{p.a.} (1 + i_{p.a.})^n}{(1 + i_{p.a.})^n - 1}, \quad (2.1)$$

kde HU je výše hypotečního úvěru, $i_{p.a.}$ je roční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné číslo a n je doba splatnosti v letech. Úpravou tohoto vzorce je možné vyjádřit i vzorec pro výpočet měsíční anuity $a_{p.m.}$:

$$a_{p.m.} = \frac{HU \cdot \frac{i_{p.a.}}{12} \left(1 + \frac{i_{p.a.}}{12}\right)^{n \cdot 12}}{\left(1 + \frac{i_{p.a.}}{12}\right)^{n \cdot 12} - 1} = \frac{HU \cdot i_{p.m.} (1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12}}{(1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12} - 1}, \quad (2.2)$$

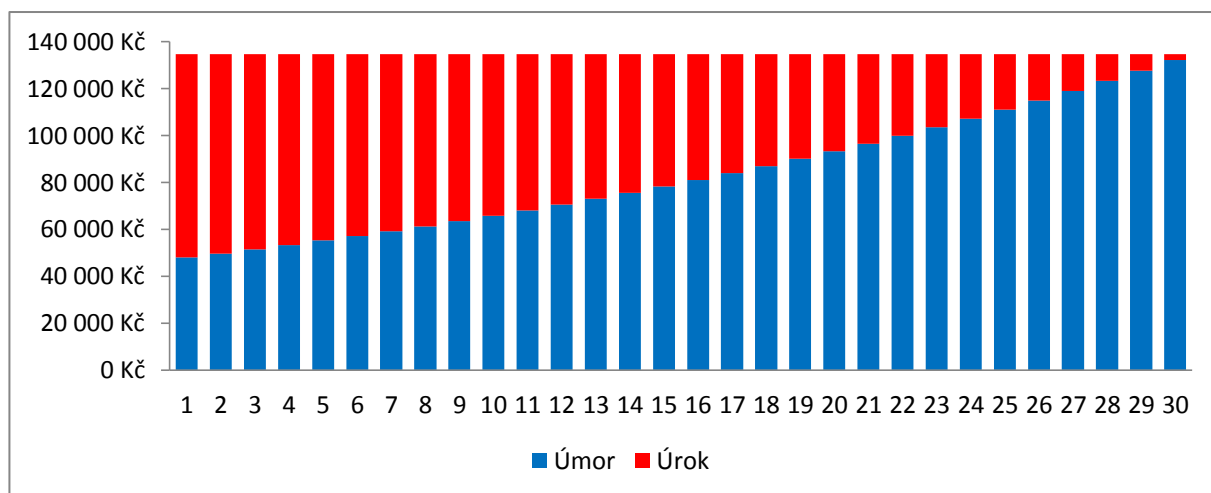
kde HU je výše hypotečního úvěru, $i_{p.m.}$ je měsíční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné číslo a n je doba splatnosti v letech.

Jak již bylo zmíněno dříve, anuita se skládá z úroku a úmuru, v případě, že budeme chtít zjistit, jak velká část dané anuity připadá na úroky a na úmor, pro výpočet úroků použijeme následující vzorec U_{r+1} :

$$\begin{aligned}
 U_{r+1} &= HU_r \cdot i_{p.m.} = a_{p.m.} \cdot \left(1 - \left(\frac{1}{1+i_{p.m.}} \right)^{n-12-r} \right) = \\
 &= \frac{HU_r \cdot i_{p.m.} (1+i_{p.m.})^{n-12}}{(1+i_{p.m.})^{n-12} - 1} \cdot \left(1 - \left(\frac{1}{1+i_{p.m.}} \right)^{n-12-r} \right),
 \end{aligned}
 \tag{2.3}$$

kde $a_{p.m.}$ je měsíční výše anuity, HU_r je nesplacená část hypotečního úvěru v čase r , $i_{p.m.}$ je měsíční úroková sazba z úvěru, n je doba splatnosti v letech, r je doba v měsících od poskytnutí úvěru do termínu T_r . Výše úroků a úmuru při anuitním typu splácení je znázorněna v *Grafu 2.1* na příkladu, kdy hypoteční úvěr je vy výši 2 500 000 Kč, při roční úrokové sazbě 3,5 % a době splatnosti 30 let.

Graf 2.1 Vývoj ročního úroku a úmuru při anuitním typu splácení



Další variantou splácení je již zmíněné **progresivní splácení**, kdy je ze začátku splátka nižší a v průběhu času se zvyšuje. Tento typ splácení využívají ti lidé, kteří očekávají v budoucnu vyšší příjmy a tedy růst pracovní kariéry, nebo je vhodné pro páry, kdy jeden z nich nepracuje. Například je na rodičovské dovolené a v budoucnu počítá se dvěma příjmy místo současného jednoho. Výhodou tohoto splácení je možnost nižších příjmů na začátku splácení. První výše anuity a_t se vypočítá podle vzorce:

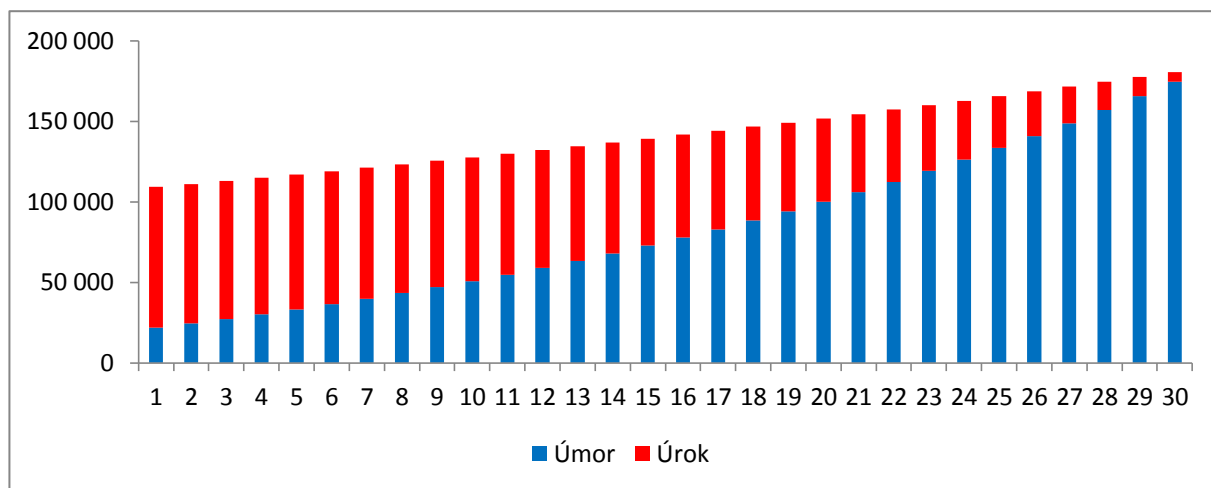
$$a_t = HU \cdot \frac{i - g}{1 - \left(\frac{1+g}{1+i} \right)^n},
 \tag{2.4}$$

kde HU je výše hypotečního úvěru, i je roční úroková sazba, g je tempo růstu anuity, n je doba splatnosti úvěru. Výše další splátky a_{t+1} se vypočítá pomocí následujícího vzorce:

$$a_{t+1} = a_t \cdot (1 + g), \quad (2.5)$$

kde a_t je výše první anuity a g je míra růstu. V Grafu 2.2 je zobrazen vývoj úroků a úmoru při progresivním typu splácení hypotečního úvěru ve výši 2 500 000 Kč, úročeného 3,5 % s progresí 1,75 % a dobou splatnosti 30 let.

Graf 2.2 Vývoj ročního úroku a úmoru při progresivním typu splácení



V případě **degresivního splácení**, které je vlastně opakem progresivního, klient banky splácí na začátku vyšší měsíční sumy, které se během splácení snižují. Využívají ho starší lidé, kteří si jsou vědomi toho, že se jejich příjmy budou zmenšovat. Jsou to například budoucí důchodci. První výše anuity a_t se vypočítá pomocí vzorce:

$$a_t = HU \cdot \frac{i + k}{1 - \left(\frac{1 - k}{1 + i}\right)^n}, \quad (2.6)$$

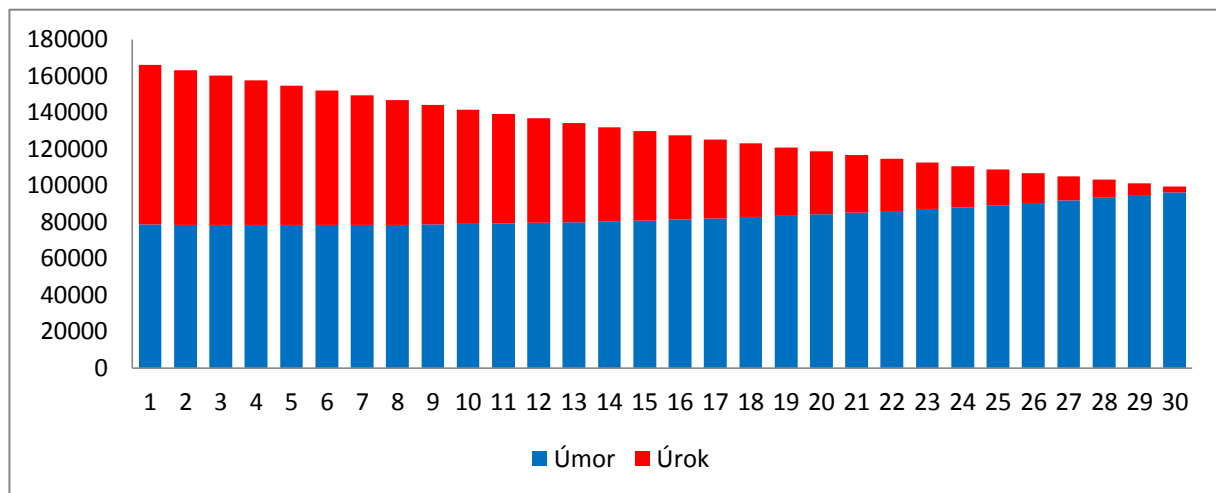
kde HU je výše hypotečního úvěru, i je roční úroková sazba, k je tempo poklesu anuity, n je doba splatnosti úvěru. Výše další anuitní splátky a_{t+1} se vypočítá pomocí následujícího vzorce:

$$a_{t+1} = a_t \cdot (1 - k), \quad (2.7)$$

Splátka se určí na základě výše úvěru, úrokové sazby a doby splatnosti. Banka poskytne žadateli platební kalendář, kde budou uvedeny všechny potřebné informace

k platbám. ⁶ Úrok a úmor při degresivním splácení je znázorněn v Grafu 2.3, kdy HÚ je ve výši 2 500 000 Kč, úroková sazba 3,5 %, doba splácení 30 let a degrese je stanovena na 1,75 %.

Graf 2.3 Vývoj ročního úroku a úmoru při degresivním typu splácení



Doba splatnosti úvěru je celková doba, po kterou bude klient splácet hypoteční úvěr bance. Ve většině případů se pohybuje mezi 5 až 25 roky. Existují i hypotéky se splatností 40 let. Banky mají, ale jednu základní podmínku a tou je splacení úvěru v produktivním věku. Tato doba je dána na základě schopnosti příjemce úvěru splácet úvěr po celou dobu splatnosti a také životností zastavené nemovité věci. V případě účelového úvěru, by neměla doba splatnosti přesáhnout ani životnost toho, co je předmětem financování úvěru. S rostoucí dobou splatnosti, klesá výše splátek bance, ale zároveň se zvyšuje celkový objem úroků.

Platby splátek probíhají bezhotovostně, tzn. klient nemůže přijít do banky, a platit na přepážce. Veškeré platby jdou přes klientův účet. Splácení dlužník řeší jen na začátku. Nastaví si trvalý příkaz k úhradě, nebo zadá příkaz k inkasu a banka si každý měsíc strhne dohodnutou částku z klientova účtu.

Během splácení klient nepotřebuje nijak komunikovat s bankou. Každý měsíc mu bude zasílán pravidelný výpis z účtu a to buď elektronicky, nebo poštou. Podle toho jakou variantu sám zvolí. Tento výpis obsahuje informace o provedené splátce. Dlužníkovi také chodí jednou ročně, na přelomu ledna a února, potvrzení o zaplacených úrocích. Na základě tohoto potvrzení si klient může snížit výši ročního základu daně z příjmu fyzických osob.

⁶ Syrový (2009)

Hypoteční úvěry jsou na dlouhou dobu, a tak dopředu nikdo neví, co se může stát. V průběhu času může nastat situace, že klient nebude mít peníze na zaplacení další splátky. Může např. onemocnět, přijít o zaměstnání a po vyčerpání úspor, které bude mít pro takovéto nahodilé události našetřeny, dále už nebude mít prostředky na splácení. V takovém případě by měl co nejdříve informovat banku o jeho současné situaci, a tu s ní následně řešit.

Existují i mimořádné splátky, ty se sjednávají při uzavírání úvěrové smlouvy. Tato služba klientovi umožňuje jednou ročně zaplatit mimořádnou splátku, a to až do výše desíti procent z aktuálního zůstatku jistiny. Bez jakýchkoli sankčních poplatků. Jestliže tyto mimořádné splátky nemá klient sjednány, a přesto bude chtít mimořádnou splátku uskutečnit, bude za to sankciován.

2.5 Úroková sazba

Úroková sazba je ve zjednodušené formě cena, kterou klient platí bankovní instituci za zapůjčení peněžních prostředků. Závisí na několika faktorech, a to zejména na účelu úvěru, době fixace, na výši zajištění úvěru a na bonitě dlužníka.

Nejnižší úrokové sazby banky poskytují na účelové úvěry, tzn. úvěry na vlastní bydlení. Tento typ úvěru je pro banku nejméně rizikový, a tak ho poskytuje klientovi levněji, s nižší úrokovou sazbou. Naopak dražší úvěry se poskytují na pronájem nemovitosti. Zde banka podstupuje větší riziko, které je závislé na tom, jak se bude dařit tyto nemovitosti pronajímat a jaký z nich bude mít majitel zisk. Mezi nejdražší hypotéky se řadí ty neúčelové tzv. americké hypotéky, u kterých banka neví, na co klient prostředky použije.

Úroková sazba může být buď variabilní, nebo fixní. **Fixní úroková sazba**, je taková sazba, která je po určitou dobu stejná a nemění se. Tato doba fixace úrokové sazby se většinou pohybuje kolem 5 let, ale je možná jak kratší, tak menší doba fixace. Můžeme se setkat i s variantou, že doba fixace úrokové sazby je po celou dobu splácení. Pokud si tedy klient zvolí 5 letou dobu fixace, má po celých 5 let splácení garantovanou stejnou úrokovou sazbu. Klient tedy ví, jak vysoké budou jeho splátky po dobu 5 let, může tedy s danými výdaji počítat, a zároveň to ví také banka. Ta každý měsíc po dobu pěti let bude dostávat tu samou peněžní sumu a může s ní počítat při dalších finančních transakcích. Výhodou fixace úrokové sazby jsou mimořádné splátky, které může klient uskutečnit až v okamžiku změny doby fixace, a to bez poplatků. Kdyby chtěl takto učinit v průběhu fixace, musel by bance za tuto splátku zaplatit sankční poplatky. Po uplynutí doby fixace je možné s bankou sjednat další

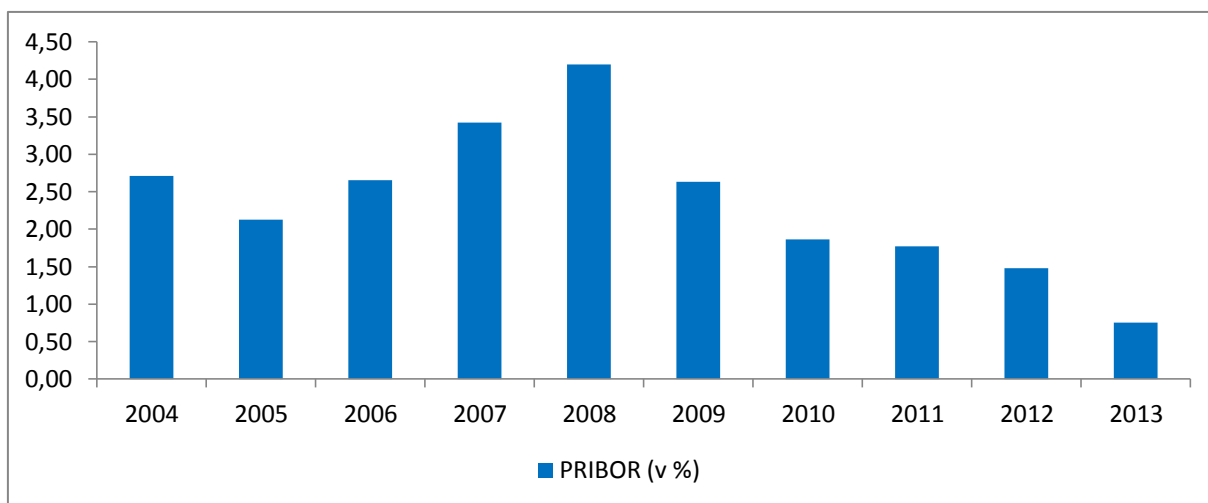
novou dobu fixace úrokové sazby. Nevýhodou této fixace ovšem je ta skutečnost, že v průběhu doby fixace se mohou úrokové sazby změnit, ale banka však na tuto ekonomickou situaci reagovat nemůže, právě z důvodu fixace.

