



Ekonomická  
fakulta  
Faculty  
of Economics

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

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích  
Fakulta ekonomická  
Katedra účetnictví a financí

Diplomová práce

Výhodnost úvěrů ze stavebního spoření  
v nových legislativních podmínkách ve  
srovnání s hypotečními úvěry

Vypracovala: Bc. Lenka Tůmová  
Vedoucí práce: Ing. Liběna Kantnerová, Ph.D.

České Budějovice 2014

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Lenka TŮMOVÁ**  
Osobní číslo: **E11232**  
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**  
Název tématu: **Výhodnost úvěrů ze stavebního spoření v nových legislativních podmínkách ve srovnání s hypotečními úvěry**  
Zadávající katedra: **Katedra účetnictví a financí**

### Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cíl práce:

Cílem diplomové práce je na modelovém příkladu zjistit, zda je po změně podmínek výhodnější financovat nemovitost hypotečním úvěrem nebo úvěrem se stavebního spoření.

Rámcová osnova:

1. Úvod
2. Literární rešerše
  - Právní úprava stavebních spoření a hypotečních úvěrů
  - Podmínky stavebního spoření před změnou podmínek a po ní
  - Hypoteční úvěry v minulosti a v současné době
3. Metodika
  - Studium odborné literatury
  - Shromáždění dat z bank a stavebních spořitelů
  - Vyhodnocení dat a porovnání výsledků
4. Praktická část
5. Závěr
6. Seznam odborné literatury
7. Přílohy

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: **50 - 60 stran**

Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

**DVOŘÁK, P.:** Bankovníctví pro bankéře a klienty. Praha: Linde a.s., 2005.  
ISBN 80-7201-515-X

**PRČÍK, T.:** Stavební spoření v kostce. 1. vyd. Brno: ERA group, 2002. 124 s.  
ISBN 80-86517-29-2

**POLOUČEK, S. a kol.:** Bankovníctví. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN  
80-7179-462-7

**REVENDA, Z. a kol.:** Peněžní ekonomie a bankovníctví. Praha: Management  
Press, 2008. ISBN 978-80-7261-132-4

**SYROVÝ, P.:** Financování vlastního bydlení. 5. přeprac. vyd. Praha: Grada,  
2009. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4

**Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb.**

Vedoucí diplomové práce:

**Ing. Liběna Kantnerová, Ph.D.**

Katedra účetnictví a financí

Datum zadání diplomové práce: **1. března 2012**

Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2013**

  
doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.

děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
EKONOMICKÁ FAKULTA  
Studentská 13 (1)  
370 05 České Budějovice

  
doc. Ing. Milan Jílek, Ph.D.

vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 1. března 2012

## **Prohlášení**

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

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

.....

Datum

.....

Podpis studenta

## **Poděkování**

Děkuji tímto vedoucí mé diplomové práce Ing. Liběně Kantnerové, Ph.D. za odborné vedení, cenné připomínky a zájem, který věnovala mé práci.

# Obsah

Obsah .....	1
1 Úvod.....	5
2 Stavební spoření.....	8
2.1 Historie .....	8
2.2 Vymezení pojmu stavební spoření .....	9
2.3 Legislativa .....	9
2.4 Poskytovatelé stavebního spoření .....	11
2.5 Účastníci stavebního spoření.....	12
2.6 Státní podpora .....	13
2.7 Smlouva.....	14
2.8 Překlenovací úvěr.....	16
2.9 Varianty stavebního spoření.....	17
2.9.1 Hodnoticí číslo .....	17
2.9.2 Přidělení cílové částky .....	19
2.10 Průběh stavebního spoření.....	19
2.10.1 Fáze spořicí .....	19
2.10.2 Fáze úvěrová .....	20
3 Hypoteční úvěry.....	22
3.1 Historie .....	22
3.2 Vymezení pojmu hypoteční úvěr .....	23
3.2.1 Hypoteční zástavní listy.....	23
3.3 Legislativa .....	24
3.4 Hypoteční banky .....	24
3.5 Podmínky poskytování hypotečních úvěrů .....	25

3.6	Typy hypotečních úvěrů.....	26
	Hypoteční úvěry podle účelu .....	26
	Hypoteční úvěry podle výše úvěrové částky .....	27
	Hypoteční úvěry podle prokázaných příjmů.....	27
	Hypoteční úvěry podle způsobu splácení .....	27
	Další typy hypotečních úvěrů .....	28
4	Metodika .....	29
	Analýza a syntéza .....	29
	Dedukce a indukce.....	30
	Srovnávání .....	30
	Vícekriteriální analýza.....	30
	Dotazník.....	31
5	Řešení a výsledky .....	32
5.1	Stavební spořitelny.....	32
5.1.1	Českomoravská stavební spořitelna, a.s. ....	32
5.1.2	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. ....	33
5.1.3	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.....	35
5.1.4	Wüstenrot stavební spořitelna, a.s. ....	36
5.1.5	Shrnutí.....	38
5.2	Hypoteční banky .....	40
5.2.1	Česká spořitelna, a.s.....	40
5.2.2	Fio banka, a.s. ....	42
5.2.3	Hypoteční banka, a.s. ....	43
5.2.4	Komerční banka a.s.....	44
5.2.5	Shrnutí.....	46
5.3	Významnost kritérií při výběru úvěru na nemovitost .....	47
5.3.1	Odborník č. 1 .....	49

5.3.2	Odborník č. 2 .....	49
5.3.3	Odborník č. 3 .....	50
5.3.4	Odborník č. 4 .....	50
5.3.5	Odborník č. 5 .....	51
5.3.6	Odborník č. 6 .....	51
5.3.7	Výsledné stanovení vah kritérií .....	52
5.4	Modelový příklad 1 .....	54
5.4.1	Českomoravská stavební spořitelna.....	54
5.4.2	Modrá pyramida stavební spořitelna.....	55
5.4.3	Stavební spořitelna České spořitelny .....	56
5.4.4	Wüstenrot stavební spořitelna.....	57
5.4.5	Česká spořitelna.....	58
5.4.6	Hypoteční banka .....	59
5.4.7	Fio banka.....	60
5.4.8	Komerční banka.....	61
5.5	Modelový příklad 2 .....	62
5.5.1	Českomoravská stavební spořitelna.....	62
5.5.2	Modrá pyramida stavební spořitelna.....	63
5.5.3	Stavební spořitelna České spořitelny .....	64
5.5.4	Wüstenrot stavební spořitelna.....	65
5.5.5	Česká spořitelna.....	67
5.5.6	Hypoteční banka .....	67
5.5.7	Fio banka.....	68
5.5.8	Komerční banka.....	68
5.6	Modelový příklad 3 .....	70
5.6.1	Českomoravská stavební spořitelna.....	70
5.6.2	Modrá pyramida stavební spořitelna.....	71



5.6.3	Stavební spořitelna České spořitelny .....	72
5.6.4	Wüstenrot stavební spořitelna.....	73
5.6.5	Česká spořitelna.....	74
5.6.6	Hypoteční banka .....	75
5.6.7	Fio banka.....	76
5.6.8	Komerční banka.....	77
5.7	Stanovení pořadí variant .....	78
5.7.1	Modelový příklad 1 .....	79
5.7.2	Modelový příklad 2.....	81
5.7.3	Modelový příklad 3.....	83
5.8	Dotazníkové šetření.....	85
6	Závěr .....	90
7	Summary.....	94
9	Zdroje.....	95
9.1	Seznam použité literatury.....	95
9.2	Periodika, akademické práce a ostatní publikace.....	95
9.3	Internetové zdroje.....	96
9.4	Zákony a vyhlášky .....	100
10	Seznam tabulek, grafů a zkratk	
11	Seznam příloh	
12	Přílohy	

# 1 Úvod

Diplomová práce na téma „Výhodnost úvěrů ze stavebního spoření v nových legislativních podmínkách ve srovnání s hypotečními úvěry“ se zabývá současným stavem na trhu stavebního spoření a hypotečních úvěrů.