Variabilní úroková sazba naopak spočívá v tom, že se odvíjí od vývoje úrokových sazeb na finančních trzích. Když dojde na trhu k výraznější změně, banky reagují na tuto změnu úpravou svých sazeb a sníží či zvýší také variabilní neboli pohyblivou sazbu. Hypotéka s variabilní úrokovou sazbou se často váže na jednu z referenčních úrokových sazeb PRIBOR, LIBOR nebo EURIBOR. V případě České republiky se používá sazba PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate), tedy tržní úrokovou sazbu, za kterou si banky půjčují peníze mezi sebou. Vyhlašuje ji Česká národní banka. Klient tedy musí počítat s tím, že každá změna referenční úrokové sazby PRIBOR se také promítne v jeho úrokové sazbě a potažmo i ve výši měsíční splátky. Banky tuto variabilní úrokovou sazbu kalkulují tak, že k sazbě odvozené od PRIBORu připočtou svou vlastní marži. Výši této variabilní úrokové sazby i_v lze stanovit z následujícího vzorce:

$$i_v = RS + M, \quad (2.8)$$

kde, RS je referenční úroková sazba a M představuje danou marži banky. V následujícím Grafu 2.4 je znázorněná průměrná referenční úroková sazba PRIBOR za posledních 10 let a to v ročním zobrazení.

Graf 2.4 Vývoj průměrného ročního PRIBOR za posledních deset let



Zdroj: ČNB

Výhodou této úrokové sazby by mohlo být to, že klient ve většině případů platí menší úroky než by platil u hypotéky s fixací úrokových sazeb. Naopak nevýhodou pro klienta může

být častější změna úrokových sazeb v průběhu roku. Klient tak nemá jistotu, v jaké výši splátka bude. Může se tak stát, že jeden měsíc bude mít splátku u hypotéky s variabilní sazbou nižší než u srovnatelné hypotéky s fixní sazbou, ale další měsíc to může být přesně naopak.

V případě, že klient má rodinný rozpočet napjatý a nemá žádné rezervy ve svých příjmech a výdaje si potřebuje plánovat, měl by raději zvolit hypotéku s fixací úrokových sazeb. V opačném případě, kdy klient má určité rezervy, mohla by pro něj být výhodnější hypotéka s proměnlivým úrokem. V České republice jsou více využívány hypotéky s fixací úrokové sazby, která je pro klienty určitou jistotou. Naopak je tomu ve světě, kde se hojně využívá hypotéky s proměnlivou úrokovou sazbou.

Dále členíme úrokové sazby dle výše zajištění. V případě, že banka poskytne klientovi sumu ve výši zastavené nemovitosti, podstupuje tak větší riziko a to se promítá v úrokových sazbách. Jestliže, ale banka půjčí např. polovinu hodnoty zastavené nemovitosti, druhou půlku si financuje sám klient, tak je to pro banku méně rizikové a poskytne klientovi menší úrokové sazby. Má vyšší jistotu, že klient bude ochoten splácet. Banka má navíc jistotu v tom, že ji v případě nutnosti prodeje nemovitosti zbyde dost peněz a celá její pohledávka bude uhrazena.

Úrokové sazby podle kvality dlužníka. Bonita (viz. bonita žadatele) je pro banku velice důležitá, a proto si nejprve svého klienta z tohoto hlediska pořádně zanalyzuje. V případě, že dle jejich posouzení je dlužník „kvalitnější“ jsou ochotni snížit úrokovou sazbu. Ohlíží se taky na to, zda má dlužník uzavřeno životní pojištění.

2.6 Poplatky

Klient bude měsíčně splácet relativně nízké měsíční splátky, ale aby zjistil celkovou měsíční sumu, musí k daným splátkám připočítat veškeré poplatky. O těchto poplatcích klienta vždy informuje banka.

Ještě než dojde k samotnému podpisu hypotečního úvěru, bude muset žadatel zaplatit odhadci, který stanoví cenu zastavované nemovitosti. Ceny jsou někdy určeny paušálně a někdy se odvíjí od ceny nemovitosti.

Další poplatkem je poplatek za zpracování úvěru. Ten se platí ve chvíli, kdy má klient vyřízeny všechny potřebné náležitosti a bude podepisovat smlouvu o hypotečním úvěru. Pakliže dlužníkovi banka hypotéku neposkytne, dlužník nebude muset poplatek zaplatit. Tyto

poplatky banka stanovuje dle sazebníků. Většinou je poplatek ve výši jednoho procenta z částky, kterou si klient půjčuje.

Banky také stanovují horní a dolní limity poplatků. Z toho důvodu, aby někdo nezaplatil příliš málo, nebo naopak příliš hodně. Pro ty klienty, kteří si berou nízkou hypotéku, je to někdy nevýhodné, naopak pro ty co si berou vysoký úvěr, poplatky nepředstavují takovou míru zatížení.

Dále čeká klienta poplatek za vedení úvěrového hypotečního účtu. V některých případech banka uvádí, že nabízí vedení účtu zdarma, obvykle si ale tyto poplatky vynahradí jinde. Pokud klient uzavírá hypoteční úvěr u jiné bankovní instituce nežli tam, kde má svůj účet, bude si muset s velkou pravděpodobností pořídit ještě jeden, ale i u toho musí klient platit poplatky za správu.

Některé banky poskytují svým klientům taky tu možnost, že jim nabídnou hypotéku „bez poplatků“. Ovšem banky jim tyto poplatky neodpustí úplně, ale zahrnou je do výše splátek. Takže poplatky za uzavření hypotečního úvěru a správu klient neplatí předem, ale jsou zahrnuty v úrocích, což pro klienta může být jistou výhodou.⁷ Často se můžeme setkat s omezenými nabídkami bankovních institucí v podobě odpuštění poplatků za zpracování úvěru. Tyto prostředky banky používají v případě, že chtějí nalákat více klientů k uzavření hypotečních úvěrů.

Bankovní úředníci nabízejí klientům různé služby, ty jsou však také všechny zpoplatněny, proto je dobré, se vždy zeptat kolik daná služba stojí.

V neposlední řadě klient platí poplatky za to, když chce čerpat úvěr např. v deseti částech. Jen první dvě až tři části jsou zdarma, zbytek je zpoplatněn. Dále dlužník zaplatí bance poplatek za to, když chce poslat peníze na účet prodávajícímu dřív, než bude v katastru zapsáno zástavní právo k nemovitosti, nebo když klient chce změnit podmínky a potřebuje, aby mu banka vyhotovila dodatek k úvěrové smlouvě.

⁷ Výhoda spočívá v tom, že si klient tyto poplatky, které platí prostřednictvím úroků, může odečíst od základu daně, jako odpočet úroků, a tím si snížit základ daně pro výpočet daně z příjmu.

2.7 Státní finanční podpora

Stát podporuje hypoteční úvěrování různými způsoby, a tak zvýhodňuje podmínky pro jejich poskytování. V České republice lze považovat za státní finanční podporu příspěvek k úrokům a možnost odpočtu úroků ze základu daně z příjmů. Tyto státní podpory jsou upravovány předpisy: předpis č. 249/2002 Sb. Nařízení vlády o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let a předpis č. 33/2004 Sb. Nařízení vlády, kterým se zrušují některá nařízení vlády v oblasti podpory bydlení z veřejných prostředků a kterým se stanoví některé podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby.

Státní podpora ve formě příspěvku k úrokům se stanoví jako rozdíl mezi výší splátky při běžném úroku a výší splátky při úroku sníženém o procentní body, tedy snížené o výši státní finanční podpory. Předpokladem pro získání této podpory je dodržení stanovených podmínek a předložení veškerých podkladů nutných pro posouzení žádosti.

Základními podmínkami, které musí žadatel o státní finanční podporu splňovat, dle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. jsou:

- žádost o podporu musí být bance předána nejdříve v den podpisu smlouvy o poskytnutí HÚ a nejpozději v den prvního čerpání HÚ;
- žádný z žadatelů nesmí v roce podání žádosti dovršit věku 36 let;
- žadatelem může být pouze fyzická osoba, nebo manželé;
- HÚ musí splácet výhradně žadatelé o podporu;
- kupovaný rodinný dům s jedním bytem, případně byt musí být ve výlučném vlastnictví žadatele, pokud o podporu žádá pouze jedna FO, nebo ve společném jmění manželů, pokud o podporu žádají manželé;
- k datu podání žádosti o podporu nesmí být žádný z žadatelů vlastníkem jiného bytu nebo rodinného domu;
- účelem HÚ musí být koupě nemovité věci na základě kupní smlouvy, přičemž není přípustné, aby z HÚ byla financována část pořizované nemovité věci;
- pořizovanou nemovitou věcí musí být byt, nebo rodinný dům s jedním bytem.

Státní finanční podpora je limitována, a to buď cenou rodinného bytu, u které je státní podpora do výše 1,5 mil. Kč, nebo v případě bytu do 800 tis. Kč. Přesáhne-li HÚ stanovený limit, vztahuje se státní podpora jen na část do limitu. V případě, že klient přestane úvěr

splácet, poskytování státní podpory se automaticky pozastavuje. V současné době je státní podpora hypotečního úvěru 0 %. Tabulka 2.1 zachycuje objem státní podpory vyplacené k hypotečním úvěrům od roku 2004 až po současnost.

Tab. 2.1 Státní podpora vyplácená k hypotečním úvěrům

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Státní podpora (v mil. Kč)	472,5	343,6	174,4	76,7	24	9,5	18,1	23,4	19,9	15,7

Zdroj: mmr

Za další státní příspěvek lze považovat i odpočet úroků z hypotečního úvěru od základu daně z příjmů, který byl zaveden novelou zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Klient si jej může uplatnit při ročním zúčtování daní, a to tak, že si v rámci jedné domácnosti může snížit základ daně o částku zaplacených úroků snížených o státní finanční příspěvek, a to až do výše max. 300 000 Kč ročně, tzn. max. 25 000 Kč měsíčně.⁸ První podmínkou odečtu úroků je použití HÚ na bytové potřeby a druhou podmínkou je, aby byl poplatník „účastníkem úvěru“. Nestačí, když jej fakticky splácí, ale rozhodující je osoba napsaná ve smlouvě. Splácí-li klient více úvěrů najednou, může si zaplacené úroky sečíst a následně odečíst od ZD, a to až do již zmíněné hranice 300 000 Kč. Potvrzení, kolik klient zaplatil v daném roce na úrocích, by měla automaticky zasílat bankovní instituce. V případě, že jej klient neobdrží, měl by o něj požádat, na toto potvrzení má nárok a musí jej přiložit k daňovému priznání, pakliže si chce odečet uplatnit.

2.8 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou zvláštním druhem bankovních dluhopisů. Mohou je emitovat pouze ty banky, které na to mají speciální licenci. Tuto licenci uděluje ČNB, a to se souhlasem ministerstva financí. Od ostatních dluhopisů se liší tím, že jejich jmenovitá hodnota, včetně úroků, musí být plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Vydávání HZL je tedy vázáno na existenci hypoték neboli zástavních práv k nemovitosti.

⁸ Zákon o dani z příjmu č. 586/1992 Sb., ve znění roku 2014

Hypoteční zástavní listy jsou tedy dlužné cenné papíry upravovány Zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech. Na rozdíl od ostatních bankovních dluhopisů může banka zdroje z těchto HZL použít pouze na refinancování hypotečních úvěrů.

2.9 Vývoj hypotečních úvěrů

Historie hypotečního bankovníctví má v České republice poměrně dlouhou tradici, která sahá až do 19. století, kdy zde začalo fungovat několik hypotečních bank. Vznikem samostatného Československa došlo k převzetí rakouského právního řádu a hypoteční bankovníctví fungovalo jako dříve.

V průběhu 20. století však bylo toto úvěrování na několik desetiletí přerušeno, a to z důvodu vzniku říšského protektorátu Čechy a Morava a poté v nastolení komunistického režimu. Tento režim znamenal mimo jiné centralizaci bankovníctví, což znamenalo, že bylo omezeno soukromé vlastnictví a tudíž došlo k likvidaci hypotečního bankovníctví.

České hypoteční bankovníctví se tedy začalo obnovovat až počátkem devadesátých let dvacátého století. Stalo se tak přijetím zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který vymezil podstatu hypotečních zástavních listů a jejich krytí, ale také hypotečního úvěru. Ovšem hypoteční bankovníctví stále nefungovalo tak jak by mělo, protože zpočátku chyběla právní úprava zástavního práva, která je předpokladem k fungování hypotečního bankovníctví. Chyběl také kapitálový trh, na kterém by se obchodovalo s hypotečními zástavními listy. Dalším problémem byl Obchodní zákoník, který nepřesně určoval přímou vazbu mezi majitelem HZL a konkrétním dlužníkem hypoteční banky. Za skutečný návrat hypotečního bankovníctví se považuje přijetí zákona č. 84/1995 Sb., někdy taky zjednodušeně nazýván hypoteční zákon. Novelizoval nejen zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ale i zákon č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník, zákon č. 328/1991 Sb. o konkursu a vyrovnání, zákon č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. Tyto právní normy spolu se zákonem č. 40/1964 Sb., Občanským zákoníkem a zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách a nařízením vlády upravujícími státní finanční podporu v oblasti hypotečních úvěrů představují základní právní rámec upravující hypoteční bankovníctví.

Hlavním cílem tvůrců tohoto zákona byla snaha zlepšit podmínky v oblasti modernizace, obnovy a rozšiřování bytového fondu, výstavby a obnovy nebytových prostor určených pro podnikání. Hypoteční bankovníctví má přispívat k rozvoji investic do

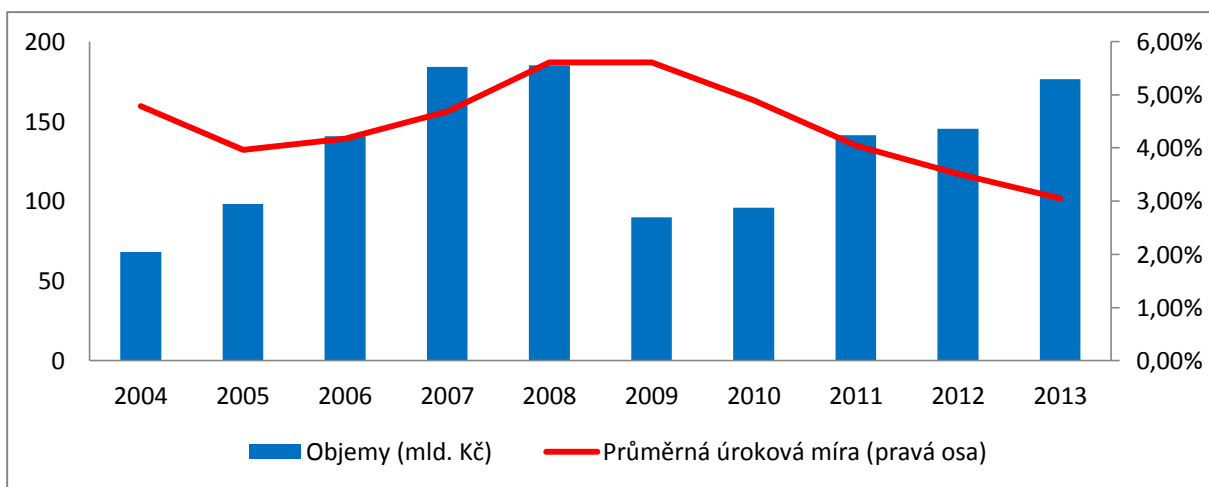
nemovitostí, rozvoji trhu nemovitostí, ale i k rozvoji celé ekonomiky. Rozšířily se a zvýhodnily nabídky jednotlivých bank, zvýšily se příjmy domácnosti a začala se poskytovat nová forma státní finanční podpory určená mladým lidem na investice do starších nemovitostí.⁹

Český hypoteční trh v roce 2012 překonal hranici objemu 120 miliard Kč. Jde tak po roce 2007 o druhý neúspěšnější rok v historii českého hypotečního trhu. Objem poskytovaných HÚ v tomto roce tak ještě o 3 % předčil rok 2011. Lidé financovali nejvíce koupě starších nemovitostí, starší byty ve velkých městech a v obcích starší rodinné domky

Rok 2013 se taktéž zapsal do historie hypotečního bankovníctví, a to tím, že se celkové objemy HÚ vyšplhaly na necelých 156 miliard Kč, čímž byl překonán, jak rok 2007, tak již zmíněný rok 2012. Zlomovým se tedy v roce 2013 stal měsíc červen, kdy klesla úroková sazba na 2,95 procenta, ale padly i nejvyšší počty a objemy. Byly sjednány hypotéky v celkovém objemu za 17,266 miliard Kč a nejvyšší počty byly ve výši 10 613 ks hypoték. V roce 2012 byla průměrná úroková sazba 3,51 procenta, úrokové sazby začaly klesat až koncem roku. Rok 2013 byl však rekordní už od začátku.

Pro srovnání objemu hypotečních úvěrů a jejich průměrných ročních úrokových sazeb, je v Grafu 2.5 znázorněn jejich vývoj za posledních deset let, tzn. od roku 2004 až po rok 2013.

Graf 2.5 Vývoj objemů a průměrných úrokových sazeb hypotečních úvěrů

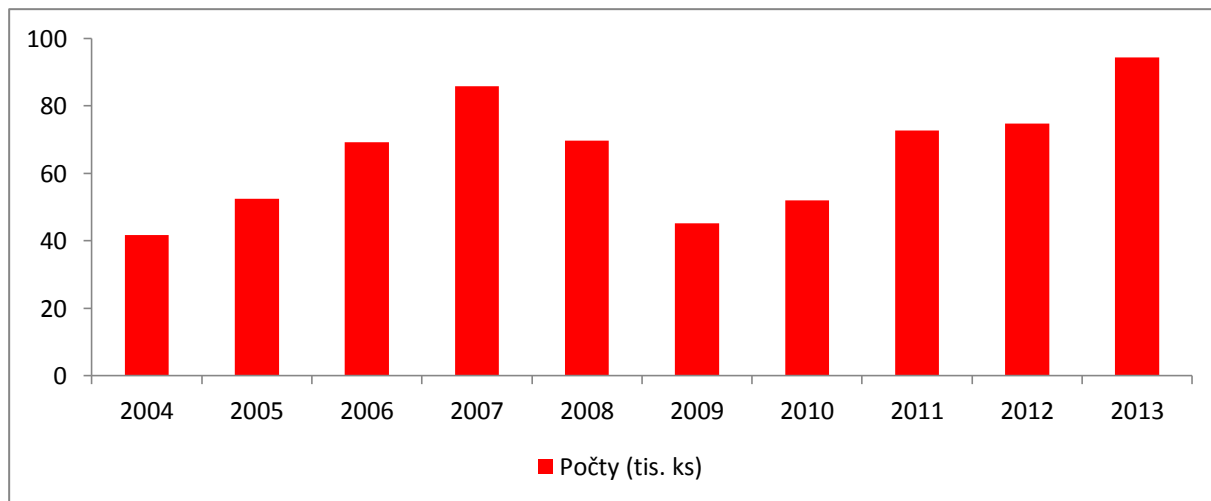


Zdroj: mmr

⁹ Poláková a kol. 2006

V Grafu 2.6 je zachycen vývoj počtu sjednaných hypoték, taktéž za posledních deset let.

Graf 2.6 Vývoj počtu hypotečních úvěrů v letech 2004-2013



Zdroj: mmr

3 Srovnání nabídky hypotečních úvěrů

V úvodu této kapitoly je shrnutí českého trhu a bankovníctví. Dále je kapitola zaměřena na 12 konkrétních bankovních institucí, které poskytují na českém bankovním trhu hypoteční úvěry a také na jejich vybrané hypoteční produkty.

3.1 České bankovníctví

České bankovníctví je v současné době považováno za stabilní a moderně fungující odvětví s velkým potencionálním růstem. Bankovní soustava je dvoustupňová, tzn. tvoří ji Česká národní banka a komerční banky.

Česká národní banka neboli „banka bank“ je centrální bankou České republiky, tedy orgánem, který vykonává dohled nad finančním trhem. Je řízena Ústavou České republiky a svou činnost vyvíjí v souladu se zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance. Jejím hlavním úkolem je starost o cenovou stabilitu. V souladu s jejím hlavním cílem určuje měnovou politiku, vydává bankovky a mince, řídí a dohlíží na peněžní oběh, platební styk, zúčtování bank a mnohé další.

Komerční banky vznikají v České republice na základě udělení licence, kterou podle zákona o bankách vydává ČNB. Mohou vznikat pouze jako akciové společnosti se základním kapitálem 500 mil. Kč. Nejprve musí zakladatelé dané banky předložit žádost, která musí obsahovat náležitosti dané vyhláškou ČNB. Musí mít písemnou formu a obsahovat kromě základních informací o žadateli i zdůvodnění žádosti obsahující kromě jiného i strategický záměr banky, obchodní plán a analýzu trhu atd. Licence je vydána na základě posouzení žádosti a vydává se na dobu neurčitou. Obsahuje také činnosti, která banka smí provozovat, případně podmínky, které banka musí splnit před zahájením určité povolené činnosti a dodržovat během této činnosti. V ČR mohou provozovat bankovníctví i pobočky zahraničních bank. Zahraniční banky ze zemí mimo EU potřebují ke své činnosti rovněž licenci. Pobočky ze zemí EU mohou na základě tzv. principu jednotné licence¹⁰, vykonávat bankovní činnosti i na území ČR.

Zaměření komerčních bank na různé druhy bankovních obchodů rozdělila banky na dvě kategorie. První kategorií jsou univerzální banky, které svým klientům poskytují široký sortiment služeb a produktů. Do další kategorie spadají specializované banky, které jsou

¹⁰ Princip jednotné licence = banky z EU mohou vykonávat svou činnost i na území jiného členského státu bez nutnosti žádat o licenci daného státu

zaměřeny na poskytování konkrétních služeb. Banky se mohou specializovat na služby občanům prostřednictvím spořitelén, nebo jde o investiční banky, které poskytují služby firmám. Dále existují exportní, rozvojové a hypoteční banky. V současné době působí na českém bankovním trhu zhruba 37 bankovních institucí.

3.2 Komerční banka, a.s.

Komerční banka byla založena v roce 1990 jako státní instituce, o dva roky později tzn. v roce 1992, byla transformována na akciovou společnost. Je univerzální bankou, která má širokou nabídku služeb v retailovém, podnikovém a investičním bankovníctví, dále nabízí i specializované služby. V roce 2012 využívalo služeb Komerční banky přes 1,6 milionů zákazníků, kteří ji mohli využívat na 399 pobočkách a prostřednictvím 702 bankomatů po celé ČR

Hypoteční úvěr

Jedná se o jeden z produktů Komerční banky, tedy úvěr s anuitními splátkami a to až po úplném vyčerpání všech peněžních prostředků. Minimální výše úvěru činí 200 000 Kč a maximální výše je omezena 85 procenty, 100 procenty z ceny zastavené nemovité věci, kterou stanoví banka nebo objemem investice do nemovitosti či schopností klienta splácet. Čerpání je buď jednorázové, nebo postupné, které probíhá po dobu 2 let od data podpisu smlouvy. Doba splatnosti úvěru je mezi 5 až 30 lety. Je to hypotéka s pevnou úrokovou sazbou, zajištěním zástavním právem k nemovitosti, podmínkou pro získání tohoto úvěru je korunový běžný účet u KB.

Flexibilní hypotéka

Tato hypotéka je dalším produktem v řadě, a je především pro ty klienty, kteří mají požadavek rozhodovat o výši splátek svého hypotečního úvěru. Dlužník má možnost u tohoto typu hypotečního úvěru snížit splátku až o 50 % v průběhu splácení, nebo opakované využití mimořádné splátky až 20 % z úvěru. Dále má možnost odložit si počátek splácení až o 12 měsíců a přerušit splácení až na dobu 3 měsíců. Všechny možnosti může klient provádět opakovaně, nejdříve však až po řádném uhrazení dvanácti po sobě jdoucích splátkách. Minimální a maximální výše úvěru je totožná s produktem Hypotečního úvěru, stejně tak jeho čerpání, splácení, doba splatnosti i pevná úroková sazba.

Hypotéka 2 v 1

Hypotéka 2 v 1 je hypoteční úvěr, který poskytuje klientům možnost použití i na investice, u kterých není účel stanoven. Neúčelovou část úvěru, může klient použít na cokoli. Minimální výše takového úvěru činí 250 000 Kč, z toho účelová část minimálně 200 000 Kč a neúčelová část minimálně 50 000 Kč. Maximální výše účelové části je omezena, stejně jak je tomu u předchozích dvou produktů. Neúčelová část úvěru může činit maximálně 20 % z celkové výše úvěru, maximálně 400 000 Kč. Čerpání je buď jednorázové či postupné po dobu 2 let od podpisu smlouvy a je ho třeba zahájit nejpozději 9 měsíců od podpisu smlouvy o úvěru. Zahájení čerpání neúčelové části HÚ je podmíněno vyčerpáním 50 procent účelového úvěru. Splácení je ve formě anuitních splátek od 5 do 30 let, s pevnou úrokovou sazbou.

3.3 ČSOB, a.s.

Československá obchodní banka je univerzální bankou v České republice a je stoprocentní dceřinou společností KBC Bank NV. ČSOB poskytuje své služby jak fyzickým osobám, tak malým a středním podnikům, korporacím a také institucionálním klientům. Tato bankovní instituce zaměstnává okolo 6 tisíc zaměstnanců, jejichž prostřednictvím se stará až o 3 tisíce svých klientů na zhruba 250 pobočkách a má přes 1 300 uživatelů internetového bankovníctví.

Hypotéka s bonusem

Jedním z produktů, které poskytuje ČSOB svým klientům na bydlení je tato hypotéka s bonusem, která slibuje po splnění požadavků a řádného splácení získání bonusu v podobě odpuštění části výše hypotéky. První polovinu bonusu klient získá již po 12 letech splácení, klient bude mít také nižší splátky a v případě nesplnění podmínek pro bonus není nijak sankcionován. Úvěry mohou být ve výši od 200 000 Kč až na 100 procent hodnoty nemovitosti, splátky na 20 až 40 let a fixace úrokové sazby na 3 nebo 5 let. Podmínka nároku na bonus je minimální délka hypotéky 20 let a realizace mimořádné splátky pouze v období změny úrokové sazby do 20 procent zůstatku úvěru.

Bezstarostná hypotéka

U tohoto bankovního produktu, se banka sama stará o zajištění papírování, tzn. zajistí odhad ceny nemovitosti, sjedná klientovi všechna potřebná pojištění, vyřídí výpis z katastru nemovitostí a další výhody. Hypotéky jsou poskytovány ve výši od 200 000 Kč do 100 procent hodnoty nemovitosti se splatností od 5 do 40 let.

Hypotéka s garantovanou výší splátky

Hypotéka s garantovanou výší splátky, jak již vyplývá z názvu, garantuje po celou dobu splácení stejnou výší splátky a taktéž neměnnou úrokovou sazbu. Tyto hypotéky jsou poskytovány od 200 000 Kč a výše na dobu od 5 do 30 let.

Hypotéka bez dokládání příjmů

Československá obchodní banka v tomto případě slibuje tu skutečnost, že žadatel o úvěr nemusí bance dokládat výši svých příjmů. Oceňují to především podnikatelé, jejichž výše příjmů uvedená v daňovém přiznání není dostačující pro získání hypotéky za standardních podmínek. Banka poskytuje úvěry od 200 000 Kč až do výše 5 milionů, za předpokladu dostatečné hodnoty zástavy a splnění dalších podmínek. Doba splatnosti se pohybuje od 5 do 40 let.

3.4 Česká spořitelna, a.s.

Kořeny této banky sahají až do roku 1825, kdy vznikla Spořitelna česká, nejstarší právní předchůdce České spořitelny. V roce 1992 navázala na české a československé spořitelnictví Česká spořitelna jako akciová společnost. Česká spořitelna se v roce 2000 stala členem Erste Group. Tato banka se více zaměřuje na drobné klienty, malé a střední firmy a v neposlední řadě také na města a obce. Díky svému počtu 5,3 milionu klientů má své místo mezi největšími bankami na trhu.

Hypotéka České spořitelny

Tato Hypotéka České spořitelny nabízí úvěr ke koupi vlastní nemovitosti, nové výstavbě nemovitosti, modernizaci nebo rekonstrukci. Banka klientovi poskytne finanční prostředky až do výše 100 procent hodnoty nemovité věci.

3.5 UniCredit Bank, a.s.

UniCredit Bank vznikla fúzí dvou úspěšných, samostatně působících bankovních institucí, a to HVB Banka a Živnostenské banky. Svou činnost zahájila na českém trhu 5. listopadu 2007. Tato bankovní instituce patří na obou trzích, českém a slovenském, mezi přední finanční instituce a poskytuje širokou nabídku kvalitních produktů pro firemní zákazníky i privátní klientelu.

Hypotéka PLUS

Tuto hypotéku od UniCredit Bank může klient využít na výstavbu či rekonstrukci nemovité věci. Minimální hodnota hypotéky je 200 000 Kč a max. žadatel banka poskytne až 100 % hodnoty nemovité věci. Z čerpání má klient na výběr jednorázové či postupné čerpání, hypotéku může vyčerpat do 12 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy a v případě postupného čerpání může čerpat až 24 měsíců. Doba splatnosti může být až 30 let. Jak tomu bylo i v předešlých nabídkách, i zde je možná fixace úrokové sazby a to až po dobu 30 let. Klient zde neplatí poplatky za poskytnutí úvěru ani měsíční poplatky za správu a vedení úvěru.

Hypotéka FLEXI

Hypotéka FLEXI je poskytována na nemovitost k bydlení s fixací úrokové sazby, která umožňuje klientovi předčasně splácet HÚ, a to bez sankcí. Výše mimořádné splátky není bankou omezena. Minimální a maximální výše hypotéky se shoduje s hypotékou PLUS. Čerpání a doba splatnosti jsou taktéž stejné, jak u předchozí nabídky.

3.6 GE Money Bank, a.s.

Patří mezi největší české bankovní instituce. Tato banka je univerzální a má jednu z nejširších sítí poboček a bankomatů v České republice. Své služby směřuje jak na občany tak i na malé a střední firmy. Její velkou výhodou je, že je součástí jedné z největších a nejsilnějších společností na světě tedy GE (General Electric).

Úsporná hypotéka

Úsporná hypotéka od GE Money Bank slibuje, že klient bude platit úroky pouze z rozdílu mezi úvěrem a vkladem na běžném účtu, tzn. čím více klient na běžném účtu má, tím méně zaplatí za hypotéku. Tyto prostředky na běžném účtu se klientovi zhodnocují vyšší úrokovou sazbou. Úrokovou sazbu si taktéž může zvolit žadatel a to tedy buď variabilní, nebo

fixní, kdy je možná fixace na maximální dobu 5 let. Celková doba splatnosti je max. 30 let. Klient neplatí úroky z úvěru až do výše 30% zůstatku jistiny úvěru a mimořádné splátky jsou možné i v průběhu fixace. Za poskytnutí odhadu nemovitosti žadatel neplatí, taktéž tomu je i u zpracování hypotéky, vyhotovení výpisu z katastru nemovitostí a snímku z katastrální mapy k Zástavě, vedení úvěrového účtu a za službu dílčí mimořádné splátky ve výši 25 % po roce, dále vždy po dalších 6 měsících.

Hypotéka

Hypotéka je taktéž určena k investování do vlastního bydlení. Výše hypotéky se odvíjí od tržní ceny nemovitosti stanovenou smluvním odhadcem a bonity klienta. Banka je schopna klientovi poskytnout min. 300 000 Kč a max. 80% tržní ceny nemovitosti. Čerpání hypotéky je buď jednorázové, nebo postupné, čerpání však musí být zahájeno do 12 měsíců a ukončeno do 24 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy. Fixace úrokových sazeb je možná až na dobu 10 let a doba splácení je od 5 do 30 let. Splácet klient začne až po vyčerpání úvěru, po tu dobu platí úroky ze skutečně vyčerpané částky a výše splátky je anuitní.

3.7 Equa bank, a.s.

Tato banka vstoupila na český trh v červenci roku 2011 převzetím Banco Popolare Česká republika, a.s. Nabízí služby jak v osobním tak i ve firemním bankovníctví, kde patří běžné a spořicí účty, platební karty, hypotéky, termínové vklady atd. V současnosti banka provozuje zhruba 12 poboček po celé ČR a má kolem 80 000 klientů.

Účelová hypotéka

Účelová hypotéka slouží k financování potřeby vlastního bydlení, její výše se pohybuje od 300 000 Kč až do 100% tržní hodnoty nemovité věci klienta. Tato hypotéka má fixaci úrokové sazby, a to až do 3 let s celkovou dobou splácení od 5 do 35 let. Přičemž čerpání probíhá do 12 měsíců od schválení HÚ. Splácení je ve formě měsíčních splátek, které jsou pevné po dobu platnosti úrokové sazby. Banka nabízí dvě varianty této hypotéky, první je Hypotéka BEZ, kterou klient může získat i bez doložení svých příjmů a druhou variantou je Hypotéka FIT, která dokáže zohlednit žadatelovu úvěrovou historii a méně významné záznamy v registrech.

3.8 Fio banka, a.s.

Je jedinou českou bankou na domácím trhu, v roce 1992 proběhlo založení finanční skupiny Fio a v roce 1996 rozšířila své služby o družstevní záložnu. V roce 2010 burzovní společnost Fio získala bankovní licenci a od května se stala Fio bankou. Fio banka je ryze český subjekt s českými majiteli a poskytuje své služby na více než 17 pobočkách po ČR. Její produkty jsou pro občany, tak firmy.

Fio hypotéka

Fio hypotéku klient může využít k financování vlastního bydlení a to ve výši od 300 000 Kč do maximální výše 85 % tržní hodnoty nemovité věci. Klient si může vybrat mezi variabilní úrokovou sazbou a fixací úrokové sazby, ta je však max. na dobu 5 let. Celková doba splatnosti HÚ je od 5 do 30 let. Tato hypotéka je nabízení bez poplatku za poskytnutí úvěru, vedení běžného i úvěrového účtu, rezervaci i čerpání úvěru. Mimořádné splátky jsou až do výše 20 % ročně zcela zdarma.

3.9 mBank, a.s.

Vstoupila na český trh 25. listopadu 2007, jako retailová internetová banka. Řadí se mezi nejvýznamnější banky v ČR s více než 500 000 klienty. Nabízí produkty a služby pro živnostníky a občany.

3mHypotéka light

Banka v případě tohoto typu produktu nabízí klientovi min. 200 000 Kč a max. 15 000 000 Kč, resp. 80 % tržní hodnoty nemovité věci. Hypotéka, která je do 50 % tržní hodnoty nemovité věci, je poskytována bez dokládání příjmů a to do výše 3,5 mil. Kč. Tato hypotéka je poskytována na dobu od 1 roku až do 40 let. Za čerpání HÚ klient bance nic neplatí a taktéž tomu je v případě nedočerpání hypotéky. Splátky jsou inkasovány z osobního účtu klienta mKonto a mohou anuitní, nebo degresivní.

3.10 Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

V České republice zahájila svou činnost v roce 1993 Wüstenrot – stavební spořitelna, která umožnila mnoha lidem financovat bydlení, vytvořit finanční rezervy na stáří i ušetřit peníze. Dále v roce 1998 byla založena Wüstenrot – životní pojišťovna a v roce 2003 zahájila svou činnost Wüstenrot hypoteční banka a.s., která rozšířila své produkty o hypoteční obchody.