Stavební spoření je v posledních letech velmi skloňovaným tématem a prozatím není tato otázka stále vyřešena. Často se hovoří o nutnosti zavedení účelovosti, kdy by státní podpora mohla být vyplácena pouze pro účely financování vlastního bydlení. Tím by ovšem došlo k narušení důležitého pilíře stavebního spoření, kterým je kolektiv spořitelů. Jednu část tohoto kolektivu tvoří lidé, kteří svou bytovou situaci řešit v současné době nepotřebují, ale umožňují využívat své finance druhé části, tedy těm, kteří svou bytovou situaci řešit chtějí. Ze statistik je známo, že pro jeden průměrný úvěr jsou třeba další tři přátelští střadatelé. Je však otázkou, zda v okamžiku, kdy zavedeme účelovou státní podporu, tyto střadatele nalezneme.

První zákonná úprava stavebního spoření v České republice byla projednávána roku 1992 a vstoupila v platnost následujícího roku. Během dalších let byl tento předpis mnohokrát měněn, již od počátku však definoval vlastní označení stavebního spoření, činnost stavebních spořitelů i jejich povinnosti. V tomto období byl tento typ spoření velmi výhodný, neboť každý střadatel mohl za rok získat ve formě státní podpory až 25 % ročně naspořené částky, nejvýše však 4 500 Kč. Nutnou podmínkou bylo spořit alespoň pět let. Novela v roce 2003 přinesla nejen harmonizaci s legislativou Evropské unie, ale současné snížení státního příspěvku na maximálně 3 000 Kč a prodloužení vázací lhůty na šest let. O další snížení státní podpory, se pokusili zákonodárci v listopadu roku 2010. V režimu legislativní nouze schválili nejen státní podporu v maximální hodnotě 2 000 Kč ročně, ale také srážkovou daň na úrokové výnosy a zdanění státního příspěvku za rok 2010. Ústavní soud však počátkem roku 2011 tento zákon zrušil z důvodu protiústavního využití režimu legislativní nouze a nepřipustné retroaktivity u zdanění státní podpory. Následně v květnu roku 2011 došlo ke schválení prozatím posledních změn. Státní podpora tak v současnosti dosahuje nejvýše 2 000 Kč ročně a úrokové výnosy ze stavebního spoření jsou navíc zdaněny patnácti procenty.

Hypoteční úvěry mají proti úvěrům od stavebních spořitelů výhodu, kterou v roce 2013 dokázali velmi dobře využít. Jejich úrokové sazby jsou mnohem flexibilnější

a díky snížení sazeb Českou národní bankou na v podstatě nulovou hodnotu byly v tomto roce hypotéky velmi žádaným produktem. Svou roli v tom samozřejmě sehrál i konkurenční boj bank a nízké ceny nemovitostí. Díky těmto faktorům byl rok 2013 v České republice, dle údajů Ministerstva pro místní rozvoj, nejúspěšnějším v historii hypotečního trhu.

Hypoteční úvěry na našem území byly poskytovány od roku 1865 až do roku 1964, kdy Protektorát Čechy a Morava zastavil růst hypotečního bankovníctví pomocí nové úpravy zástavního práva. K obnovení došlo roku 1990 vydáním zákona o dluhopisech, který byl v platnosti dalších 14 let. Se vstupem České republiky do Evropské unie byl vydán nový zákon o dluhopisech upravující problematiku hypotečních zástavních listů. Zde hypoteční úvěr již není spojován jen s investicemi do nemovitostí, což dalo vzniku neúčelovým hypotékám. Ačkoliv byl tento předpis v roce 2014 novelizován, změny se hypotečních úvěrů nijak nedotkly. Zvrat však přinesl nový občanský zákoník s účinností od ledna roku 2014, který chápe stavbu jako součást pozemku, se kterým je spojen pevnými základy. Stavět na cizím pozemku tak bude možné pouze s písemným povolením majitele, přičemž tento souhlas bude nově předmětem zápisu do katastru nemovitostí.

Teoretická část této práce je úvodem do problematiky stavebního spoření i hypotečních úvěrů. Zabývá se historií i současnou legislativou, vysvětluje nejdůležitější pojmy, uvádí podmínky získání jednotlivých úvěrů a jejich typy.

V praktické části bylo osloveno šest odborníků, kteří zvolili celkem šest ukazatelů, důležitých pro výběr nejvhodnější nabídky financování nemovitosti. Tato kritéria byla poté v závislosti na vzájemných preferencích vyhodnocena Saatyho metodou, čímž byly získány výsledné váhy těchto ukazatelů. Dále byly navrženy tři modelové příklady s různou výší LTV, tedy čísla udávajícího poměr výše úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti, přičemž žadatelé byli různého věku a úvěr plánovali využít pro rozličné účely. Tyto modelové příklady byly předloženy hypotečním specialistům v bankách a stavebních spořitelnách k vytvoření předběžných kalkulací. Na základě požadavků jednotlivých klientů bylo opět Saatyho metodou zjištěno pořadí ukazatelů a pomocí metody TOPSIS došlo k vyhodnocení optimální kalkulace.

Součástí diplomové práce bylo také vytvoření dotazníku, prostřednictvím kterého bylo zkoumáno, kolik procent občanů má stavební spoření, v jaké cílové částce, kolik

těchto smluv za svůj život uzavřeli a pro jaký účel případně využili úvěr ze stavebního spoření. Z hlediska hypotečních úvěrů byli respondenti tázáni, zda tento typ úvěru využili, pro jaké účely a jakou dobu fixace volili. Poslední otázka byla zaměřena na vybrané ukazatele, které měli dotazovaní seřadit od nejvýznamnějších po nejméně významné.

## 2 Stavební spoření

### 2.1 Historie

Počátky stavebního spoření jsou obvykle datovány do Anglie roku 1775, kdy v Birminghamu vznikla první instituce Ketley's Building Society založená Richardem Ketleyem, která pomáhala financovat nejen bydlení, ale i podnikání drobných řemeslníků. Cílem těchto spolků bylo vybrat peníze pouze pro omezený počet stádatelů a po splnění tohoto úkolu zanikly (Boléat, 1981).

V 19. století se již stavební spořitelny rozšířily do dalších evropských zemí, Austrálie, Jižní Afriky, Brazílie, USA, Kanady i na Nový Zéland. Největší oblibě se však tyto spolky a družstva těšily v Německu a Rakousku-Uhersku, kde se z nich staly specializované finanční instituce. První podobný spolek Bausparkasse für Jedermann (Stavební spořitelna pro každého) založil pastor Fridrich von Bodelschwingh v Bielefeldu roku 1885. Skutečný rozmach ale přišel až po první světové válce, kdy bylo nutné sehnat prostředky na financování bydlení v poválečném Německu. Roku 1924 založil Georg Kropp v obci Wüstenrot spolek Gemeinschaft der Freunde (Spolek přátel), první stavební spořitelnu na principu podnikání. Tato spořitelna už nebyla sdružením, kde se členové vzájemně znali, ale měla již profesionální management. Stále zde nicméně byly prvky shodné s malými spolky, mezi nimi například přidělování úvěrů losem. Tento způsob skončil až ve 30. letech, kdy stavební spořitelny přistoupily k poskytování úvěrů za pomoci bodového hodnocení tak, jak ho známe dnes („Entwicklung“, n.d.; Kielar, 2010; Prčík, 2002).