Hypotéka Wüstenrot

Hypotéka Wüstenrot slouží pro financování vlastního bydlení až do 90 % hodnoty zastavené nemovitosti. Minimální poskytovaná výše úvěru je 300 000 Kč. Klient si může zafixovat svou úrokovou sazbu a to nejvýše na dobu 10 let. Bonitní klienti mohou získat EXTRA úrokovou sazbu. Banka také poskytuje žadatelům slevu na úrokových sazbách a to ve výši 0,2 % p.a. při současném sjednání zvýhodněného životního a majetkového pojištění. Čerpání musí klient zahájit nejpozději do 9 měsíců od uzavření smlouvy a doba čerpání je max. 2 roky. Celková doba splatnosti se pohybuje od 5 do 30 let. Během čerpání HÚ klient splácí měsíčně úroky z vyčerpané částky.

100% hypotéka

Tento bankovní produkt je vhodný pro ty klienty, kteří by si chtěli zřídit HÚ bez podílu vlastních zdrojů. Tato hypotéka je téměř totožná s předchozím typem produktu, s tím rozdílem, že poskytovaná výše úvěru je až do 100 % zástavní hodnoty nemovité věci a klient nemá nárok na EXTRA úrokovou sazbu. Ostatní položky jsou shodné.

3.11 Sberbank CZ, a.s.

Sberbank CZ je na českém trhu od roku 1993 a od roku 1997 zde působí jako samostatná akciová společnost s bankovní licencí ČNB. Nabízí širokou škálu finančních produktů a služeb v oblasti firemního i osobního bankovníctví. Banka umožňuje svým klientům vybírat své finanční prostředky po celé české republice z více než 650 bankomatů a své služby poskytuje na 22 pobočkách.

Hypotéka bez starostí

Klient, který bude žádat o tento produkt u Sberbank, má možnost půjčení finančních prostředků až do 100 % zástavní hodnoty nemovité věci. Také má možnost financovat své

bydlení aniž by doložil své příjmy bance. Banka mu garantuje úrokovou sazbu od 2,79 % p.a. při sjednání aktivního FÉR konta a pojištění schopnosti splácet. Za zpracovatelský poplatek klient zaplatí bance pouhou 1 Kč a vedení účtu HÚ má zdarma. Doba splatnosti takového úvěru se pohybuje od 5 do 30 let. Klient má také možnost mimořádné splátky mimo fixaci bez sankčního poplatku a to až 10 % z aktuální výše úvěru. Mezi další klientovy možnosti patří odklad splátek na počátku splácení až o 36 měsíců, možnost přerušování splátek z důvodu nemoci či ztráty zaměstnání nebo možnost zástavy jiné nemovitosti než financované.

3.12 Raiffeisen bank, a.s.

Tato banka působí na českém trhu od roku 1993 a v roce 2008 se spojila s eBankou, zastává své 5. místo v žebříčku největších bank v ČR. Pro svou soukromou a podnikovou klientelu poskytuje velké množství služeb a produktů a to na více než 100 pobočkách a klientských centrech.

Hypotéka Klasik

Klientovou výhodou u tohoto produktu je, že neplatí vstupní poplatek, ten je zdarma, mimořádné splátky má také zdarma a to každý rok, při výstavbě nemovitosti nemusí dokládat faktury. Může si vybrat mezi variabilními úrokovými sazbami nebo fixními, které si může zafixovat až na dobu 15 let. Celková výše hypotéky může být až 100 % zástavní hodnoty nemovitosti, přičemž splatnost úvěru se pohybuje mezi 5 až 30 lety.

Hypotéka Klasik Plus

Tento typ hypotéky klient může využít v případě, že existuje období, po které nelze úvěr dočasně zajistit zástavním právem, ale žadatel o HÚ, již potřebuje čerpat část nebo celou výši úvěru. Hypotéka Klasik Plus je tvořena dvěma na sobě závislými úvěry, nejprve banka poskytne klientovi částečně zajištěný úvěr až na dobu 2 let a poté je po zřízení zástavního práva k financované nemovitosti následně splacen hypotečním úvěrem. Klient však uzavírá jen jednu úvěrovou smlouvu a poplatky platí jen za správu úvěru. Podmínkou pro poskytnutí tohoto typu úvěru je, že klient dá na začátku financování bance do zástavy pozemek, na kterém se bude daná nemovitá věc nalézat. Splatnost následného úvěru, který už je zajištěn nemovitostí je 5 až 30 let. Banka poskytuje financování až do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti a do 90 % v případě výstavby montovaného rodinného domku. Žadatel také může využít fixaci úrokových sazeb, která může být až na 15 let.

4 Analýza a vyhodnocení vybraných hypotečních úvěrů

V úvodu této kapitoly je vysvětlena metodika vícekriteriálního rozhodování. Tato metodika bude dále použita v další části kapitoly pro stanovení nejvhodnější varianty hypotéky na výstavbu nemovitosti.

4.1 Charakteristika vícekriteriálního rozhodování (analýzy)

Problematikou vícekriteriálního rozhodování člověk využívá téměř denně, aniž by si toho byl vědom. V životě mu totiž nastávají takové situace, kdy se potřebuje rozhodnout mezi dvěma, ale třeba i více variantami a musí nalézt, to správné optimální řešení. Ovšem nepoužívá k tomu tuto analýzu, ale svoji vlastní intuici. V případě, že člověk nestojí před rozhodnutím, zda si koupit pružované či puntíkové ponožky, ale rozhoduje se, jak je tomu v tomto případě, mezi různými typy hypoték, použije metodiku vícekriteriálního rozhodování.

Z předchozího textu vyplývá, že tuto metodiku využíváme tehdy, když stojíme před určitým rozhodnutím, a musí nalézt optimální řešení, které musí vyhovovat našim kritériím. Rozhodnutí tohoto typu jsou většinou dlouhodobá, a jejich nesprávná volba může ovlivnit celý život člověka. Příkladem tohoto typu rozhodování může být výběr střední či vysoké školy nebo investování do určitých finančních aktiv. Kritéria, která si pro rozhodování stanovujeme, mohou být kvalitativního i kvantitativního charakteru, maximalizační i minimalizační a také mohou být navzájem konfliktní, tzn. jedno kritérium může být podmíněno, tomu druhému. Účelem využívání této analýzy je nalezení té správné varianty pro daný problém, vyloučení neefektivních variant nebo uspořádání množiny variant. Varianty jsou tedy konkrétní rozhodovací možnosti, které jsou realizovatelné. Je-li množina variant konečným seznamem variant, jedná se o vícekriteriální hodnocení variant, které bude využito i v tomto případě. Existuje také varianta, kdy má množina variant nekonečně mnoho prvků, pak se jedná o vícekriteriální optimalizaci (programování).

Vícekriteriální rozhodování prochází obecně zhruba čtyřmi základními fázemi. První fází je stanovení dílčích variant daného problému. V další (druhé) fázi se stanovují kritéria, které musí být nejméně dvě. Dále se určují váhy těchto kritérií a v poslední řadě se vyhodnocují jednotlivé varianty a hledá se ta „nejlepší“ z daných variant.

4.1.1 Varianty rozhodování

Varianta neboli také alternativa či přípustné řešení je konkrétní rozhodovací možnost, která je realizovatelná. Existuje několik typů variant, mezi které patří i:

- **dominovaná varianta** – jestliže jsou všechna kritéria klasifikována jako maximalizační, pak jedna varianta dominuje druhé, pokud je dle všech kritérií hodnocena alespoň tak dobře jako varianta dominována. Jedná se tedy o variantu, ke které je možno nalézt variantu, jenž je ve všech kritériích lepší nebo alespoň stejně dobrá;
- **paretovská (nedominovaná) varianta** – varianta, která není dominována žádnou jinou variantou, tedy neexistuje k ní varianta, která ji dominuje podle všech kritérií;
- **ideální varianta** – dosahuje ve všech kritériích nejlepší možné hodnoty, tato varianta dominuje všechny ostatní varianty;
- **bazální varianta** – dosahuje ve všech kritériích nejhorší hodnoty, taková varianta je dominována ostatními variantami
- **kompromisní varianta** – představuje přijatelné rozhodnutí, tedy určitý výhodný kompromis. Má od ideální varianty nejmenší vzdálenost a je doporučena k řešení. Tato varianta by měla splňovat určité vlastnosti viz níže.

Vlastnosti, které by měla mít kompromisní varianta:

- **nedominovanost** – varianta nesmí být dominována jinou variantou;
- **invariance vzhledem k pořadí kritérií** – pořadí kritérií neovlivňuje výběr kompromisní varianty;
- **invariance vzhledem k měřítku kritériálních hodnot** – pokud ke všem prvkům přičteme stejné číslo (vynásobíme stejným číslem), množina vybraných variant nebo vybraná varianta se nesmí změnit;
- **nezávislost na identických hodnotách téhož kritéria** – vyskytne-li se kritérium, jehož hodnoty jsou pro všechny varianty zhruba stejné, nesmí se změnit množina vybraných variant;
- **invariance vzhledem k přidáním dominovaných variantám** – přidáme-li do množiny variant dominovanou variantu, vybraná kompromisní varianta se nesmí změnit;

- determinovanost – podle každého přístupu nejméně jedna varianta musí být vybrána jako kompromisní;
- jednoznačnost – zvolený postup dává jednoznačný výsledek, jednu variantu označí jako kompromisní.¹¹

4.1.2 Kritéria rozhodování

Kritéria si volí sám rozhodovatel¹² a představují určitá hlediska, která posuzují výhodnost dílčích variant. Odvozují se zpravidla od stanovených cílů řešení, tudíž mezi nimi existuje těsný vztah. Kritéria, podle nichž je vybírána nejlepší varianta, jsou rozdělena dle několika dalších hledisek.

Kritéria neboli také parametry mohou mít jak číselnou tak verbální formu, při jejich větším počtu se rozlišují základní kritéria, která musí být splněna a kritéria doplňující, která nám pomáhají při určení preferencí variant. Velký důraz se klade na vyváženost a úplnost kritérií, protože duplicita či neúplnost by mohla vést k nesprávným závěrům a tedy k nesprávně zvolené variantě.

Z výše uvedeného textu vyplývá, že kritéria dělíme z několika úhlů pohledu. Dle povahy je dělíme na:

- maximalizační – nejlepší varianty mají nejvyšší hodnoty;
- minimalizační – nejlepší varianty mají nejnižší hodnoty;

před vlastním hodnocením, je vhodné převést všechna kritéria na jeden typ. Například chceme převést minimalizační kritérium na maximalizační. Můžeme toho dosáhnout tak, že každý prvek ve sloupci příslušného kritéria odečteme od jeho nejhorší hodnoty a zjistíme, o kolik je každá varianta lepší než nejhorší varianta.

Dále rozlišujeme kritéria dle kvantifikovatelnosti:

- kvantitativní – objektivně měřitelné údaje, umožňují tedy pro každou variantu stanovit hodnotu kritérií, avšak bývají často nesouměřitelná, protože jsou vyjádřena v různých jednotkách, někdy je ji možno odstranit např. přechodem k ukazatelům, které vyjadřují procenta plnění původních ukazatelů;

¹¹ http://www2.ef.jcu.cz/~jfrieb/prednasky_komplet/skriptaRM_vicекritko.pdf

¹² Rozhodovatel = subjekt, který má za úkol učinit rozhodnutí.

- kvalitativní – nelze je objektivně měřit, jsou tedy hodnoceny slovně, je nutné k jejich převedení použít různé bodovací stupnice či relativní hodnocení variant.

Velmi důležitým aspektem při řešení problémů je preference kritérií, tedy to, zda je některé z kritérií preferováno před jiným. Důležitost kritérií může být tedy vyjádřena:

- aspirační úrovní – vyjadřuje hodnotu kritéria, které má být dosaženo, platí tedy, že čím vyšší je aspirační úroveň, tím je kritérium důležitější a naopak;
- pořadí kritérií (ordinální informace o kritériích) – posloupnost kritérií od nejdůležitějších po nejméně důležité;
- váhy kritérií (kardinální informace o kritériích) – váha je hodnota z intervalu $<0; 1>$ a vyjadřuje relativní důležitost kritéria v porovnání s ostatními, součet vah všech kritérií je roven jedné;
- kompenzace kriteriálních hodnot – jsou vyjádřeny mírou substituce mezi kriteriálními hodnotami, je možné vyrovnat špatné kriteriální hodnoty podle jednoho kritéria lepšími hodnotami podle jiného kritéria.¹³

4.1.3 Metody stanovení vah kritérií

V této fázi rozhodování se odlišují jednotlivá kritéria z hlediska jejich významnosti, tedy z hlediska jejich váhy na danou variantu. Váhy jsou číselným vyjádřením významnosti daného kritéria, čím je významnější, tím je jeho váha vyšší. Váhy kritérií můžeme stanovit různými metodami, ale aby váhy kritérií, stanovené různými metodami byly srovnatelné, jsou výsledné nenormované váhy zpravidla převáděny na normované a to tak, že se nenormované váhy vydělí jejich součtem podle následujícího vztahu:

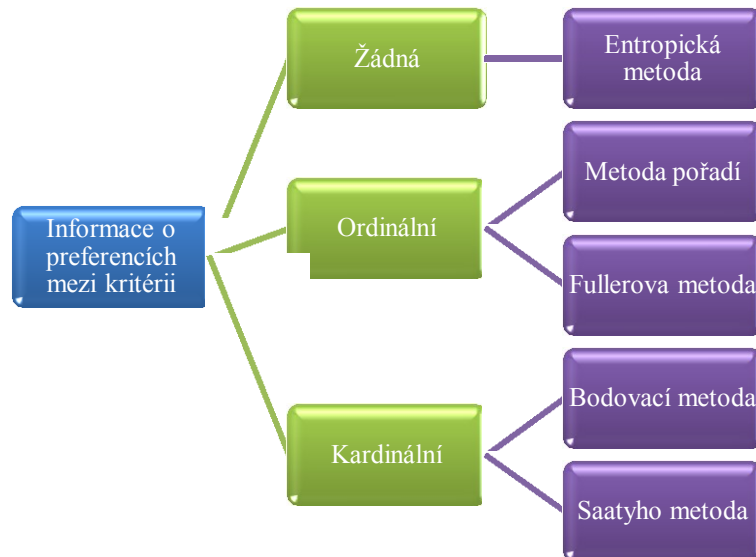
$$V_j = \frac{b_j}{\sum_{j=1}^n b_j}, \quad (4.1)$$

kde V_j jsou normované váhy jednotlivých složek vektoru vah a b_j jsou nenormované váhy jednotlivých složek vektoru vah. Po této úpravě se součet normovaných vah musí rovnat jedné.

¹³ http://etext.czu.cz/php/skripta/skriptum.php?titul_key=79

Metody, kterými se stanovují váhy kritérií lze rozdělit podle informace o preferencích, která je nutná ke stanovení vah. V následujícím schématu 4.1 jsou zobrazeny jednotlivé metody dle preferencí. Metody se mohou kombinovat, resp. používat vedle sebe.

Schéma 4.1 Metody stanovení vah kritérií



Zdroj: přednášky JCU vícekritériální analýza

Entropická metoda

Tuto metodu pro stanovení vah kritérií využíváme v případě, kdy rozhodovatel není schopen rozlišit důležitost jednotlivých kritérií, a tak je všem kritériím přiřazena stejná váha. Tato váha v_j se vypočte na základě tohoto vzorce:

$$v_j = \frac{1}{n}; j = 1, 2, \dots, n, \quad (4.2)$$

kde n je počet kritérií.

Metoda pořadí

Patří mezi ty metody, ve kterých má rozhodovatel ordinální informaci o kritériích, což znamená, že je schopen určit důležitosti kritérií. Rozhodovatel tedy seřadí kritéria od nejvýznamnějšího k nejméně významnému, kdy nejvýznamnějšímu kritériu bude přiřazena hodnota n , která odpovídá celkovému počtu kritérií. Dalšímu kritériu v pořadí bude přiřazena hodnota $n-1$ atd. Poslednímu nejméně důležitému kritériu bude přiřazeno číslo 1. V případě, že některá kritéria mají stejnou důležitost, rozvrhují se pak dle průměrného pořadí. Normovanou váhu každého z kritérií určíme tak, že sečteme body, které získaly a vydělíme je

celkovým počtem bodů, které rozhodovatel rozdělil mezi všechna kritéria. Normovanou váhu vypočteme tedy následovně:

$$V_i = \frac{p_i}{\sum_{i=1}^k p_i}, \quad (4.3)$$

kde V_i je váha i -tého kritéria a p_i je hodnota přiřazená kritériu i . Tuto metodu není vhodné používat při větším množství kritérií, neboť určit pořadí pro např. 25 kritérií je velmi obtížné.

Fullerova metoda

Fullerova metoda taktéž patří mezi ty, u kterých má rozhodovatel ordinální informaci u kritérií, tzn. je schopen určit pořadí důležitosti kritérií. Jestliže má rozhodovatel větší množství kritérií, je vhodné srovnávat navzájem pouze dvě kritéria, o kterých snáze rozhodneme, které je důležitější. Tato metoda se také nazývá párová metoda. Srovnání se provádí v tzv. Fullerově trojúhelníku, který je tvořen dvojřádky, v nichž každá dvojice kritérií se vyskytuje právě jednou, tato situace je zobrazena ve schématu 4.2. Rozhodovatel označí číslo kritéria, které je pro něj důležitější. Může nastat situace, kdy jsou pro rozhodovatele obě kritéria stejně důležitá, v tom případě označí obě dvě.

Schéma 4.2 Fullerův trojúhelník

1	1	1
2	3	4
	2	2
	3	4
		3
		4

Zdroj: přednášky JCU vícekritériální analýza

Pro výpočet váhy daného kritéria je nutné znát celkový počet srovnání. Tento počet srovnání N se vypočítá následovně:

$$N = \frac{n(n-1)}{2}, \quad (4.4)$$

kde n je počet kritérií.

Jednotlivé váhy kritérií se vypočítají tak, že se sečte počet označení u daného kritéria a vydělí se celkovým počtem srovnání. Matematicky je váha kritéria V_i vypočtena takto:

$$V_i = \frac{p_i}{\frac{n(n-1)}{2}}, \quad (4.5)$$

kde V_i je váha i -tého kritéria, p_i vyjadřuje počet označení u kritéria i a n je počet kritérií.

Nevýhodou této metody je skutečnost, že hodnota pro nejméně důležité kritérium je vždy rovna nule i když nemusí jít o zcela bezvýznamné kritérium. Váha tohoto kritéria, bude taktéž rovna nule. Tuto situaci lze vyřešit tak, že četnost preferencí každého kritéria zvýšíme o hodnotu 1. Výhodu metody můžeme naopak spatřovat v její relativní jednoduchosti a možnosti porovnávat každé kritérium s každým.

Čím vícekrát bylo dané kritérium vybráno, tím vyšší bude jeho váha. Součet všech vah kritérií dává hodnotu 1.

Bodovací metoda

Tato metoda patří do té skupiny, které mají kardinální informaci o kritériích, tzn. rozhodovatel zná nejen pořadí, ale i rozestupy v pořadí preferencí mezi jednotlivými kritérii. Bodovací metoda tedy funguje na takovém principu, kdy důležitost každého z variant podle tohoto kritéria vyjádříme určitým počtem bodů v rámci určené bodovací stupnice. Lze používat i desetinná čísla a více kritériím je možno přiřadit stejnou bodovou hodnotu. Čím je kritérium důležitější, tím má větší počet bodů. Stupnice hodnot může mít větší či menší rozsah. Přidělený počet bodů se převádí na normovanou váhu, dle vzorce 4.1. Zvláštní typ bodovací metody je alokace 100 bodů, neboli také Metfesselova alokace, kdy se mezi jednotlivá kritéria rozděluje 100 bodů, dle jejich důležitosti. Normované váhy jsou poté stokrát menší než příslušný počet bodů.

Rozsah stupnice nemusí být nutně stanoven již na začátku hodnocení. Modifikovaný postup této metody spočívá v přiřazení bodového hodnocení prvního kritéria a dále se ostatní kritéria vůči prvnímu poměřují. Bodová stupnice tedy není stanovena hned na začátku, vyplyne až z dalšího přidělování bodů jednotlivým kritériím. Tato metoda je vhodná i pro větší množství kritérií.

Saatyho metoda

Saatyho metoda nebo také metoda kvantitativního párového srovnání má také kardinální informaci o kritériích. Rozhodovatel u této metody porovnává všechny možné dvojice kritérií mezi sebou a pro každou dvojici kritérií určuje také velikost preference daného kritéria. Velikost preference jednoho kritéria před druhým je vyjádřen pomocí Saatyho bodové stupnice, která je zobrazen v tabulce 4.1.

Tab. 4.1 Saatyho bodová stupnice

Vyjádření preferencí	
číselné	slovní
1	kritéria jsou stejně významná
3	první kritérium je slabě významnější než druhé
5	první kritérium je silně významnější než druhé
7	první kritérium je velmi silně významnější než druhé
9	první kritérium je absolutně významnější než druhé

Zdroj: přednášky JCU vícekritériální analýza

V případě, že stanovení citlivějšího vyjádření preferencí je možné použít mezistupně tj. 2, 4, 6, 8. Velikost preferencí jednoho kritéria vzhledem k druhému můžeme uspořádat do Saatyho matice, jejíž prvky představují odhady podílů vah kritérií, tzn. kolikrát je jedno kritérium významnější než druhé.¹⁴¹⁵

4.1.4 Metody vícekritériálního hodnocení variant

Cílem této poslední fáze celého procesu je stanovení pořadí výhodnosti jednotlivých variant z hlediska zvolených kritérií. Varianta s nejlepším umístěním představuje kompromisní variantu. I tato fáze je velice důležitá a má nemalé dopady na konečný výsledek

¹⁴ http://www2.ef.jcu.cz/~jfrieb/prednasky_komplet/skriptaRM_vicekritko.pdf

¹⁵ http://etext.czu.cz/php/skripta/skriptum.php?titul_key=79

hodnocení. K tomu, aby byla vybrána ta relativně nejlepší varianta je zapotřebí použít další metody. Jejich cílem může být výběr kompromisní varianty, uspořádání variant od nejlepších k nejhorší, nebo rozdělení variant na efektivní a neefektivní.

Metody stanovení pořadí variant je možné rozdělit dle toho, jaká je informace o preferenci mezi kritérii, dělí se tedy na:

- metody nevyžadující informaci mezi kritérii;
- metody vyžadující znalost aspirační úrovně kritériálních hodnot;
- metody vyžadující ordinální informace o variantách podle každého kritéria;
- metody vyžadující kardinální informace o variantách podle každého kritéria.

Metody se od sebe odlišují především svou náročností a použitelností pro různé typy řešených problémů. Pro posouzení nejvýhodnějšího hypotečního produktu budou dostačující jednodušší metody hodnocení variant.

Metoda bodového hodnocení

V případě této metody rozhodovatel přiřazuje variantám body ze zvolené stupnice, a to tak, že lepší hodnotě kritéria přiřadí větší počet bodů. Nejpříznivější varianta je ta, která po součtu všech přiřazených bodů dosáhla nejvyššího počtu bodů z příslušných alternativ. Tedy nejlépe splňuje podmínky k dosažení stanoveného cíle.

Pro bodové hodnocení se využívá systému hodnocení, který je buď dvouhodnotový, nebo vícehodnotový. Dvouhodnotový systém hodnocení posuzuje každou variantu postupně podle všech kritérií. Pokud daná varianta kritérium splňuje, přiřadíme ji hodnotu 1, pokud nesplňuje, přiřadíme ji hodnotu 0. Na závěr se body každé alternativy sečtou a vybere se varianta s největším počtem bodů. Využívá se také hodnot +1 a -1. Vícehodnotový systém hodnocení je velice podobný tomu dvouhodnotovému, ale v tomto případě, se používá pro posuzování variant podle kritérií rozsáhlejší hodnotící stupnici. Jejíž rozsah může být stanoven například takto:

- 0...zcela vyhovuje
- 1...nevyhovuje;
- 2...vyhovuje částečně;
- 3...vyhovuje;
- 4...zcela vyhovuje.

Platí, že čím vyšší číslo z hodnotící škály je variantě přiřazeno, tím je pro příslušného rozhodovatele alternativa v daném kritériu výhodnější. Jestliže chceme přesněji stanovit preference mezi jednotlivými variantami, musíme si zvolit rozsáhlejší stupnici hodnocení. Tato metoda se využívá při řešení komplikovanějších problémů. Je-li každé variantě hodnocené podle daného kritéria přiřazen počet bodů b_j , pak celkové hodnocení varianty je rovno součtu dílčích hodnot:

$$B = \sum_{j=1}^n b_{ij}, \quad (4.6)$$

kde B je bodové hodnocení, b_{ij} počet bodů přiřazených i -té variantě podle j -tého kritéria.

Metoda váhového hodnocení

V případě této metody se nejprve stanoví důležitost kritérií pomocí vah a poté se těmito váhami násobí počty bodů, které byly jednotlivým variantám na základě kritérií přiděleny. Hodnoty na základě dané metody se vypočítají dle tohoto vzorce:

$$B = \sum_{j=1}^n VH_{ji} \cdot b_{ij}, \quad (4.7)$$

kde B je bodové hodnocení, b_{ij} je počet bodů přiřazených i -té variantě podle j -tého kritéria, VH_{ji} je váha j -tého kritéria pro i -tou variantu.

4.2 Stanovení nejvhodnější varianty

Žadatelkou o hypoteční úvěr je fyzická osoba ve věku 25 let s bydlištěm v Lučině. Hypoteční úvěr si pořizuje za účelem výstavby rodinného domu. Vlastní parcelu o výměře 670 m² v Lučině, kde chce daný dům postavit. Rozloha tohoto domu bude 156 m², inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Žena má čisté měsíční příjmy ve výši 24 500 Kč a je zaměstnána jako vedoucí obchodního oddělení s pracovní smlouvou na dobu neurčitou.

Hodnota následně vybudované nemovitosti je vyčíslena na 3 200 000 Kč, celkové náklady na výstavbu nemovitosti jsou ve výši 2 800 000 Kč. Hypoteční úvěr bude posuzován dle dvou možností, jsou jimi:

- a) žadatelka má naspořeny finanční prostředky ve výši 300 000 Kč;
- b) žadatelka má naspořeny finanční prostředky ve výši 1 000 000 Kč.

Z popisu vyplývá, že žadatelka má zájem o účelový hypoteční úvěr. Je ochotna se zadlužit na maximální dobu 30 let s tím, že využije fixaci úrokových sazeb na 5 let. Protože žadatelka není schopna odhadnout budoucí vývoj úrokových sazeb, pro výpočet použije dané úrokové sazby po celých 30 let splácení. Žadatelka se bude rozhodovat mezi 11 nabídkami od různých bank. Využije k tomu metod vícekritériálního rozhodování a dle těchto metod vybere tu nejlepší variantu pro každý typ hypotečního úvěru.

4.2.1 Stanovení přípustných variant

Varianty řešení představují jednotlivé hypoteční produkty od jednotlivých bank v České republice. Jsou jimi:

- V1 – Hypoteční úvěr (Komerční banka);
- V2 – Hypotéka s bonusem (ČSOB);
- V3 – Hypotéka České spořitelny (Česká spořitelna);
- V4 – Hypotéka PLUS (UniCredit Bank);
- V5 – Úsporná hypotéka (GE Money Bank);
- V6 – Účelová hypotéka (Equa bank);
- V7 – Fio hypotéka (Fio banka);
- V8 – mHypotéka light (mBank);
- V9 – Hypotéka Wüstenrot (Wüstenrot hypoteční banka);
- V10 – Hypotéka bez starostí (Sberbank);
- V11 – Hypotéka klasik (Raiffeisen bank).

Pojištění nemovitosti si chce žadatelka zajistit sama u jedné pojišťovací instituce. Tudiž bude ve všech variantách suma pojistného stejná a není ji třeba zohledňovat v dalším rozhodování. V případě varianty V₇, V₈ a V₁₀ si žadatelka musí zařídit odhad ceny nemovitosti u externích odhadců, proto bude u těchto tří variant stejná suma v průměrné výši 4 500 Kč.

Hypoteční úvěr

Komerční banka nabízí k financování stavby rodinného domu produkt Hypoteční úvěr. Banka nabízí žadatelce HÚ ve výši:

- a) 2 500 000 Kč s roční úrokovou sazbou 3,99 %;
- b) 1 800 000 Kč s roční úrokovou sazbou 2,79 %;

v případě fixace úrokových sazeb na dobu 5 let. Při prvním setkání v bance, klienta obdržela informace o podmínkách poskytnutí hypotečního úvěru a také seznam dokladů, který je zahrnut v Příloze 1. Za zpracování a vyhodnocení této žádosti si banka účtuje 2 900 Kč a dále za odhad nemovitosti poplatek ve výši 4 500 Kč. Vedení úvěrového účtu je zdarma. Podmínkou pro získání tohoto úvěru je korunový běžný účet pro fyzické osoby vedený po celou dobu trvání obchodu a vychází na 50 Kč měsíčně. Mimořádné splátky úvěru v okamžiku změny fixace úrokové sazby jsou zdarma.

Hypotéka s bonusem

Žadatelka má možnost pořízení hypotečního úvěru i u Československé obchodní. Tento produkt ČSOB se nazývá Hypotéka s bonusem. Za předpokladu, že bude klientka řádně splácet a plnit další požadavky banky, získá bonus ve formě odpuštění části výše hypotéky. První polovinu bonusu žadatelka dostane již po 12 letech splácení úvěru, to v podstatě znamená, že bude mít nižší měsíční splátky. V případě, že podmínky pro splnění požadavků nedodrží, nemusí platit žádné sankční poplatky. Banka tedy klientce nabízí hypoteční úvěr ve výši:

- a) 2 500 000 Kč za roční úrokovou sazbu 2,99 %;
- b) 1 800 000 Kč za roční úrokovou sazbu 2,99 %.

Mezi další poplatky, které musí žadatelka uhradit, patří poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti ve výši 3 900 Kč, měsíčně za správu úvěru 150 Kč, dále odhad ceny nemovitosti za 4 700 Kč a v neposlední řadě musí klientka platit 25 Kč měsíčně za vedení běžného účtu. Mimořádná splátka je zdarma, jestliže je uskutečněna k datu změny úrokové sazby.

Hypotéka České spořitelny

Česká spořitelna nabízí této žadatelce Hypoteční úvěr ČS, který ji poskytne ve výši:

- a) 2 500 000 Kč za roční úrokovou sazbu 4,09 %,
- b) 1 800 000 Kč za roční úrokovou sazbu 2,99 %;

při fixaci úrokových sazeb na 5 let. Zpracování žádosti o hypoteční úvěr a vedení hypotečního úvěru bude mít klientka zcela zdarma. Poplatek zaplatí za odhad tržní ceny nemovitosti a to 4 900 Kč, dále musí mít u České spořitelny veden běžný účet, který bude mít po dobu 24 měsíců také zdarma. Mimořádná splátka v průběhu fixace úrokové sazby bez sankce.

Hypotéka PLUS

UniCredit Bank nabízí žadatelce hypoteční úvěr Hypotéka Plus s pětiletou fixací úrokové sazby, a to ve výši:

- a) v tomto případě banka žadatelce úvěr neposkytne z toho důvodu, že výše HÚ se musí pohybovat v rozmezí od 3 – 85 % z celkové ceny nemovitosti a klienta se do tohoto rozmezí nevešla;
- b) 1 800 000 Kč za úrokovou sazbu 2,99 %.

Tato banka nabízí podání a vyhodnocení žádosti o úvěr zcela zdarma, poskytnutí úvěru a správa účtu taktéž. Ocenění nemovitosti banka provádí za poplatek 4 900 Kč. Za vedení běžného účtu si UniCredit Bank účtuje 50 Kč měsíčně. Mimořádná splátka je bez poplatku, v případě zaplacení splátky k poslednímu dni platnosti fixace úrokových sazeb.

Úsporná hypotéka

Ge Money Bank nabízí klientce hypoteční úvěr ve výši:

- a) 2 500 000 Kč s úrokovou sazbou 2,99 %;
- b) 1 800 000 Kč s úrokovou sazbou 2,99 %;

s tím, že úroková sazba bude fixována po dobu 5 let. Zpracování úvěru, vedení úvěrového účtu a takého odhad ceny nemovitosti jsou zcela zdarma. Vedení běžného účtu vyjde klientku na 59 Kč za měsíc. Klienta může zaplatit mimořádnou splátku ve výši 25 % z hodnoty hypotečního úvěru už po roce, dále vždy po dalších 6 měsících.

Účelová hypotéka

Účelovou hypotéku nabízí klientce Equa bank a zaručuje zpracování hypotečního úvěru do 12. května 2014 zdarma, v běžné nabídce je zdarma i vedení a správu úvěru. Žadatelka má možnost vzít si HÚ ve výši:

- a) 2 500 000 Kč za úrokovou sazbu 2,69 %;
- b) 1 800 000 Kč za úrokovou sazbu 2,69 %.

Dále klienta zaplatí za měsíční vedení běžného účtu 99 Kč. Možnost mimořádné splátky při konci fixace úrokové sazby v termínu změny pevné úrokové sazby zdarma.

Fio hypotéka

Fio banka nabízí žadatelce hypoteční úvěr, za jehož zpracování a vedení úvěrového účtu nebude platit žádné poplatky. Úvěr čerpá taktéž bez poplatků a odhad ceny nemovitosti si musí klienta zajistit sama. Banka jí tedy nabízí HÚ ve výši:

- a) v tomto případě banka žadatelce úvěr neposkytne a to z toho důvodu, že výše hypotečního úvěru přesahuje 85 % ceny zastavené nemovitosti;
- b) 1 800 000 Kč s roční úrokovou sazbou 4,41 %;

s pětiletou fixací úrokových sazeb. Mimořádná splátka je bez poplatku do výš 20 % z hypotečního úvěru ročně.

mHypotéka light

Žadatelka u bankovní instituce mBank dostala nabídku na hypoteční úvěr, který bude mít úrokovou sazbu fixovanou na 5 let a bude v následující celkové částce:

- a) 2 500 000 Kč s roční úrokovou sazbou 3 %;
- b) 1 800 000 Kč s roční úrokovou sazbou 2,72 %.

Za vyřízení a poskytnutí úvěru ovšem klientka platit nebude, taktéž tomu bude v případě vedení úvěrového a osobního účtu. Mimořádné splátky do 20 % jistiny úvěru ročně bude mít žadatelka taktéž bez poplatku a stejně tomu bude v případě čerpání úvěru.

Hypotéka Wüstenrot

Hypoteční banka Wüstenrot nabízí klientce hypoteční úvěr, za jehož zpracování a poskytnutí bude muset zaplatit poplatek ve výši 2 400 Kč. Dále bude muset zaplatit za odhad ceny nemovitosti a to 4 800 Kč a také poplatek za správu úvěrového účtu 150 Kč měsíčně. Výše hypotečního úvěru je:

- a) 2 500 000 Kč s roční úrokovou sazbou 4,54 %;
- b) 1 800 000 Kč s roční úrokovou sazbou 2,64 %.

Vedení běžného účtu tato banka nabízí zdarma. Za mimořádnou splátku HÚ klienta bude platit poplatek ve výši 5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok do konce splatnosti úrokové sazby.