V České republice se stavební spoření objevuje až počátkem 90. let. První zákon, upravující jeho podmínky začal být projednáván v roce 1992 a vstoupil v platnost následující rok pod číslem 96/1993. Následně vzniklo šest stavebních spořitelen za účasti stavebních spořitelen německých a rakouských. I díky účasti zkušených partnerů byly stavební spořitelny považovány za spolehlivé a bezpečné a stavební spoření se stalo mezi lidmi oblíbené. Během roku 1993 vznikly první čtyři: Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.; Českomoravská stavební spořitelna, a.s.; Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. a Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s. (dnes Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.). Následující rok je doplnily: Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. a HYPO stavební spořitelna, a.s. V roce 2008 došlo ke sloučení

Raiffeisen a HYPO stavební spořitelny, v současné době tak v České republice figuruje pět stavebních spořitelien (Kielar, 2010; Lukáš & Kielar, 2007).

## 2.2 Vymezení pojmu stavební spoření

Dle definice zákona o stavebním spoření (zákon č. 96/1993 Sb.) je stavební spoření účelovým spořením spočívajícím:

- a) v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,*
- b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,*
- c) v poskytování příspěvku (státní podpory) fyzickým osobám účastníkům stavebního spoření*

K financování bydlení účastníci obvykle využívají jak vlastních, tak cizích zdrojů. Zdroje vlastní – úspory – zvýšené o úroky a státní podporu, a zdroje cizí – úvěr.

Označení „stavební spoření“ lze používat pouze pro typ spoření upravený zákonem o stavebním spoření, slovní spojení „stavební spořitelna“, jeho překlady i slova od něj odvozená smí používat pouze banka, která tento typ spoření poskytuje.

## 2.3 Legislativa

Činnost stavebních spořitelien a podmínky pro poskytování státní podpory upravuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. Kromě stavebního spoření nesmějí stavební spořitelny nabízet a poskytovat jakýkoliv jiný typ bankovních služeb a to z důvodu minimalizace rizik při spravování státních prostředků. Pro zvýšení finanční stability definuje zákon o stavebním spoření podmínky, kam směřjí stavební spořitelny investovat prostředky vkladatelů. Povolené jsou finanční instrumenty s velmi nízkou mírou rizika (státní dluhopisy, pokladniční poukázky České národní banky, hypoteční zástavní listy, aj.), naopak zakázané jsou spekulace s akciemi na kapitálových trzích.

Podle zákona č. 96/1993 Sb. měl každý vkladatel právo na státní podporu ve výši 25 % ročně naspořené částky, maximálně 4 500 Kč s vázací lhůtou pět let. První novelizace tohoto zákona v roce 1995 (zákon č. 83/1995 Sb.) přinesla možnost poskytovat překlenovací úvěry. Druhou novelizací v roce 2003 (zákon č.423/2003) byla

provedena harmonizace s legislativou Evropské unie a zároveň snížena státní podpora na 15 % z ročně naspořené částky (nejvýše z částky 20 000 Kč). Maximální výše státní podpory za kalendářní rok tak klesla na 3 000 Kč a vázací doba se prodloužila na šest let. Třetí novelizace v roce 2005 (zákon č. 292/2005 Sb.) stanovila povinnost stavebních spořitelů deklarovat budoucí vývoj poplatků spojených s vedením účtu již při uzavření smlouvy. Změně dostala i rychlost připisování záloh státní podpory na účet účastníka. Do roku 2005 měla pojišťovna jeden měsíc na připsání záloh účastníkům od chvíle, kdy obdržela peníze od Ministerstva financí. Od roku 2005 „úroky ze zálohy státní podpory náleží účastníkovi ode dne následujícího po dni, kdy stavební spořitelna obdrží zálohu od ministerstva“. V roce 2006 (zákon č. 161/2006 Sb.) se úprava týkala definice účastníků, kteří nejsou občany České republiky. Další významná novela byla odhlasována 12. listopadu 2010 a vešla v platnost 1. ledna 2011 (zákon č. 348/2010 Sb.). V režimu legislativní nouze bylo odhlasováno snížení státní podpory na maximální hodnotu 2 000 Kč ročně, zavedení 15% srážkové daně na úrokové výnosy ze stavebního spoření a zdanění státního příspěvku za rok 2010 srážkovou daní se sazbou 50 %. Z důvodů protiústavního použití režimu legislativní nouze a zároveň nepřipustné retroaktivity u zdanění státního příspěvku Ústavní soud tento zákon v dubnu roku 2011 zrušil. Poslední významná změna proběhla v květnu roku 2011 (zákon č. 353/2011 Sb.), kdy došlo ke schválení změn shodných se zrušeným zákonem, s výjimkou 50% srážkové daně z příspěvku od státu.

Stavební spořitelny v České republice jsou speciálními bankami s přesně vymezeným rozsahem činností, proto také podléhají zákonu o bankách (zákon č. 254/2012 Sb.), který upravuje provozování stavebních spořitelů a objem jejich příspěvků do Fondu pojištění vkladů. Příspěvek činí 0,02 % z průměru objemu pojištěných pohledávek z vkladů za příslušné kalendářní čtvrtletí, a to včetně úroků, na něž má vkladatel k poslednímu dni kalendářního měsíce nárok, bez započítání zálohy na státní podporu. Dosáhnou-li prostředky fondu 1,5 % celkového objemu pohledávek z vkladů pojištěných, příspěvek stavebních spořitelů se sníží na 0,005 % z průměru objemu pojištěných pohledávek z vkladů.

Mezi další legislativní normy vymezující fungování stavebních spořitelů patří:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů.

## 2.4 Poskytovatelé stavebního spoření

Dle zákona o stavebním spoření (zákon č. 96/1993 Sb.) smí být provozovatelem stavebního spoření jen stavební spořitelna, tedy banka s bankovní licencí pro stavební spoření a další činnosti s ním spojené. V případě, že je stavební spořitelna držitelem autorizace podle zvláštního zákona, může vykonávat i působnost kontaktního místa veřejné správy.

Za předpokladu, že nedojde ke zkracování lhůt splatnosti úvěrů ze stavebního spoření, k prodlužování čekacích lhůt na jejich poskytnutí a že budou přednostně zabezpečeny vlastní závazky vyplývající z uzavřených smluv, může stavební spořitelna ukládat finanční prostředky u bank se sídlem v České republice, zahraničních bank majících pobočku na území České republiky nebo u zahraničních bank se sídlem na území členského státu Evropské unie. Za stejných podmínek smí stavební spořitelna provádět další činnosti:

- 1. poskytovat úvěry osobám, jejichž výrobky a poskytované služby jsou určeny pro uspokojování bytových potřeb,*
- 2. přijímat vklady od bank, zahraničních bank, poboček zahraničních bank, finančních institucí, zahraničních finančních institucí a poboček zahraničních finančních institucí,*
- 3. poskytovat záruky za úvěry ze stavebního spoření, za úvěry sloužící k úhradě nákladů na řešení bytových potřeb v případě, kdy účastník nemá ještě nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a za úvěry osobám, jejichž výrobky a poskytované služby jsou určeny pro uspokojování bytových potřeb,*
- 4. obchodovat na vlastní účet s hypotečními zástavními listy a s obdobnými produkty, vydávanými členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj,*
- 5. obchodovat na vlastní účet s dluhopisy vydávanými Českou republikou, s dluhopisy, za které Česká republika převzala záruku, a s dluhopisy vydávanými Českou národní bankou,*
- 6. obchodovat na vlastní účet s dluhopisy vydávanými členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj, centrálními bankami, finančními institucemi těchto států, a bankami se sídlem v těchto státech, jakož i s dluhopisy, za které tyto státy*



*převzaly záruku, a s dluhopisy vydávanými Evropskou investiční bankou, Nordic Investment Bank a Evropskou centrální bankou,*

*7. provádět platební styk a jeho zúčtování v souvislosti s činností stavební spořitelny,*

*8. poskytovat bankovní informace,*

*9. uzavírat obchody sloužící k zajištění proti měnovému a úrokovému riziku,*

*10. vykonávat finanční makléřství (Zákon č 96/1993 Sb., § 9, odstavec 1).*

Potřebné zdroje může stavební spořitelna získávat prostřednictvím bank, zahraničních bank, finančních institucí, zahraničních finančních institucí, případně může vydávat dluhopisy se splatností nejvýše deset let. Majetkovou účastí se může stavební spořitelna podílet pouze v právnických osobách zabývajících se výstavbou bytů, rodinných domů, výrobou pro tyto účely, dále pak v podnicích pomocných bankovních služeb a jiných stavebních spořitelnách. Tato účast (s výjimkou účasti v jiných stavebních spořitelnách a v podnicích pomocných bankovních služeb) nesmí překročit jednu třetinu základního kapitálu právnické osoby a zároveň součet účastí nesmí přesáhnout 15 % základního kapitálu stavební spořitelny (zákon č. 96/1993 Sb.).