Hypotéka bez starostí

Banka Sberbank CZ poskytla žadatelce nabídky, které jsou zahrnuty v Příloze 2 a 3. Tyto hypoteční úvěry jsou v celkové výši:

- a) 2 500 000 Kč za úrokovou sazbu 2,79 %;
- b) 1 800 000 Kč za úrokovou sazbu 2,59 %;

s tím, že si klienta zafixuje úrokovou sazbu na dobu 5 let. Za zpracování hypotečního úvěru bude platit poplatek ve výši 1 Kč v obou případech. Klienta musí doložit bance také formulář s výší jejich příjmů, který je obsažen v Příloze 4. Mimo jiné musí využívat Fér konto, jehož vedení je zdarma a taktéž je zdarma i vedení úvěrového účtu. Klientka neplatí poplatek za mimořádnou splátku, jestliže je 1 krát ročně mimo fixaci a ve výši 10 % aktuálního zůstatku jistiny.

Hypotéka klasik

Raiffeisenbank hypoteční úvěry taktéž poskytuje, ale až od 25 000 Kč čistého příjmu. Bohužel takového čistého příjmu žadatelka nedosahuje, a tak pro ni tato banka nemá žádnou nabídku. Raiffeisenbank je tedy ze seznamu variant vyřazena.

Následující Tab. 4.2 a Tab. 4.3 shrnují veškeré poplatky, které musí žadatelka u jednotlivých bank zaplatit za hypoteční úvěr. Patří mezi ně výše celkových úroků za celou dobu splácení, jejich celkový přehled je obsažen v Příloze 5, dále je to poplatek za zpracování hypotečního úvěru, poplatek za vedení úvěrového a běžného účtu a v poslední řadě je to poplatek za odhad ceny nemovitosti. Suma celkem je zaokrouhlena na tři desetinná místa. V případě možnosti za a) nebudou součástí analýzy rozhodování varianty V₄ a V₇. Jelikož banky UniCredit bank a Fio banka, klientce neposkytly hypoteční úvěr z toho důvodu, že úvěrová suma byla vyšší než 85 % ceny nemovitosti.

a) Hypoteční úvěr 2 500 000 Kč

Tab. 4.2 obsahuje veškeré poplatky související s hypotečním úvěrem 2 500 000 Kč.

Tab. 4.2 Poplatky za hypoteční úvěr ve výši 2 500 000 Kč

Varianty	V₁	V₂	V₃	V₄	V₅	V₆	V₇	V₈	V₉	V₁₀
Poplatky										
Úroky¹⁶	1,792	1,29	1,844	-	1,29	1,146	-	1,294	2,082	1,193
Zpracování	2 900	3 900	0	-	0	2 800	-	0	2 400	1
Vedení	50	175	0	-	59	99	-	0	150	0
Odhad	4 500	4 700	4 900	-	0	4 900	-	4 500	4 800	4 500
Celkem	1,799	1,298	1,849	-	1,29	1,153	-	1,299	2,089	1,198

b) Hypoteční úvěr 1 800 000 Kč

Poplatky související s hypotečním úvěrem ve výši 1 800 000 Kč jsou shrnuty v Tab. 4.3. Jedná se o stejný typ poplatků, jako v předchozím případě. Suma celkem je zaokrouhlena na tři desetinná místa.

Tab. 4.3 Poplatky za hypoteční úvěr ve výši 1 800 000 Kč

Varianty	V₁	V₂	V₃	V₄	V₅	V₆	V₇	V₈	V₉	V₁₀
Poplatky										
Úroky¹⁷	0,859	0,929	0,929	0,929	0,929	0,825	1,365	0,835	0,808	0,791
Zpracování	2 900	3 900	0	0	0	2 800	0	0	2 400	1
Vedení	50	175	0	50	59	99	0	0	150	0
Odhad	4 500	4 700	4 900	4 900	0	4 900	4 500	4 500	4 800	4 500
Celkem	0,867	0,937	0,933	0,933	0,929	0,833	1,370	0,840	0,815	0,795

¹⁶ Úroky a sumy celkem jsou uváděny v mil. Kč, ostatní poplatky jsou v Kč.

¹⁷ Úroky a sumy celkem jsou uváděny v mil. Kč, ostatní poplatky jsou v Kč.

Údaje z předešlých Tab. 4.2 a Tab. 4.3 budou dále využity v následující kapitole, jako jedno z hlavních kritérií.

4.2.2 Volba kritérií

Na základě požadavků žadatelky byly sestaveny následující kritéria, která jsou nezbytná pro další analýzu a hodnocení stanovených variant:

K₁ – celková suma poplatků za hypoteční úvěr (v mil. Kč)

K₂ – možnost mimořádné splátky zdarma (ano/ne);

K₃ – povinnost sjednat pojištění nemovitosti (musí = ano/nemusí = ne)

K₄ – rychlost zpracování hypotečního úvěru (dny);

K₅ - možnost bezplatné telefonní linky (ano/ne);

K₆ – informací na webových stránkách a jejich přehlednost (hodnocení známkami jako ve škole);

K₇ - komunikace bank (hodnocení známkami jako ve škole);

K₈ – pobočky v místě bydliště (počet).

V následujících Tab. 4.4 a Tab. 4.5 je celkový přehled všech variant a kritérií pro obě možnosti hypotečního úvěru.

a) Hypoteční úvěr 2 500 000 Kč

Tab. 4.4 shrnuje všechna kritéria jednotlivých variant pro hypoteční úvěr 2 500 000 Kč. Sumy poplatků jsou použity z Tab. 4.2.

Tab. 4.4 Přehled parametrů kritérií pro hypoteční úvěr ve výši 2 500 000 Kč

	V ₁	V ₂	V ₃	V ₄	V ₅	V ₆	V ₇	V ₈	V ₉	V ₁₀
K ₁	1,799	1,298	1,849	-	1,29	1,153	-	1,299	2,089	1,198
K ₂	ano	ano	ano	-	ano	ano	-	ano	ne	ano
K ₃	ano	ano	ne	-	ano	ne	-	ano	ano	ano
K ₄	7	10	10	-	5	14	-	7	21	10
K ₅	ano	ano	ano	-	ne	ano	-	ne	ano	ano
K ₆	1	1	1	-	1	2	-	1	3	2
K ₇	2	1	1	-	2	3	-	2	2	1
K ₈	2	2	2	-	2	0	-	0	2	0

b) Hypoteční úvěr 1 800 000 Kč

V Tab. 4.5 je zachycen přehled parametrů kritérií pro hypoteční úvěr ve výši 1 800 000 Kč. Výše celkových poplatků je brána z Tab. 4.3.

Tab. 4.5 Přehled parametrů kritérií pro hypoteční úvěr ve výši 1 800 000 Kč

	V ₁	V ₂	V ₃	V ₄	V ₅	V ₆	V ₇	V ₈	V ₉	V ₁₀
K₁	0,867	0,937	0,933	0,933	0,929	0,833	1,370	0,840	0,815	0,795
K₂	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ne	ano
K₃	ano	ano	ne	ne	ano	ne	ano	ano	ano	ano
K₄	7	10	10	10	5	14	45	7	21	10
K₅	ano	ano	ano	ano	ne	ano	ano	ne	ano	ano
K₆	1	1	1	2	1	2	1	1	3	2
K₇	2	1	1	3	2	3	1	2	2	1
K₈	2	2	2	1	2	0	1	0	2	0

4.2.3 Výpočet vah kritérií

Výpočet vah kritérií bude proveden pomocí Fullerovy metody, která se používá v případech, kdy je stanoveno velké množství kritérií. Kritéria jsou srovnávána v párech a tak je lze snadněji porovnat a rozhodnout, které kritérium je důležitější. V následující Tab. 4.6 budou kritéria srovnána pomocí této metody a zapsána v tzv. Fullerově trojúhelníku. Jsou zde zapsány všechny dvouprvkové kombinace kritérií. Zaznamenáno je vždy to kritérium, které je z dvojice významnější.

Tab. 4.6 Srovnání kritérií – Fullerův trojúhelník

	K₁	K₂	K₃	K₄	K₅	K₆	K₇	K₈
K₁	-	K ₁	K ₁	K ₁	K ₁	K ₁	K ₁	K ₁
K₂	-	-	K ₂	K ₄	K ₂	K ₂	K ₂	K ₂
K₃	-	-	-	K ₄	K ₃	K ₃	K ₃	K ₃
K₄	-	-	-	-	K ₄	K ₄	K ₄	K ₄
K₅	-	-	-	-	-	K ₅	K ₇	K ₈
K₆	-	-	-	-	-	-	K ₇	K ₈
K₇	-	-	-	-	-	-	-	K ₇
K₈	-	-	-	-	-	-	-	-

Výpočet vah se provede tak, že se sečte počet označení u každého kritéria a vydělí se celkovým počtem provedených srovnání. Tento celkový počet srovnání vypočteme dle (4.4). Výsledný počet je tedy 28 srovnání. Váhy jednotlivých kritérií se vypočtou dle (4.5) a tedy váha kritéria K_1 se vypočte takto $7/28 = 0,250$. Nevýhodou této metody je skutečnost, že hodnota pro nejméně důležité kritérium je vždy rovna nule, i když se nejedná o zcela bezvýznamné kritérium viz kapitola 4.1.3. V Tab. 4.7 jsou již počty preferencí upraveny, nyní má každé kritérium svou váhu. Celkový součet vah musí dávat číslo jedna. Platí tedy, že čím vícekrát bude dané kritérium vybráno, tím bude mít větší váhu. Výsledné váhy jsou zaokrouhleny na tři desetinná místa a budou se následně promítat do hodnocení variant řešení.

Tab. 4.7 Váhy kritérií

Kritérium	Počet preferencí	Váha
K_1	7+1=8	0,222
K_2	5+1=6	0,167
K_3	4+1=5	0,139
K_4	6+1=7	0,194
K_5	1+1=2	0,056
K_6	0+1=1	0,028
K_7	3+1=4	0,111
K_8	2+1=3	0,083
Celkem	36	1

Z tabulky vah kritérií vyplývá, že největší váhu má kritérium K_1 , což je celková suma poplatků za hypoteční úvěr. Naopak nejmenší váhu ze všech kritérií má pro žadatelku kritérium K_6 , tedy informace na webových stránkách dané banky.

4.2.4 Hodnocení variant

Nejvýhodnější varianta pro žadatelku bude stanovena pomocí dvou metod. První metodou je metoda bodovací a druhou je metoda váhového hodnocení. U každé metody bude vyčíslena možnost pro hypoteční úvěr ve výši 2 500 000 Kč a 1 800 000 Kč. Následně se bude určovat pořadí výhodnosti hypotečního úvěru pro žadatelku, z kterého vyplyne ta nejlepší varianta pro každou možnost.

Bodovací metoda

U této metody se přiřazují jednotlivým variantám body, kterými se posuzuje důležitost jednotlivých variant. Pro tuto metodu je použita pětibodová stupnice. Čím více splňuje varianta dané kritérium, tím je pro žadatelku důležitější a přidělí jí vyšší bodové hodnocení a naopak. V tomto případě bude nejvíce vyhovující variantě přiděleno 5 bodů a naopak nejméně vyhovující variantě jen 1 bod.

a) Hypoteční úvěr 2 500 000 Kč

Přehled bodového hodnocení pro hypoteční úvěr ve výši 2 500 000 Kč je shrnut v Tab. 4.8. Varianty V_4 a V_7 , jsou z tohoto hodnocení vyřazeny kvůli neposkytnutí hypotečního úvěru.

Tab. 4.8 Bodové hodnocení variant

Varianty	V_1	V_2	V_3	V_4	V_5	V_6	V_7	V_8	V_9	V_{10}
Kritéria										
K_1	2	3	2	-	3	5	-	3	1	4
K_2	5	5	5	-	5	5	-	5	1	5
K_3	1	1	5	-	1	5	-	1	1	1
K_4	4	3	3	-	5	2	-	4	1	3
K_5	5	5	5	-	1	5	-	1	5	5
K_6	5	5	5	-	5	4	-	5	3	4
K_7	4	5	5	-	4	3	-	4	4	5
K_8	3	3	3	-	3	1	-	1	3	1
Celkem	29	30	33	-	27	30	-	24	19	28

Po sečtení bodů u jednotlivých variant z Tab. 4.8 je vytvořeno jejich pořadí, které se nachází v Tab. 4.9.

Tab. 4.9 Pořadí variant pro hypoteční úvěr 2 500 000 Kč

Pořadí	Varianta	Body celkem
1.	V ₃ – Hypotéka České spořitelny (ČS)	33
2.	V ₂ – Hypotéka s bonusem (ČSOB)	30
3.	V ₆ – Účelová hypotéka (Equa bank)	30
4.	V ₁ – Hypoteční úvěr (KB)	29
5.	V ₁₀ – Hypotéka bez starostí (Sberbank CZ)	28
6.	V ₅ - Úsporná hypotéka (GE Money bank)	27
7.	V ₈ – mHypotéka light (mBank)	24
8.	V ₉ - Hypotéka Wüstenrot (Wüstenrot)	19

Pro žadatelku je nejvýhodnější variantou pro potřeby hypotečního úvěru ve výši 2 500 000 Kč varianta V₃, produkt České spořitelny, který získal dle bodovací metody nejvyšší počet bodů, přesně 33. O druhé a třetí místo v pořadí se dělí Hypotéka s bonusem od ČSOB a Účelová hypotéka od Equa bank, které získaly v bodovém hodnocení 30 bodů. S 29 body se jako čtvrtý v pořadí nabízí Hypoteční úvěr od KB, následuje ho Hypotéka bez starostí od Sberbank s 28 body. Šestá je GE Money bank s 27 body, dále mHypotéka light od společnosti mBank s 24 body. Nejhorší variantou pro klientku, se dle Tab. 4.9 jeví varianta V₉ Hypotéka Wüstenrot, s pouhými 19 body.

b) Hypoteční úvěr 1 800 000 Kč

V následující Tab. 4.10 je provedeno bodové zhodnocení hypotečního úvěru b).

Tab. 4.10 Bodové hodnocení pro hypoteční úvěr 1 800 000 Kč

Varianty	V ₁	V ₂	V ₃	V ₄	V ₅	V ₆	V ₇	V ₈	V ₉	V ₁₀
Kritéria										
K ₁	3	2	2	2	2	4	1	3	4	5
K ₂	5	5	5	5	5	5	5	5	1	5
K ₃	1	1	5	5	1	5	1	1	1	1
K ₄	4	3	3	3	5	3	1	4	2	3
K ₅	5	5	5	5	1	5	5	1	5	5
K ₆	5	5	5	4	5	4	5	5	3	4
K ₇	4	5	5	3	4	3	5	4	4	5
K ₈	3	3	3	2	3	1	2	1	3	1
Celkem	30	29	33	29	26	30	25	24	23	29

V následující Tab. 4.11 je shrnuto pořadí jednotlivých variant, dle bodového hodnocení z Tab. 4.10.

Tab. 4.11 Pořadí variant pro hypoteční úvěr 1 800 000 Kč

Pořadí	Varianta	Body celkem
1.	V ₃ – Hypotéka České spořitelny (ČS)	33
2.	V ₁ – Hypoteční úvěr (KB)	30
3.	V ₆ – Účelová hypotéka (Equa bank)	30
4.	V ₂ – Hypotéka s bonusem (ČSOB)	29
5.	V ₄ – Hypotéka PLUS (UniCredit bank)	29
6.	V ₁₀ – Hypotéka bez starostí (Sberbank CZ)	29
7.	V ₅ – Úsporná hypotéka (GE Money bank)	26
8.	V ₇ – Fio hypotéka (Fio banka)	25
9.	V ₈ – mHypotéka light (mBank)	24
10.	V ₉ - Hypotéka Wüstenrot (Wüstenrot)	23

Z Tab. 4.11 vyplývá, že nejvhodnějším hypotékou pro žadatelku, která chce hypoteční úvěr ve výši 1 800 000 Kč, je Hypotéka České spořitelny. Ta v bodovém hodnocení obdržela 33 bodů, které jí daly první místo v pořadí. O druhé a třetí místo se dělí s 30 body Hypoteční úvěr od Komerční banky a Účelová hypotéka od Equa bank. Varianty V₂, V₄ a V₁₀, tedy Hypotéka s bonusem od ČSOB, Hypotéka PLUS od UniCredit banka a Hypotéka bez starostí od Sberbank CZ, se dělí o čtvrté, páté a šesté místo v pořadí z toho důvodu, že všechny získaly v bodovém hodnocení 29 bodů. Sedmou v pořadí je Úsporná hypotéka od GE Money bank, která získala 26 bodů, Fio hypotéka získala bodů 25 a tak ji připadlo osmé místo. Předposlední v pořadí se nachází mHypotéka light od mBank, která má 24 bodů a jako poslední variantou se nabízí Hypotéka Wüstenrot, která se svými 23 body skončila poslední.

Metoda váhového hodnocení

Tato metoda spočívá v tom, že se bodové ohodnocení jednotlivých variant vynásobí již vypočtenými váhami kritérií.

a) Hypoteční úvěr 2 500 000 Kč

Pro výpočet váhového hodnocení hypotečního úvěru a), použijeme váhy z Tab. 4.7 a bodové hodnocení variant z Tab. 4.8, výsledky této metody jsou shrnuty v Tab. 4.12.

Tab. 4.12 Váhové hodnocení variant pro HÚ 2 500 000 Kč

Varianty	Váhy	V ₁	V ₂	V ₃	V ₄	V ₅	V ₆	V ₇	V ₈	V ₉	V ₁₀
Kritéria											
K ₁	0,222	0,444	0,666	0,444	-	0,666	1,110	-	0,666	0,222	0,888
K ₂	0,167	0,835	0,835	0,835	-	0,835	0,835	-	0,835	0,167	0,835
K ₃	0,139	0,139	0,139	0,695	-	0,139	0,695	-	0,139	0,139	0,139
K ₄	0,194	0,776	0,582	0,582	-	0,970	0,388	-	0,776	0,194	0,582
K ₅	0,056	0,280	0,280	0,280	-	0,056	0,280	-	0,056	0,280	0,280
K ₆	0,028	0,140	0,140	0,140	-	0,140	0,112	-	0,140	0,084	0,112
K ₇	0,111	0,444	0,555	0,555	-	0,444	0,333	-	0,444	0,444	0,555
K ₈	0,083	0,249	0,249	0,249	-	0,249	0,083	-	0,083	0,249	0,083
Celkem	1	3,307	3,446	3,780	-	3,499	3,836	-	3,139	1,779	3,474

Na základě výsledků váhového hodnocení variant z Tab. 4.12 je sestavena Tab. 4.13, která udává pořadí výhodnosti variant pro žadatelku. Čím vyšší je dosažená hodnota, tím více daná varianta splnila zvolené kritérium žadatelky.

Tab. 4.13 Pořadí variant pro hypoteční úvěr ve výši 2 500 000 Kč

Pořadí	Varianta	Dosažená hodnota
1.	V ₆ – Účelová hypotéka (Equa bank)	3,836
2.	V ₃ – Hypotéka České spořitelny (ČS)	3,780
3.	V ₅ – Úsporná hypotéka (GE Money bank)	3,499
4.	V ₁₀ – Hypotéka bez starostí (Sberbank CZ)	3,474
5.	V ₂ – Hypotéka s bonusem (ČSOB)	3,446
6.	V ₁ – Hypoteční úvěr (KB)	3,307
7.	V ₈ – mHypotéka light (mBank)	3,139
8.	V ₉ – Hypotéka Wüstenrot (Wüstenrot)	1,779

Z následující tabulky vyplývá, že pro hypoteční úvěr ve výši 2 500 000 Kč je dle metody váhového hodnocení, nejlepší variantou pro žadatelku Účelová hypotéka od Equa bank V₆, která dosáhla hodnoty 3,836. Druhou v pořadí je varianta V₃, tedy Hypotéka České spořitelny, která je v těsné blízkosti za V₆ s dosaženou hodnotou 3,780. Dále jako třetí se nachází Úsporná hypotéka od GE Money bank, kterou následuje Hypotéka bez starostí od bankovní instituce Sberbank CZ. Pátou v pořadí je varianta V₂ Hypotéka s bonusem od ČSOB, o příčku níž je Hypoteční úvěr Komerční banky a předposlední variantou je V₈, tedy mHypotéka light od mBank. Poslední v pořadí je opět Hypotéka od Wüstenrot s nejnižší dosaženou hodnotou 1,779.

b) Hypoteční úvěr 1 800 000 Kč

V Tab. 4.14 jsou vypočteny hodnoty váhového hodnocení pro druhou možnost b).

Tab. 4.14 Váhové hodnocení variant pro HÚ 1 800 000 Kč

Variant	Váhy	V₁	V₂	V₃	V₄	V₅	V₆	V₇	V₈	V₉	V₁₀
Kritéria											
K₁	0,167	0,66	0,44	0,44	0,44	0,44	0,88	0,22	0,66	0,88	1,11
K₂	0,106	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,16	0,83
K₃	0,091	0,13	0,13	0,69	0,69	0,13	0,69	0,13	0,13	0,13	0,13
K₄	0,121	0,77	0,58	0,58	0,58	0,97	0,58	0,19	0,77	0,38	0,58
K₅	0,076	0,28	0,28	0,28	0,28	0,05	0,28	0,28	0,05	0,28	0,28
K₆	0,152	0,14	0,14	0,14	0,11	0,14	0,11	0,14	0,14	0,08	0,11
K₇	0,136	0,44	0,55	0,55	0,33	0,44	0,33	0,55	0,44	0,44	0,55
K₈	0,045	0,24	0,24	0,24	0,16	0,24	0,08	0,16	0,08	0,24	0,08
Celkem	1	3,52	3,22	3,78	3,44	3,27	3,80	2,53	3,13	2,63	3,69

Z předchozí tabulky vyplynulo pořadí variant hypotečního úvěru ve výši 1 800 000 Kč, které je obsaženo v Tab. 4.15.

Tab. 4.15 Pořadí variant pro hypoteční úvěr ve výši 1 800 000 Kč

Pořadí	Varianta	Dosažená hodnota
1.	V ₆ – Účelová hypotéka (Equa bank)	3,808
2.	V ₃ – Hypotéka České spořitelny (ČS)	3,780
3.	V ₁₀ – Hypotéka bez starostí (Sberbank CZ)	3,696
4.	V ₁ – Hypoteční úvěr (KB)	3,529
5.	V ₄ – Hypotéka PLUS (UniCredit bank)	3,447
6.	V ₅ - Úsporná hypotéka (GE Money bank)	3,277
7.	V ₂ - Hypotéka s bonusem (ČSOB)	3,224
8.	V ₈ – mHypotéka light (mBank)	3,139
9.	V ₉ - Hypotéka Wüstenrot (Wüstenrot)	2,639
10.	V ₇ – Fio hypotéka (Fio banka)	2,531

Pro žadatelku se jeví z Tab. 4.15 jako nejlepší varianta pro hypoteční úvěr ve výši 1 800 000 Kč varianta V₆, tedy Účelová hypotéka od Equa bank, která dosáhla hodnoty 3,808. Hned za ní se s dosaženou hodnotou 3,780 umístila varianta V₃, tedy Hypotéka České spořitelny. Další v pořadí je varianta V₁₀ Hypotéka bez starostí od Sberbank CZ, dále Hypoteční úvěr Komerční banky s dosaženou hodnotou 3,529. Pátá v pořadí je Hypotéka PLUS od UniCredit bank, dále Úsporná hypotéka od GE Money bank, Hypotéka s bonusem od ČSOB, mHypotéka light od mBanky. Jako dvě poslední nabídky od hypotečních bank skončily Hypotéka Wüstenrot s dosaženou hodnotou 2,639 a poslední Fio hypotéka s 2,531.

4.2.5 Shrnutí dosažených výsledků

V následujících Tab. 4.16 a Tab. 4.18 budou shrnuty výsledky jednotlivých metod, zhodnocení nejvhodnější a té nejméně vhodné varianty pro každou možnost hypotečního úvěru, tzn. hypoteční úvěr ve výši 2 500 000 Kč a 1 800 000 Kč a následný výběr té nejvhodnější varianty pro financování vlastního bydlení žadatelky.

a) Hypoteční úvěr 2 500 000 Kč

V Tab. 4.16. jsou shrnuty výsledky hodnocení variant pomocí bodovací metody a metody váhového hodnocení.

Tab. 4.16 Shrnutí výsledků metod hodnocení variant pro HÚ 2 500 000 Kč

Varianty	V₁	V₂	V₃	V₄	V₅	V₆	V₇	V₈	V₉	V₁₀
Metody										
bodovací	29	30	33	-	27	30	-	24	19	28
váhového hodnocení	3,307	3,446	3,780	-	3,499	3,836	-	3,139	1,779	3,474

Shrnutí v Tab. 4.16 vypovídá o tom, že pro hypoteční úvěr ve výši 2 500 000 Kč vyplynula z metody bodového hodnocení, jako nejvhodnější varianta V₃, Hypotéka od České spořitelny. Tato hypotéka získala v bodovém hodnocení celých 33 bodů. Velká část těchto bodů byla udělena na základě možnosti mimořádné splátky úvěru zdarma, nepovinnosti žadatelky sjednat si pojištění nemovitosti, možnost bezplatné infolinky, vyhovujících webových stránek a komunikace banky (K₂, K₃, K₅, K₆ a K₇). Naopak tou nejhorší variantou by pro žadatelku byla V₉, tedy Hypotéka Wüstenrot, která získala jen 19 bodů. Nejmenší počet bodů jí byl udělen za celkovou sumu poplatků spojených s hypotečním úvěr, která v tomto případě činí 2 081 583 Kč, což je ta nejvyšší suma ze všech variant. Podíl na takovémto bodovém hodnocení nese i nemožnost mimořádné splátky úvěru zdarma, povinnost žadatelky sjednat si pojištění nemovitosti a také rychlost zpracování úvěru, které trvá 21 dnů, což je rovněž nejdéle ze všech možných variant.

V případě metody váhového hodnocení u hypotečního úvěru ve výši 2 500 000 Kč je nejvhodnější variantou Účelová hypotéka od Equa bank V₆. Je tomu tak, protože tato varianta získala nejvyšší dosaženou hodnotu, tedy 3,836. Nejvyšší podíl na dosažené hodnotě tohoto

hypotečního úvěru má kritérium celkové sumy poplatků za hypoteční úvěr, které má také nevyšší váhu ze všech kritérií. Toto kritérium K_1 činí v tomto případě 1 145 631 Kč, je to ta nejnižší částka ze všech možných variant. Dále má na tuto dosaženou hodnotu velký vliv hodnota kritéria možnosti žadatelky splatit mimořádnou splátku zdarma, nepovinnost sjednat si pojištění nemovitosti a rychlost sjednání hypotečního úvěru, která je v tomto případě 14 dní (K_2, K_3, K_4). Nejméně vhodnou variantou je pro žadatelku taktéž Hypotéka Wüstenrot, která dosáhla oproti Účelové hypotéce od Equa bank podstatně menších hodnot. Nejhorší hodnoty měla u kritéria celkové sumy poplatku za hypoteční úvěr, informací na webových stránkách, taktéž tomu bylo i u povinnosti sjednání pojištění nemovitosti a rychlosti zpracování hypotečního úvěru.

V Tab. 4.17 jsou shrnuty dvě nevhodnější varianty pro hypoteční úvěr ve výši 2 500 000 Kč u každé z metod.

Tab. 4.17 Nejvhodnější varianta pro hypoteční úvěr 2 500 000 Kč

HÚ (Kč)	Metoda	
	metoda bodového hodnocení	metoda váhového hodnocení
2 500 000	V_3 – Hypotéka České spořitelny (ČS)	V_6 – Účelová hypotéka (Equa bank)

Vhodnější variantou pro žadatelku z těchto dvou možností je Účelová hypotéka od Equa bank, která byla vybrána na základě metody váhového hodnocení. Je tomu tak z toho důvodu, že metoda bodového hodnocení nezohledňuje faktor vah kritérií a tudíž v ní není zahrnuta jejich důležitost, která je pro žadatelku stěžejní.

b) Hypoteční úvěr 1 800 000 Kč

V Tab. 4.18 jsou taktéž obsaženy výsledky hodnocení variant pomocí bodovací metody a metody váhového hodnocení.

Tab. 4.18 Shrnutí výsledků metod hodnocení variant pro HÚ 1 800 000 Kč

Varianty	V ₁	V ₂	V ₃	V ₄	V ₅	V ₆	V ₇	V ₈	V ₉	V ₁₀
Metody										
bodovací	30	29	33	29	26	30	25	24	23	29
váhového hodnocení	3,529	3,224	3,780	3,447	3,277	3,808	2,531	3,139	2,639	3,696

Z metody bodového hodnocení vyplývá, že nejvhodnější variantou pro žadatelku o hypoteční úvěr ve výši 1 800 000 Kč je Hypotéka České spořitelny. Tato hypotéka získala nejvyšší počet bodů ze všech možných variant rozhodování a to konkrétně 33 bodů. Na této celkové výši bodů se nejvíce podílejí kritéria možnost žadatelky splatit mimořádnou splátku bez poplatku, nepovinnost sjednání pojištění nemovitosti, dále možnost bezplatné telefonní linky, webové stránky taktéž odpovídají požadavkům žadatelky a komunikace banky, která je vyhovující (K₂, K₃, K₅, K₆, K₇). Naopak nejmenší roli v tomto bodovém hodnocení hraje výše celkových poplatků spojených s hypotečním úvěrem. Ta činí 933 401 Kč. I v tomto případě se jeví jako nejhorší varianta hypotečního úvěru od banky Wüstenrot. Ovšem nyní nehrála zásadní roli v bodování celková výše poplatků spojených s hypotečním úvěrem, ale nemožnost mimořádné splátky zdarma, povinnost sjednání si pojištění nemovitosti a také rychlost zpracování úvěru.

Nejvhodnější varianta z metody váhového hodnocení variant, vyplývá Účelová hypotéka od Equa bank, která dosáhla té nejvyšší hodnoty 3,808 mezi všemi variantami. Nejvyšší podíl na dosažené hodnotě má opětovně kritérium K₁, což je tedy celková suma poplatku spojených s hypotečním úvěrem, která v tomto případě činí 832 653 Kč. Ovšem tato suma není tou nejnižší částkou ze všech možných variant. K získání nejvyšší dosažené hodnoty pomohly této variantě především kritéria K₂, možnost mimořádné splátky bez poplatku, K₃ nepovinnost sjednat pojištění nemovitosti a K₄ rychlost sjednání hypotečního úvěru. Je tomu tak z toho důvodu, že tato kritéria mají ty nejvyšší váhy ze všech. Nejméně vhodnou hypotékou je Fio hypotéka od Fio banky, která sklídila nejmenší dosaženou hodnotu.

Zapříčinila to především hodnota kritéria celkové sumy poplatků, která činila 1 369 550 Kč, což byla ta nejvyšší suma ze všech možných variant.

V Tab. 4.19 jsou shrnuty dvě nejvhodnější varianty pro hypoteční úvěr ve výši 1 800 000 Kč u každé z metod.

Tab. 4.19 Nejvhodnější varianta pro hypoteční úvěr 1 800 000 Kč

HÚ (Kč)	Metoda	
	metoda bodového hodnocení	metoda váhového hodnocení
1 800 000	V ₃ – Hypotéka České spořitelny (ČS)	V ₆ – Účelová hypotéka (Equa bank)

V tomto případě, hypotečního úvěru ve výši 1 800 000 Kč, se jeví jako vhodnější varianta Účelová hypotéka od Equa bank. Nejen že je zde zohledněn faktor vah kritérií, který jak už bylo zmíněno výše, je nepochybně velice důležitý, ale také žadatelka zaplatí menší částku na celkových poplatcích za sjednání hypotečního úvěru.

Z výše uvedeného vyplývá, že ať už žadatelka bude požadovat hypoteční úvěr ve výši 2 500 000 Kč či 1 800 000 Kč je pro ni nejvhodnější variantou Účelová hypotéka od Equa bank. Tato hypotéka splňuje nejlépe její požadavky, které na hypoteční úvěr má. Jedná se především o to, aby zaplatila co nejnižší sumu na poplatcích za hypoteční úvěr, aby měla možnost mimořádně zaplatit větší část hypotečního úvěru a nemusela za tuto platbu platit poplatky navíc, a také aby byl hypoteční úvěr co nejrychleji sjednán. Všechny tyto kritéria byla v analýze zohledněna a výsledkem je pro obě možnosti Účelová hypotéka od Equa bank.

5 Závěr

Současná doba nabízí českému bankovníctví velmi dobrou půdu pro rozvoj svých bankovních produktů. Jedním z těchto produktů je i hypoteční úvěr, který se zdá být v této době velice populárním. Pakliže lidé mají čím dál tím větší potřebu osamostatnění se či pořízení si vlastního bydlení, musí si ve většině případů na tyto potřeby peníze půjčit. K tomuto požadavku, financování vlastního bydlení, jim zcela pomůže hypoteční úvěr.

Cílem bakalářské práce bylo srovnání hypotečních úvěrů nabízených bankami v České republice a následný výběr nejvhodnějšího hypotečního produktu pro financování výstavby rodinného domu pomocí vícekriteriální analýzy.

Práce byla rozdělena do celkem pěti kapitol, z nichž první byla úvod a poslední závěr. Druhá kapitola se zabírala charakteristikou hypotečních úvěrů, jejím právním vymezením, členěním hypotečních úvěrů, dále popisovala fáze průběhu vyřízení úvěru. V této části bylo popsáno také splácení úvěrů, úrokové sazby, poplatky s ním spojené, státní finanční podpora, objasnění pojmu hypoteční zástavní list a také byl popsán vývoj hypotečních úvěrů v České republice od 19. století až po současnost.

Třetí kapitola v úvodu shrnovala české bankovníctví, tedy jaká je bankovní soustava, jak vznikají komerční banky a rozdělení bank podle jejich bankovních obchodů. Dále zde bylo shrnuto 11 bankovních institucí, které nabízejí hypoteční úvěry. V této části byly také stručně popsány hypoteční produkty od těchto jedenácti bank.

Čtvrtá kapitola bakalářské práce byla zaměřena na metodiku vícekriteriálního rozhodování, která byla dále použita k analýze produktů nabízených hypotečními bankami k financování vlastního bydlení. Nejprve byly stanoveny varianty rozhodování, kterými jsou vybrané hypoteční úvěry nabízené hypotečními bankami. Následně byla stanovena kritéria, která by měl daný hypoteční úvěr splňovat, poté byly těmto kritériím přiřazeny váhy pomocí metody stanovení vah kritérií, konkrétně Fullerovy metody. Nakonec pomocí metod vícekriteriálního rozhodování, bodovací metody a metody váhového hodnocení byly stanoveny nejvhodnější varianty pro financování vlastního bydlení.

U nadefinované žadatelky byl pomocí vícekriteriální analýzy vybrán nejvhodnější hypoteční produkt pro financování vlastního bydlení. Tento produkt byl vybrán pro možnost hypotečního úvěru ve výši 2 500 000 Kč a také pro hypoteční úvěr ve výši 1 800 000 Kč. Z celkového počtu jedenácti hypotečních bank, nabídlo hypoteční úvěr žadatelce jen deset z

nich. Raiffaisen bank nabízí své hypoteční úvěry od 25 000 Kč čistého příjmu žadatele. Žadatelka tento limit nesplňovala, a proto byla tato banka z dalšího rozhodování vyřazena.

Pro hypoteční úvěr ve výši 2 500 000 Kč bylo srovnáváno jen 8 hypotečních produktů z toho důvodu, že banka UniCredit bank a Fio banka by poskytly hypoteční úvěry jen do 85 % odhadované ceny nemovitosti. Nejvhodnější variantou z těchto 8 hypoték vyplynula z metody bodového hodnocení Hypotéka České spořitelny a dle metody váhového hodnocení dosáhla nejlepších výsledků Účelová hypotéka od Equa bank.