V současné době funguje v České republice pět stavebních spořitelen:

- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
- Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
- Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (dříve Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s.)
- Stavební spořitelna České spořitelny

## **2.5 Účastníci stavebního spoření**

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická i právnická osoba, která uzavře smlouvu o stavebním spoření se stavební spořitelnou. Účastníkem smí být také nezletilá osoba, za kterou uzavírá smlouvu zákonný zástupce. Do konce roku 2003 mohla být účastníkem jen fyzická osoba s trvalým pobytem v České republice a přiděleným rodným číslem nebo právnická osoba se sídlem na území České republiky s přiděleným

identifikačním číslem. Od roku 2004, v důsledku vstupu do Evropské unie, může stavební spoření uzavřít fyzická i právnická osoba bez ohledu na její státní příslušnost, trvalý pobyt a sídlo (Zákon č. 423/2003 Sb.).

## 2.6 Státní podpora

Státní podpora je systémem finančních příspěvků poskytovaných státem v rámci stavebního spoření. Nárok na státní podporu za příslušný kalendářní rok má každý účastník stavebního spoření, který prostřednictvím prohlášení požádá o přiznání státní podpory a splňuje alespoň jednu z uvedených podmínek po celý rok:

1. *je občanem České republiky,*
2. *je občanem Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území České republiky a kterému bylo přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,*
3. *je fyzickou osobou s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky (Zákon č 96/1993 Sb., § 4, odstavec 2).*

Při splnění podmínek má účastník nárok na státní podporu po celou dobu spoření, tj. do okamžiku vyplacení zůstatku spořicího účtu, poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, do výpovědi smlouvy, či ukončení spoření dohodou nebo do okamžiku přidělení cílové částky při poskytnutí překlenovacího úvěru. Účastníkovi, který má v jednom kalendářním roce uzavřeno více smluv, přísluší státní podpora pouze na smlouvy, kde o její přiznání požádal. Zálohy na státní podporu se poukazují přednostně k dříve uzavřeným smlouvám, přičemž celková suma záloh státní podpory pro všechny smlouvy nesmí přesáhnout limit 2 000 Kč za kalendářní rok. Za předpokladu, že objem úspor v jednom roce přesáhl limit 20 000 Kč, částka překračující tuto hodnotu se z hlediska posuzování nároků na státní podporu převádí do následujícího roku spoření.

Státní podpora je vyplácena formou záloh ze státního rozpočtu Ministerstva financí a odvíjí se od naspořené částky za kalendářní rok. V roce 2011 bylo procento výpočtu sníženo na dnešní hodnotu 10 % z maximální částky 20 000 Kč. Nejvyšší roční příspěvek státu tak činí 2 000 Kč a je připisován zpětně za předchozí rok. Po uplynutí kalendářního roku uplatňuje každá stavební spořitelna souhrnný nárok na státní podporu

za všechny své účastníky u Ministerstva financí. Během zákonné dvouměsíční lhůty poskytne Ministerstvo financí zálohu na státní podporu jednotlivým stavebním spořitelnám. Tyto prostředky jsou stavební spořitelny povinny připsat na účty účastníkům stavebního spoření do jednoho měsíce od jejich obdržení, a to spolu s úroky ze zálohy státní podpory, které patří účastníkům od následujícího dne po obdržení zálohy od Ministerstva financí stavební spořitelnou („Stavební spoření“, n.d.; „Základní informace“, 2013; Vyhláška č. 236/2005 Sb.; Zákon č. 96/1993 Sb.).

Zálohy státní podpory jsou na účtu účastníka po dobu spoření pouze evidovány, k jejich vyplacení dojde pokud:

*a) účastník po dobu 6 let ode dne uzavření smlouvy nenakládal s uspořenou částkou, nebo*

*b) účastník v období do 6 let ode dne uzavření smlouvy uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a použije uspořenou částku, peněžní prostředky z tohoto úvěru a tyto zálohy státní podpory na bytové potřeby (zákon č 96/1993 Sb., § 12, odstavec 2).*

V ostatních případech účastník na výplatu záloh státní podpory nárok nemá a stavební spořitelna je povinna tyto zálohy Ministerstvu financí vrátit do 2 měsíců ode dne, kdy tuto skutečnost zjistila. Úroky plynoucí ze státní podpory jsou v případě vrácení státní podpory účastníkovi ponechány. Mezi povinnosti stavební spořitelny patří povinnost průběžně kontrolovat, zda účastník má právo na státní podporu evidovanou na jeho účtu a dále kontrolovat, zda jsou splněny podmínky pro výplatu státní podpory. Kontrola je prováděna na základě dokladů účastníkem předložených, přičemž on sám zodpovídá za aktuálnost těchto písemností. V případě, že stavební spořitelna poruší zákonnou povinnost kontrolovat plnění těchto podmínek a dojde k neoprávněnému připsání státní podpory, je možné uložit pokutu do výše 50 % této částky, nejvýše pak 5 000 000 Kč (Zákon č 96/1993 Sb.).

## **2.7 Smlouva**

Osoba uzavírající se stavební spořitelnou smlouvu o stavebním spoření se stává jejím účastníkem. Stavební spořitelna musí budoucímu zájemci sdělit obsah smlouvy v dostatečném předstihu před jejím uzavřením. Součástí smlouvy jsou také všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření. Uzavřením vztahu se klient zavazuje ukládat na účet stavební spořitelny vklady ve smluvené výši. V případě účastníka – fyzické osoby

– je smlouva doplněna o prohlášení, zda žádá o přiznání státní podpory. V průběhu kalendářního roku je toto prohlášení možné jedenkrát změnit.

Smlouva o stavebním spoření obsahuje důležité náležitosti:

- cílovou částku,
- úrokovou sazbu z vkladů,
- úrokovou sazbu z poskytnutého úvěru,
- podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření a podmínky jeho splácení,
- výši poplatků (Kielar, 2010)

Klíčovým parametrem smlouvy o stavebním spoření je cílová částka. Jedná se o celkový finanční objem, který lze díky stavebnímu spoření získat. „*Cílová částka je rovna součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků. Naproti tomu uspořené částka se rovná součtu vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsaných záloh státní podpory, sníženému o daň z příjmů z těchto úroků a o úhrady účtované stavební spořitelnou*“ (Zákon č. 96/1993 Sb., § 5, odstavec 9). Během spořicí fáze lze výši cílové částky snížit i zvýšit, a to až do okamžiku poskytnutí překlenovacího úvěru či přidělení cílové částky. Překročení cílové částky je nepřípustné.

Ve smlouvě musí být stanovena úroková sazba z vkladů spolu s úrokovou sazbou z úvěru ze stavebního spoření. Rozdíl mezi těmito dvěma sazbami nesmí být vyšší než tři procentní body.

Po splnění podmínek stanovených zákonem 96/1993 Sb. a podmínek daných všeobecnými obchodními podmínkami stavební spořitelny má účastník právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření pro financování bytových potřeb vlastních, nebo osob blízkých. Osobou blízkou se označují příbuzní v řadě přímé, sourozenci, případně manžel/manželka účastníka. Délka čekací doby pro poskytnutí úvěru musí být ze zákona alespoň 24 měsíců od prvního vkladu, záleží však na podmínkách konkrétních stavebních spořitelen. Úvěr je možno poskytnout do výše cílové částky i v případě, kdy na něj účastník ještě nemá nárok (překlenovací úvěr). Použití úvěru je účastník povinen doložit souvisejícími dokumenty (kupní smlouva, stavební povolení aj.).

Smlouva musí obsahovat výši poplatků, případně způsob stanovení poplatků za vedení účtu stavebního spoření a za služby s vedením účtu nezbytně souvisejícími.

Služby nezbytně související vysvětluje zákon o stavebním spoření jako takové, „jejichž poskytování ukládá stavební spořitelně obecně závazný právní předpis, nebo takové služby, jejichž poskytnutí nemůže účastník, který řádně plní závazky ze smlouvy, odmítnout bez toho, aby to pro něj mělo nepříznivý následek znamenající ztrátu nároku na státní podporu“ (Zákon č. 96/1993 Sb., § 5, odstavec 11).

Nezbytnou součástí smlouvy jsou všeobecné obchodní podmínky, které je stavební spořitelna povinna nechat schválit Ministerstvem financí a následně je vhodným způsobem uveřejnit. Všeobecné obchodní podmínky stavební spořitelny obsahují přinejmenším tyto údaje:

- *podmínky uzavírání smluv a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,*
- *podmínky a předpoklady pro získání úvěru ze stavebního spoření,*
- *podmínky uzavírání smluv o úvěru ze stavebního spoření a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,*
- *postup při zániku stavební spořitelny nebo při odnětí bankovní licence* (Zákon č. 96/1993 Sb., § 7, odstavec 3).

## **2.8 Překlenovací úvěr**

V situaci, kdy klient potřebuje řešit svou bytovou situaci dříve, než splnil podmínky pro poskytnutí úvěru, může požádat stavební spořitelnu o tzv. meziúvěr neboli překlenovací úvěr. Tento speciální úvěr je vázaný ke konkrétnímu účtu stavebního spoření a slouží k překlenutí období do přidělení cílové částky. Překlenovací úvěr je poskytován do výše cílové částky, může však mít hodnotu i nižší. Účastník tak může dostat k dispozici již ve fázi spoření stejný objem zdrojů, na který by měl nárok až po přidělení cílové částky. Překlenovací úvěr může trvat několik málo měsíců v případě, že účastník požaduje prostředky na řešení bytových potřeb dříve, než získá přidělení cílové částky. Může mít ale také dobu trvání po celou dobu spoření. Jedná se o případ, kdy klient potřebuje financovat bytovou situaci, a do té doby nemá uzavřenou smlouvu o stavebním spoření. Na poskytnutí tohoto typu úvěru není právní nárok a záleží pouze na stavební spořitelně, zda a za jakých podmínek ho klientovi nabídne. Úrokové sazby z překlenovacích úvěrů nejsou zákonem regulovány, během trvání se proto mohou měnit. Při splnění zákonných podmínek lze zaplacené úroky

z překlenovacího úvěru odečítat od daňového základu (Lukáš & Kielar, 2007; Prčík, 2002).

Splácení překlenovacího úvěru probíhá velmi specificky ve dvou fázích. V první fázi, v okamžiku kdy je účastníkovi poskytnut překlenovací úvěr, pokračuje ve spoření na svůj účet stavebního spoření a v rámci splátek hradí pouze úroky z tohoto úvěru dle stanovené úrokové sazby stavební spořitelny. Vzhledem k tomu, že účastník v tomto okamžiku nesplácí jistinu poskytnutého překlenovacího úvěru, úroky, ani dlužná částka se nezmenšují. Ve druhé fázi, kdy účastník dosáhne tzv. hodnotícího čísla a splní podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, získá nárok na vyplacení cílové částky, kterou je následně překlenovací úvěr splacen. Od tohoto bodu již klient splácí jistinu řádného úvěru stavební spořitelny, u kterého se úrokové sazby v čase dle zákona měnit nemohou (Kielar, 2010; Syrový, 2009).

## 2.9 Varianty stavebního spoření

Varianty, v některých případech označované jako tarify, případně tarifní varianty, jsou spolu s cílovou částkou rozhodujícími ukazateli při stanovení zbývající doby do přidělení úvěru ze stavebního spoření. V případě, kdy stavební spořitelna nabízí více tarifů, je nutné, aby účastník jeden z nich ve smlouvě specifikoval. Varianty obvykle nabízené stavebními spořitelnami jsou rychlá, standardní a pomalá (dlouhodobá). Jednotlivé varianty se od sebe liší především:

- „*výši minimálních měsíčních úložek účastníka vzhledem k výši cílové částky,*
- *koeficientem hodnotícího čísla,*
- *výši minimálních splátek úvěru ze stavebního spoření,*
- *dobou splatnosti úvěru,*
- *úroky z vkladů a úroky z úvěrů*
- *výši úhrady za uzavření smlouvy“* (Prčík, 2002, pp. 10).

### 2.9.1 Hodnotící číslo

Hodnotící číslo, v některých pramenech označované jako bodové hodnocení, ukazatel zhodnocení, případně parametr ohodnocení je číselný ukazatel zobrazující

bodové ohodnocení stavu smlouvy o stavebním spoření k danému časovému okamžiku, tzv. rozhodnému dni. Tímto ukazatelem hodnotí stavební spořitelna všechny smlouvy svých klientů, a to pravidelně na konci každého měsíce nebo čtvrtletí, dle všeobecných obchodních podmínek konkrétní stavební spořitelny. Dosažení určité minimální hodnoty hodnotícího čísla představuje splnění jedné z podmínek přidělení cílové částky u všech stavebních spořitelen. V případě nedosažení této hodnoty není přidělení částky možné.

Výše hodnotícího čísla a dynamika jeho růstu přímo ovlivňují dobu spoření nutnou pro získání nároku na přidělení cílové částky. Jinými slovy, rychlejší nárůst hodnotícího čísla znamená dřívější ukončení spořicí fáze stavebního spoření. Aktuální výši hodnotícího čísla účastník zjistí vždy na výpisu z účtu stavebního spoření. Z pohledu stavební spořitelny má tento ukazatel význam při spravedlivém určování pořadí smluv klientů čekajících na přidělení cílové částky.

Přesný vzorec výpočtu uvádí stavební spořitelny ve svých všeobecných obchodních podmínkách. Ve stanovování výše hodnotícího čísla se jednotlivé stavební spořitelny rozcházejí, faktory ovlivňující růst hodnotícího čísla jsou však u všech institucí stejné:

- hodnota úroků na spořicím účtu k rozhodnému dni,
- varianta stavebního spoření,
- výše celkových úspor v poměru k cílové částce.

Díky závislosti na výši úroků hodnotící číslo roste tím víc, čím déle účastník spoří. Za předpokladu nezměněné cílové částky hodnotící číslo roste v čase exponenciálně. Pokud účastník potřebuje urychlit přidělení cílové částky, je vhodné zvýšit částku pravidelných vkladů, případně provést vklady mimořádné, čímž se zvýší suma úroků získaných od stavební spořitelny a následně vzroste i hodnotící číslo.

Varianta stavebního spoření určuje nejen minimální výšku měsíčních vkladů, ale udává i koeficient hodnotícího čísla, jež je součástí vzorce pro výpočet hodnotícího čísla samého.

Výše hodnotícího čísla je přímo závislá na sumě celkových úspor v poměru k cílové částce. Hodnotící číslo je tím vyšší, čím více má klient vzhledem k cílové částce

naspořeno. V případě změny cílové částky je hodnotící číslo automaticky přepočteno vzhledem k cílové částce nové („Hodnotící číslo“, n.d.; Prčík, 2002).

### **2.9.2 Přidělení cílové částky**

Stavební spořitelna je jediná finanční instituce, kde odlišujeme pojmy poskytnutí a přidělení cílové částky. Synonymem tohoto označení může být přidělení úvěru či přidělení smlouvy o stavebním spoření, jež jsou náhradou dřívějšího losování. Přidělení znamená, že dojde k vyhrazení potřebných zdrojů pro poskytnutí úvěru. Stavební spořitelny se tímto způsobem chrání před nerovnováhou mezi přijatými vklady a poskytnutými úvěry. Účastníkovi může být přidělena cílová částka v případě, že splní několik podmínek:

1. dosáhne předepsaného hodnotícího čísla,
2. stav účtu stavebního spoření dosáhne určité minimální hodnoty (vyjádřené v procentech) vzhledem k požadované cílové částce,
3. od uzavření smlouvy uplynulo alespoň 24 měsíců

Účastník, jenž dosáhl přidělení, nemusí úvěr automaticky získat. Je možné, že žadatel žádost stáhne a pokračuje dále ve spoření, případně není schopen doložit svou schopnost splácet a stavební spořitelna žádost zamítne a úvěr mu i přes jeho přidělení neposkytne. Pro poskytnutí úvěru je přidělení nutnou, avšak ne jedinou podmínkou (Kielar, 2010)

## **2.10 Průběh stavebního spoření**

Účast na stavebním spoření vzniká podpisem smlouvy o stavebním spoření uzavřené na pobočce stavební spořitelny, u externích partnerů stavebních spořitelen či pomocí elektronického formuláře přes internet. Smlouva o stavebním spoření je uzavírána na dobu neurčitou a je omezena jen výší cílové částky, kterou nelze překročit. U stavebního spoření rozlišujeme dvě fáze: fázi spořicí a na ni navazující fázi úvěrovou.

### **2.10.1 Fáze spořicí**

V první části účastník stavebního spoření poukazuje na účet stavební spořitelny pravidelné vklady, úročené v závislosti na vybrané stavební spořitelně, úrokovou sazbou v rozmezí jednoho až dvou procent ročně. Přípustné je i vložení jednorázového vkladu již při založení stavebního spoření. Za předpokladu, že účastník splňuje



podmínky pro přiznání státní podpory, jsou na tento účet připisovány také zálohy státní podpory. Nárok na její výplatu má takový klient, který splnil zákonné podmínky a po 6 let tzv. vázací lhůty se vkladem nemanipuloval. Spořicí část končí vyplacením uspořené částky nebo započítáním úvěrové fáze (Prčík, 2002; Syrový, 2009)

### **2.10.2 Fáze úvěrová**

Druhá fáze může začít v okamžiku, kdy účastník splní podmínky pro přidělení úvěru, prokáže svou schopnost splácet, a za předpokladu, že má o přidělení úvěru zájem. Úvěr ze stavebního spoření je poskytován na financování bytových potřeb na území České republiky či na jiný účel stanovený zákonem, a to maximálně ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a zůstatkem spořicího účtu. V případě poskytnutí úvěru ze stavebního spoření před splněním zákonných podmínek pro výplatu státní podpory je nutné prokázání účelovosti nejen státní podpory a úvěru stavebního spoření, ale i vlastní uspořené částky. Účelovost je prokazována stavební spořitelně ve dvou krocích: poprvé účastník prokazuje záměr využití finančních prostředků na konkrétní bytové potřeby již při samotné žádosti o úvěr, podruhé dokládá zpětně, že úvěr byl skutečně využit na deklarovaný záměr. Bytové potřeby jsou definovány zákonem 96/1993 Sb., o stavebním spoření a rozumí se jimi:

- a) *„výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví, případně změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,*
- b) *koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu,*
- c) *koupě pozemku v souvislosti s body a) a b) nebo s řešením jiných bytových potřeb,*
- d) *splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu ve vlastnictví této právnické osoby,*
- e) *změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce na bytu, bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví účastníka, dále také na bytu je-li účastník jeho nájemcem a práce jsou prováděny se souhlasem vlastníka.*

- f) *vypořádání společného jmění manželů, spoluvlastníků, popřípadě dědiců, pokud předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely uvedené v písmenech a) až e) a písmenu h),*
- g) *úhrada za převod družstevního podílu, nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod družstevního podílu nebo převod podílu týká,*
- h) *připojení bytového domu nebo rodinného domu k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby,*
- i) *splacení úvěru, nebo zápůjčky použitých na financování bytových potřeb s výjimkou pokut nebo jiných sankcí,*
- j) *v případě účastníků – právnických osob – také výstavba sítí technického vybavení“ (Zákon č. 96/1993, § 6).*

Proti riziku nesplacení úvěru dlužníkem se stavební spořitelny jistí nejčastěji pomocí ručitelského závazku třetí osoby, zástavního práva k nemovitosti, nebo vinkulací. Zajištění vkladem, neboli vinkulace, se provádí pomocí smlouvy o zástavním právu k pohledávce ve prospěch stavební spořitelny. Nejčastěji jsou takto zajišťovány termínované vklady, vklady na jiném stavebním spoření a vkladní knížky. S vinkulovaným vkladem účastník nesmí nakládat bez svolení stavební spořitelny až do okamžiku úplného splacení poskytnutého úvěru (Srovnej, 2009; „Úvěr ze stavebního spoření“, n.d.; Zákon č. 96/1993 Sb.).

## 3 Hypoteční úvěry

### 3.1 Historie

Historie hypotečních úvěrů, kdy zástava nemovitostí sloužila jako zdroj dlouhodobého financování, sahá až do antického Řecka. I ve středověku používali panovníci své hrady pro krytí vlastních finančních potřeb. O skutečných hypotečních úvěrech však můžeme hovořit až od 18. století, kdy vznikla právní úprava hypotečních zástavních listů, které umožnily vznikat tzv. „Slesische Landschaften“. V těchto slezských regionálních spolcích byli pro zjednodušení získávání finančních prostředků sdružení vlastníci rytířských statků. Spolky svým členům poskytovaly půjčky financované vydávanými dluhopisy (hypotečními zástavními listy), za které spolky neomezeně ručily.

Na českém území vznikla první banka zabývající se hypotečními úvěry 16. ledna 1865 v Praze pod jménem Hypoteční banka Království českého. Během následujících třiceti let zde přibýlo dalších pět podobných finančních ústavů. *„Jejich podstatou bylo poskytování úvěrů nezaměřených na zisk. Na základě stanov mohly poskytovat zápůjčky nejen státu, zemím, okresům, obcím a společenstvům (bytovým, konzumním apod.), ale i soukromým osobám. Na jejich podkladě vydávaly dluhopisy se zárukou příslušné země, které se následně rozprodávaly individuálním věřitelům. Tito věřitelé tak nevstupovali do úvěrového svazku s prvotním dlužníkem, ale s institucí, jejíž úvěrové portfolio bylo mnohem širší a navíc disponovala zemskou zárukou“* („Regulace finančního trhu“, n.d.).

V období krize, v 30. letech 20. století, byly hypoteční banky stabilizačním prvkem české ekonomiky. Hypoteční úvěry byly dostupnější než ostatní úvěry a poskytovaly například vládě prostředky k překonání hospodářské krize. S příchodem Protektorátu Čechy a Morava byl vzestup hypotečního bankovníctví potlačen, definitivní konec pro hypoteční bankovníctví znamenala úprava zástavního práva v zákoně z roku 1964. Z pohledu legislativy bylo hypoteční bankovníctví poté znovu obnoveno roku 1990 zákonem č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. Z důvodu nedostatečného právního zázemí a nefungujícího kapitálového trhu však byly první hypoteční úvěry poskytnuty až roku 1995. Zákon o dluhopisech z roku 1990 byl v platnosti až do roku 2004, tedy do okamžiku vstupu České republiky do Evropské unie, kdy vešel v platnost zákon

č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Touto novelizací došlo k výrazné změně zejména v účelu využití hypotečního úvěru. V původním zákonu byl hypoteční úvěr definován jako úvěr pouze na investici do nemovitosti, což v současném znění chybí a je tak možno poskytovat i hypotéky neúčelové (Čechlovská, 2005; Pohl, 1994; „Zemské peněžní a úvěrní ústavy“, n.d.).

## 3.2 Vymezení pojmu hypoteční úvěr

Dle definice zákona o dluhopisech je *„hypoteční úvěr úvěrem, 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“* (Zákon č. 190/2004 Sb., § 28, odstavec 3). Nemovitost zatížená tímto hypotečním úvěrem se dle tohoto zákona musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie, případně v jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor.

### 3.2.1 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy představující právo na splacení dlužné částky, vydávané bankou pro získání dostatečných finančních prostředků k poskytování hypotečních úvěrů. Označení hypoteční zástavní list je možné pouze u cenných papírů, jejichž jmenovitá hodnota spolu s hodnotou poměrného výnosu je plně krytá pohledávkami z hypotečních úvěrů. Rozlišujeme dva druhy krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů: řádné a náhradní. K řádnému krytí lze využít jen pohledávky z hypotečních úvěrů nepřesahující svou hodnotou 70 % ceny zastavených nemovitostí. Náhradní krytí hypotečních zástavních listů vydaných jedním emitentem je možné do výše deseti procent jmenovité hodnoty za pomoci:

- *„hotovosti,*
- *vkladů u České národní banky,*
- *vkladů u centrální banky členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo Evropské centrální banky,*

- *státních dluhopisů nebo cenných papírů vydaných Českou národní bankou podle zvláštního právního předpisu,*
- *státních dluhopisů nebo cenných papírů vydaných členskými státy Evropské unie nebo jinými státy tvořícími Evropský hospodářský prostor, jejich centrálními bankami a Evropskou centrální bankou,*
- *dluhopisů vydaných finančními institucemi založenými mezinárodní smlouvou, jejíž smluvní stranou je Česká republika, nebo finančními institucemi, s nimiž Česká republika uzavřela mezinárodní smlouvu“ (Zákon č. 190/2004, § 31, odstavec 1).*

Emitovat hypoteční zástavní listy může jedině banka podle zvláštního právního předpisu („Hypoteční zástavní listy“, n.d.; Zákon č. 190/2004 Sb.)

### 3.3 Legislativa

Stěžejní legislativní norma upravující problematiku hypotečních úvěrů se nachází v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, který řeší problematiku hypotečních zástavních listů. Další právní normy, které upravují některé detaily poskytování hypotečních úvěrů, jsou například:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- zákon č. 21/1992 Sb., o bankách
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
- zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti aj. („Základní právní předpisy“, n.d.)

### 3.4 Hypoteční banky

Dle zákona o bankách (Zákon č. 21/1992 Sb.) může hypoteční úvěry poskytovat pouze licencovaná banka a to ta, která vydává hypoteční zástavní listy a výnosy z nich

využívá k financování hypotečních úvěrů. V současné době je v České republice na sedmnáct finančních institucí poskytujících hypoteční úvěry. Mezi největší patří například:

- Komerční banka, a.s.
- Hypoteční banka, a.s.
- Česká spořitelna, a.s.

### **3.5 Podmínky poskytování hypotečních úvěrů**

O hypoteční úvěr nemusí nutně žádat pouze jedna osoba. Společně mohou žádat manželé, rodiče s dětmi i lidé, kteří v žádném příbuzenském poměru nejsou, maximálně však čtyři žadatelé ze dvou různých domácností.

Pro poskytnutí hypotečního úvěru musí klient vždy splnit několik podmínek. Lze jej poskytnout fyzickým osobám starším osmnácti let a způsobilým k právním úkonům, za předpokladu, že jsou:

- občané České republiky, nebo
- občané jiného členského státu Evropské unie s průkazem o povolení k pobytu v České republice, nebo
- občané člena státu Evropských společenství s průkazem o povolení k pobytu v České republice.

Ke schválení hypotečního úvěru banka požaduje dva platné doklady totožnosti. U občanů České republiky je to vždy občanský průkaz, druhým dokladem může být řidičský průkaz, cestovní pas nebo rodný list. Ostatní občané předkládají cestovní pas spolu s průkazem o povolení k pobytu v České republice.

Žadatel obvykle také dokládá trvalý zdroj příjmu. Nesmí být ve zkušební, ani výpovědní lhůtě, žadatel-podnikatel musí tuto činnost vykonávat nejméně jeden kalendářní rok. V případě hypotéky bez doložení příjmů banky požadují alespoň čestné prohlášení o výši příjmů.

Při schvalování hypotečního úvěru dochází i k posuzování zastavované nemovitosti. Žadatel musí předložit:

- odhad ceny nemovitosti zhotovený znalcem schváleným bankou,
- výpis z katastru nemovitostí prokazující, že na nemovitosti již neleží jiné zástavní právo,
- snímek pozemkové mapy,
- doklad o vlastnickém právu nemovitosti,
- souhlas spoluvlastníků s poskytnutím hypotéky a uložení zástavního práva na nemovitost, v případě společného vlastnictví.

V závislosti na tom, zda má klient zájem o účelovou hypotéku, jsou pro banku potřebné doklady týkající se využití hypotéky. Požadované dokumenty závisí na konkrétním účelu hypotečního úvěru.

Nejnižší hodnotu hypotečního úvěru si určuje sama banka, v českých bankách se pohybují minima mezi 100 000 Kč a 300 000 Kč. Maximální výše hypotečního úvěru je dána odhadní cenou zastavených nemovitostí. Doba splatnosti hypotečních úvěrů je minimálně pět let, maximálně čtyřicet let. Je také limitována věkem, hypotéka musí být splacena do sedmdesáti let věku žadatele (Dvořák, 1999; Huerta de Soto, 2009; „Vše o hypotékách, n.d.).

### **3.6 Typy hypotečních úvěrů**

Existuje celá řada hypotečních úvěrů, které podle určitých kritérií rozdělujeme do čtyř základních okruhů.

#### **Hypoteční úvěry podle účelu**

- a) Účelové úvěry – finanční prostředky získané pomocí těchto úvěrů musí být použity k účelům uvedeným v úvěrové smlouvě. Do této kategorie patří úvěry rezidenční, určené pro pořízení bydlení a nerezidenční, určené pro pořízení nemovitosti za jiným účelem.

- b) Neúčelové úvěry – tyto úvěry, známé jako „americké hypotéky“, může klient použít dle vlastního uvážení. Z důvodu vyšší rizikivosti mají obvykle specifické nároky na zajištění a vyšší úrokovou sazbu.

### **Hypoteční úvěry podle výše úvěrové částky**

Maximální výše úvěrové částky je posuzována vzhledem k hodnotě zastavené nemovitosti. Hodnota nemovitosti je určena smluvním znalcem banky, případně přímo kvalifikovaným zaměstnancem banky. Úvěry dle tohoto hlediska dělíme na:

- a) Hypotéky do 70 % hodnoty nemovitosti určené znalcem
- b) Hypotéky do 85 % hodnoty nemovitosti určené znalcem
- c) Hypotéky do 100 % hodnoty nemovitosti určené znalcem

### **Hypoteční úvěry podle prokázaných příjmů**

Prokázání příjmů bance probíhá zpravidla pomocí potvrzení o příjmu vydaným zaměstnavatelem či doložením kopie přiznání k dani z příjmu fyzických osob za uplynulý kalendářní rok. V případě, že příjem klienta ze zaměstnání je směřován do banky, kde žádá o úvěr, nejsou obvykle další doklady vyžadovány. Úvěry z tohoto pohledu rozlišujeme na:

- a) Hypotéky, kde žadatel dokládá své příjmy
- b) Hypotéky bez doložených příjmů – pokud klient nechce dokládat výši svých příjmů, je úvěr poskytnut ve většině případů pouze do 60 % odhadní hodnoty zastavené nemovitosti. Vyšší rizikovitost tohoto typu úvěru je také zohledněna ve vyšších úrokových sazbách a kratší době splatnosti.

### **Hypoteční úvěry podle způsobu splácení**

- a) S anuitním způsobem splácení – nejrozšířenější varianta, kdy splátky zůstávají stejně vysoké po celou dobu splácení, v čase se mění jen splácený poměr jistiny a úroku.
- b) S degresivním způsobem splácení – tímto způsobem dochází k rychleji umořované jistině, měsíční splátka se v čase snižuje. První splátka, kterou si klient volí, může mít hodnotu až dvojnásobku anuitní splátky.



- c) S progresivním způsobem splácení – u tohoto typu úvěru objem splátek v čase roste v závislosti na první zvolené splátce. Minimální výše splátky je ve výši úroků, to znamená, že v prvním období (jeden rok) je možné odložit splátku jistiny a splácet pouze úrok.

### **Další typy hypotečních úvěrů**

- a) Předhypoteční úvěr – tento typ úvěru lze poskytnout na nemovitost, na jejíž pořízení je možné dostat hypoteční úvěr, zároveň však na nemovitost nelze dočasně uložit zástavní právo. Toho lze využít například v situacích, kdy klient chce pořídit družstevní byt nebo koupit byt či dům v rámci developerských projektů.
- b) Hypotéka bez poplatku – u tohoto typu úvěru klient neplatí poplatky za ocenění nemovitosti, vedení a správu úvěru, případně další poplatky. Tyto náklady se však odrazí ve vyšší úrokové sazbě hypotečního úvěru („Druhy hypoték“, n.d.; „Hypotéka není jenom jedna“, 2011; „Rozdíl mezi účelovou a neúčelovou hypotékou“, 2010).

## 4 Metodika

Cílem práce je porovnání výhodnosti financování bydlení prostřednictvím hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Pro kalkulaci hypotečních úvěrů byly vybrány tři banky s větším významem: Hypoteční banka, a.s.; Komerční banka, a.s.; Česká spořitelna, a.s. a jedna z menších bank Fio, a.s. Ze stavebních spořitelen byly vybrány: Českomoravská stavební spořitelna, a.s.; Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.; Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. a Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.

V diplomové práci byly použity následujících metody:

1. Analýza
2. Syntéza
3. Dedukce
4. Indukce
5. Srovnávání
6. Vícekriteriální analýza
7. Dotazníkové šetření

### **Analýza a syntéza**

Analýza a syntéza patří mezi základní a nejčastěji užívané vědecké metody. Pro analýzu procesu je nutné jej rozložit na základní části a proniknout tím k podstatám a obecnému v jevech, věcech či procesech. Analýza však není pouze metodou přinášející poznatky, ale také způsobem výkladu, jestliže oddělujeme, izolujeme jednotlivé jevy a bereme-li je jako oddělené a izolované.

Syntéza je opačný nebo také doplňující proces analýzy. Jedná se o sjednocování, či skládání předmětu, jevu či procesu z jeho bazálních prvků v nějaký celek. Syntéza jako metodologický princip analýzu vždy doplňuje, s její pomocí nalzáme vzájemné vztahy jevů, zařazujeme jev nebo proces do většího celku a objasňujeme vztahy a mechanismus funkcí u tohoto jevu. Syntéza také může být hledáním nejvhodnější varianty dosahované kombinací jednotlivých prvků a jejich vlastností (Pstružina, 1999; Tůmová, 2011).

## **Dedukce a indukce**

Dedukce je způsob myšlení, kdy přecházíme od obecných závěrů, tvrzení a soudů k méně známým, zvláštním. Na jednotlivé, dosud neprozkoumané, případy zde aplikujeme známé a obecně platné závěry a testujeme, zda vyslovená hypotéza vysvětluje zkoumaný fakt.

Indukce je proces vyvozování obecného závěru na základě poznatků o jednotlivostech. Tento obecný závěr lze považovat za hypotézu, neboť nabízí vysvětlení, ačkoliv těchto vysvětlení může být v praxi více. Závěry induktivních myšlenkových pochodů mají pro své ovlivnění subjektivními postoji (zkušenostmi, znalostmi) omezenou platnost (Molnár, n.d.; Tůmová, 2011).

## **Srovnávání**

Srovnávání je základní metodou hodnocení. Pouhé měření překračuje v tom smyslu, že výchozí hodnoty slouží jen jako základní údaje pro další práci s pozorovanými jevy. Ta pak spočívá v tom, že se snažíme získat údaje, jak se chová tatáž věc v rozdílném prostředí nebo jak se chovají rozdílné věci v tomtéž prostředí. Na základě takto provedeného srovnávání můžeme usuzovat o vlastnostech věcí nebo procesů (Pstružina, 1999; Tůmová, 2011).

## **Vícekritériální analýza**

Při řešení rozhodovacích problémů jsou obvyklé případy, kdy optimální rozhodnutí musí vyhovovat více než jednomu kritériu. Zadaná kritéria mohou být kvantitativní i kvalitativní, maximalizační i minimalizační a mohou být navzájem i konfliktní.

V úlohách vícekritériální analýzy variant je dána konečná množina variant hodnocených dle kritérií. Cílem je najít optimální variantu, která je dle daných kritérií hodnocena nejlépe.

Pro stanovení vah kritérií byla využita metoda kvantitativního párového srovnávání, neboli Saatyho metoda, jež pomocí bodové stupnice určuje velikost preference pro každou dvojici kritérií. Pořadí jednotlivých variant bylo stanoveno metodou TOPSIS (Technique for order preference by similarity to ideal solution), pomocí které lze vybrat nabídku nejbližší ideální variantě. Obě tyto metody byly zpracovány pomocí softwaru Sanna, doplňku programu Microsoft Excel (Friebelová & Klicnarová, 2007).

## **Dotazník**

Dotazník je řazen do tzv. subjektivních metod, což je dáno tím, že vyšetřovaný zde různým způsobem může ovlivnit své výpovědi. Dotazník je způsob psaného řízeného rozhovoru, avšak méně časově náročný, kdy na psané dotazy jsou vyžadovány písemné odpovědi. To umožňuje zkoumat i velký počet osob současně, takže v krátké době je možno získat velké množství odpovědí. Zkoumané osoby mohou při vyplňování dotazníku více zvažovat své odpovědi; nejsou pod tlakem nutnosti okamžité odpovědi, jako je tomu při aplikaci metody rozhovoru.

Pomocí internetové stránky vyplnto.cz byl vytvořen dotazník týkající se stavebního spoření a hypotečních úvěrů. Na celkem 16 otevřených, uzavřených a polozavřených otázek zde odpovědělo 281 respondentů, z nichž 51,6 % tvořily ženy a 48,4 % muži. Zjišťována byla fakta tvrdá (věk a pohlaví