Při výběru nejvhodnějšího úvěru ve výši 1 800 000 Kč, bylo srovnáváno všech 10 bankovních produktů. Z metody bodového hodnocení vzešla jako nejvhodnější varianta taktéž Hypotéka České spořitelny. Metoda váhového hodnocení vyhodnotila jako nejvhodnější variantu Účelovou hypotéku od Equa bank.

Nejvhodnější variantou u obou možností, hypotečního úvěru ve výši 2 500 000 Kč a 1 800 000 Kč, byla vybrána Účelová hypotéka od Equa bank. Neboť tato varianta byla zvolena na základě metody váhového hodnocení, která zohledňuje faktor vah kritérií. Tento faktor určuje důležitost jednotlivých kritérií a tak tato metoda mnohem lépe vystihla stěžejní požadavky žadatelky při výběru hypotečního úvěru.

Hypotéka od Equa bank žadatelce nabídla u obou možností roční úrokovou sazbu 2,69 %. V případě hypotečního úvěru ve výši 2 500 000 Kč, žadatelka zaplatí celkovou částku za poplatky spojené s hypotečním úvěrem ve výši 1 153 430 Kč. Hypoteční úvěr ve výši 1 800 000 Kč byl spojen s celkovými poplatky 832 653 Kč. Hypotéka bude sjednána v obou případech za 14 dní. Tato hypoteční banka nejlépe splňovala u obou možností všechny žadatelčiny požadavky, které si nárokovala, a tak se stala nejvhodnějším hypotečním produktem pro financování vlastního bydlení.

Seznam použité literatury

Knižní zdroje:

1. DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3.vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
2. PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ. *Jak správně na hypotéky*. 2.vyd. Praha: Consultinvest, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3.
3. POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1.vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
4. RADOVÁ, J., P. DVOŘÁK a J. MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 6.vyd. Praha: Grada Publishing, 2007. 293 s. ISBN 978-80-247-2233-7.
5. REVENDA, Zbyněk a kol. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4.vyd. Praha: Management press, 2005. 627 s. ISBN 80-7261-132-1.
6. SŮVOVÁ, Helena a kol. *Specializované bankovníctví*. Praha: Bankovní institut, 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6.
7. SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5.vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
8. VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1.vyd. Brno: Era group, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.
9. FOTR, Jiří a Lenka ŠVECOVÁ a kol. *Manažerské rozhodování postupy, metody a nástroje*. 2.vyd. Praha: Ekopress, 2010. 474 s. ISBN 978-80-86929-59-0.

Elektronické zdroje:

1. Česká národní banka: *Sazby PRIBOR*. [online]. ČNB [2014-04-07]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/prumerne_form.jsp.
2. Česká spořitelna: *Sazebník ČS*. [online]. ČS [2014-04-27]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/cenik-d00019488>.
3. Československá obchodní banka: *Sazebník ČSOB pro fyzické osoby – občany 2014*. [online]. ČSOB [2014-04-07]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Csob/Sazebniky/Stranky/Sazebnik-pro-fyzicke-osoby-obcany.aspx>.

4. Equa bank: *Sazebník*. [online]. Equa bank [2014-04-28]. Dostupné z: <http://www.equabank.cz/files/doc/399-sazebnik-ucty-cz-01022014.pdf?mboxSession=1398669366710-280228>.
5. Fio banka: *Ceník finančních operací a služeb*. [online]. Fio [2014-04-27]. Dostupné z: http://www.fio.cz/docs/cz/cenik_bankovni_sluzby.pdf.
6. GE Money Bank: *Sazebník poplatků*. [online]. GE [2014-04-27]. Dostupné z: <https://www.gemoney.cz/dokumenty-ke-stazeni/sazebniky?docid=798>.
7. Hypoindex.cz: *Čerpání hypotéky? Ale až po splnění podmínek*. 2009 [online]. Hypoindex.cz [2014-04-07]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/cerpani-hypoteky-ale-az-po-splneni-podminek/>.
8. Jiří Dvořák: *Vícekritériální rozhodování*. [online]. [cit. 2014-04-08]. Dostupné z: <http://www.uai.fme.vutbr.cz/~jdvorak/vyuka/osa/Vicekrit.ppt#15>.
9. Komerční banka: *Sazebník KB 2014*. [online]. KB [2014-04-07]. Dostupné z: <http://www.sazebnik-kb.cz/file/cms/cs/sazebniky/kb-20140401-sazebnik-1-obcane.pdf?20140403090347>.
10. MBank: *Sazebník*. [online]. mBank [2014-04-27]. Dostupné z: http://www.mbank.cz/informace-k-produktum/sazebnik/osobni-finance/sazebnik_aktualni.pdf.
11. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: *Stav hypotečních úvěrů k 31. 12. 2013*. [online]. MMR [2014-04-07]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/ff956d7c-9d1b-47b1-9eed-6a0666e661aa/Hypotecni-uvery-za-2002-az-2013_24012014.pdf.
12. Sberbank CZ: *Sazebník poplatků - Občané*. [online]. Sberbank [2014-04-27]. Dostupné z: <http://sazebnik.sberbankcz.cz/vb/jnp/cz/sazebniky/obcane/index.html?url=uvery#hypotecni-uvery>.
13. Státní správa zeměměřictví a katastru: *Zápisy do Katastru nemovitostí*. 2013 [online]. ČÚZK [2014-04-07]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>.
14. UniCredit Bank: *Sazebník*. [online]. UniCredit Bank [2014-04-27]. Dostupné z: <http://www.unicreditbank.cz/web/sazebnik/obcane/ostatni-sluzby>.
15. Vícekritériální rozhodování. [online]. SMEP [2014-04-07]. Dostupné z: http://etext.czu.cz/php/skripta/skriptum.php?titul_key=79.
16. Wüstenrot: *Sazebník poplatků*. [online]. Wüstenrot [2014-04-27]. Dostupné z: http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1119_GENERAL.pdf

17. Zemědělská fakulta Jihočeská univerzita: *Vícekritériální rozhodování za jistoty*.
[online].[cit.2014-04-08]. Dostupné z:
http://www2.ef.jcu.cz/~jfrieb/prednasky_komplet/skriptaRM_vicekritko.pdf>.

Ostatní zdroje:

1. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
2. Zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu

Seznam zkratek

CP	Cenné papíry
ČAOCP	Česká Asociace Obchodníků s Cennými Papíry
ČNB	Česká národní banka
ČPA	Česká pojišťovací agentura
ČSOB	Československá obchodní banka
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
FO	Fyzická osoba
HB	Hypoteční banka
HÚ	Hypoteční úvěr
HZL	Hypoteční zástavní list
JCU	Jihočeská univerzita
KB	Komerční banka
Kč	Korun českých
KÚ	Katastrální úřad
p.a.	Per annum (roční)
p.m.	Per mensem (měsíční)
PO	Právnícká osoba

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 5. května 2014

Monika Dudonová

.....
jméno a příjmení studenta

Seznam příloh

Příloha 1: Seznam dokladů předkládaných klientem při podání žádosti o úvěr od KB

Příloha 2: Nabídka hypotečního úvěru – financování do 90 % LTV – Sberbank CZ


Příloha 3: Nabídka hypotečního úvěru – financování do 70 % LTV – Sberbank CZ

Příloha 4: Potvrzení o výši příjmu zaměstnance – Sberbank CZ

Příloha 5: Podrobný přehled úroků z hypotečních úvěrů

Příloha 1

Seznam dokladů předkládaných klientem při podání žádosti o úvěr od KB

	Seznam dokladů
Příloha k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru:	
Doklady předkládané klientem při podání žádosti o úvěr	
Doklady identifikující klienta	
<input type="checkbox"/>	Doklady totožnosti – např. občanský průkaz, pas, atd.... (za všechny spoluzadatele)
<input type="checkbox"/>	Oprávnění k podnikatelské činnosti – např. Živnostenský list, výpis z Obchodního rejstříku nebo jiné (pouze v případě, že zdrojem příjmů je podnikatelská činnost)
<input type="checkbox"/>	Rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů nebo Právní mocný rozsudek soudu o rozvodu nebo Dohoda o zúžení společného jmění manželů sepsaná formou notářského zápisu nebo Dohoda o vypořádání společného jmění manželů po rozvodu apod. (pokud tyto dokumenty existují)
Doklady vztahující se k příjmům klienta	
<input type="checkbox"/>	Potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti (ne starší než 1 měsíc)
<input type="checkbox"/>	Daňové přiznání potvrzené finančním úřadem včetně případného komentáře a doklad prokazující zaplacení daně za příslušné období (za poslední zdaňovací období)
<input type="checkbox"/>	Nájemní smlouvy nebo Budoucí nájemní smlouvy (za předpokladu, že příjmy z pronájmu budou použity pro splácení úvěru)
<input type="checkbox"/>	Doklady prokazující způsob profinancování celého investičního záměru (doklady o úhradě rozdílů mezi celkovou výší investice a výší požadovaného úvěru)
Doklady vztahující se k objektu úvěru (objektu zástavy)	
<input type="checkbox"/>	Výpis z katastru nemovitostí (ne starší než 1 měsíc)
<input type="checkbox"/>	Nabývací titul k nemovitosti (např. kupní smlouva, kolaudační rozhodnutí, darovací smlouva, soudem schválená dědičná dohoda popř. jiná listina dokládající přechod vlastnického práva)
<input type="checkbox"/>	Snímek z katastrální mapy (ne starší než 1 měsíc)
<input type="checkbox"/>	Geometrický plán (potvrzený katastrálním úřadem, a to pouze v případě, kdy je očekávána změna údajů v katastru nemovitostí)
<input type="checkbox"/>	Pojistná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelním a jiným rizikům + doklad o zaplacení (pouze v případě, že k datu žádosti tato pojistná smlouva existuje)
Doklady vztahující se k výdajům a závazkům klienta	
<input type="checkbox"/>	Smlouva o úvěru (půjčce), doložení aktuálního zůstatku úvěru / půjčky
<input type="checkbox"/>	Leasingová smlouva
<input type="checkbox"/>	Pojistná smlouva – životní pojištění (pouze v případě, že k datu žádosti tato pojistná smlouva existuje)
<input type="checkbox"/>	Ručitelské prohlášení
<small>Komerční banka, a. s., se sídlem: Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054 ZAPISANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEŘEJNĚ PRÁVNÍM ÚŘEDEM MĚSTSKÝM SODEM V PRAZE, ODŮL 8, VLOŽKA 1380</small>	
<small>0/2 DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 16. 11. 2004 VER E SEZDOKHU DOT 8.12.2006 7:12 DOP.</small>	

Příloha k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru:

Doklady vztahující se k VÝSTAVBĚ NEMOVITOSTI	
<input type="checkbox"/>	Plány nemovitosti v rozsahu projektové dokumentace ke stavebnímu povolení (stavební část) (projektová dokumentace musí být ověřena stavebním úřadem)
<input type="checkbox"/>	Stavební povolení včetně doložky o nabytí právní moci nebo Doklad o ohlášení stavebních prací
<input type="checkbox"/>	Smlouva o dílo s dodavatelem (projektová dokumentace musí být ověřena stavebním úřadem)
<input type="checkbox"/>	Sestavení rozpočtových nákladů stavby / rekonstrukce
<input type="checkbox"/>	Smlouva o výstavbě (týká se pouze výstavby bytových jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb.)
<input type="checkbox"/>	Prohlášení vlastníka (týká se pouze výstavby bytových jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb.)

Výše uvedené doklady jsou předkládány bance v originálu a jedné kopii. Bance zůstává kopie, jejíž ověření provedou pracovníci banky na základě Vámi předloženého originálu.

Komerční banka, a.s. si vyhrazuje právo vyžádat si další doklady potřebné k posouzení úvěrového obchodu.

V případě zamítnutí žádosti o úvěr Vám budou veškeré doklady kromě žádosti o úvěr vráceny současně se zamítavým stanoviskem.

Příloha 2

Nabídka hypotečního úvěru – financování do 90 % LTV – Sberbank CZ



Nabídka hypoteční úvěr – financování do 90% LTV (tržní hodnoty nemovitosti)

Výše úvěru: 2.500.000,- Kč

Doba splácení: 360 měsíců

Splátka: Měsíční, anuitní/paušální

Úroková sazba: fixace 5Y

Poplatek za zpracování úvěru: 1,- Kč

Poplatek za vedení úvěrového účtu: ZDARMA

Minimální zajištění:

- Zástava nemovitosti
- Vinkulace pojištění zastavené nemovitosti.

Model splácení úvěru:

Fixace	Úrok	Délka hypotéky	
		360 měsíců	360 měsíců + pojištění schopnosti splácet
5 let	2,79%	10.311,- Kč	10.826,- Kč

Seznam podkladů pro žadatele a spolužadatele:

- Občanský průkaz + druhý průkaz totožnosti (řidičský průkaz nebo cestovní pas nebo rodný list)
- vyplněná Žádost o hypoteční úvěr
- Potvrzení od zaměstnavatele na formuláři banky

Podklady k nemovitosti:

- Aktuální výpis z Katastru nemovitostí
- Aktuální Katastrální mapa
- Odhad od externího odhadce ze seznamu banky (www.sberbankcz.cz/seznam-externich-odhadcu)
- Nabývací titul k nemovitosti (např. budoucí kupní smlouva, kupní smlouva, darovací smlouva, kolaudační rozhodnutí apod.)
- Stavební povolení (s doložkou o nabytí právní moci) nebo Doklad o ohlášení stavebních prací
- Projektová dokumentace stavební části
- Smlouva o dílo nebo Odborný rozpočet od stavební firmy (v případě provádění prací svépomocí)

Zdroj: Informační centrum Sberbank CZ

Příloha 3

Nabídka hypotečního úvěru – financování do 70 % LTV – Sberbank CZ



Nabídka hypotečního úvěru – financování do 70% LTV (tržní hodnoty nemovitosti)

Výše úvěru: 1.800.000,- Kč

Doba splácení: 360 měsíců

Splátka: Měsíční, anuitní/paušální

Úroková sazba: fixace 5Y

Poplatek za zpracování úvěru: 1,- Kč

Poplatek za vedení úvěrového účtu: ZDARMA

Minimální zajištění:

- Zástava nemovitosti
- Vinkulace pojištění zastavené nemovitosti.

Model splácení úvěru:

Fixace	Úrok	Délka hypotéky	
		360 měsíců	360 měsíců + pojištění schopnosti splácet
5 let	2,59%	7.231,- Kč	7.592,- Kč

Seznam podkladů pro žadatele a spolužadatele:

- Občanský průkaz + druhý průkaz totožnosti (řidičský průkaz nebo cestovní pas nebo rodný list)
- vyplněná Žádost o hypoteční úvěr
- Potvrzení od zaměstnavatele na formuláři banky

Podklady k nemovitosti:

- Aktuální výpis z Katastru nemovitostí
- Aktuální Katastrální mapa
- Odhad od externího odhadce ze seznamu banky (www.sberbankcz.cz/seznam-externich-odhadcu)
- Nabývací titul k nemovitosti (např. budoucí kupní smlouva, kupní smlouva, darovací smlouva, kolaudační rozhodnutí apod.)
- Stavební povolení (s doložkou o nabytí právní moci) nebo Doklad o ohlášení stavebních prací
- Projektová dokumentace stavební části
- Smlouva o dílo nebo Odborný rozpočet od stavební firmy (v případě provádění prací svépomocí)

Zdroj: Informační centrum Sberbank CZ

Příloha 4

Potvrzení o výši příjmu zaměstnance – Sberbank CZ



Potvrzení o výši příjmu zaměstnance

Potvrzujeme, že náš zaměstnanec			
jméno, příjmení, titul			
bydliště vč. PSČ			
rodné číslo	/	stav	
s počtem osob v zaopatření		z toho nezaopatřených dětí	
je u nás zaměstnán jako		od	

a měl průměrný čistý měsíční příjem za posledních dvanáct měsíců			
ve výši		CZK	slovy
a v jednotlivých posledních 3 měsících měl čistý měsíční příjem:			
měsíc:		výše:	CZK slovy
měsíc:		výše:	CZK slovy
měsíc:		výše:	CZK slovy
a v současnosti je fixní část jeho hrubého měsíčního příjmu:			
ve výši:		CZK	slovy:
Banka, do níž je mzda zasílána			

Z pracovního příjmu	jsou/ nejsou *	prováděny srážky	
• srážky na základě výkonu rozhodnutí ve výši		CZK	měsíčně
z toho		CZK	na přednostní pohledávky (ve smyslu ustanovení § 279 O. s. ř.)
• splátky ve výši		CZK	měsíčně
• jiné splátky v celkové výši		CZK	měsíčně

Zaměstnanec má uzavřenou pracovní smlouvu na dobu:	neurčitou/ určitou/ *	do	
Potvrzujeme tímto, že se zaměstnancem není vedeno jednání o skončení pracovního poměru.			

Zaměstnavatel	
Obchodní firma	
Sídlo	
IČO	
V	dne
Potvrzení vystavil:	
Telefon:	razítko a podpis zaměstnavatele

* nehodící se škrtněte

Zdroj: Informační centrum Sberbank CZ

Příloha 5

Podrobný přehled úroků z hypotečních úvěrů

Banka	Úroky	
	HÚ = 2 500 000 Kč	HÚ = 1 800 000 Kč
Komerční banka	1 791 551 Kč	859 152 Kč
ČSOB	1 289 584 Kč	928 501 Kč
Česká spořitelna	1 843 566 Kč	928 501 Kč
UniCredit Bank	-	928 501 Kč
GE Money Bank	1 289 584 Kč	928 501 Kč
Equa bank	1 145 631 Kč	824 854 Kč
Fio banka	-	1 365 050 Kč
mBank	1 294 436 Kč	835 117 Kč
Wüstenrot	2 081 583 Kč	807 800 Kč
Sberbank CZ	1 193 267 Kč	790 808 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování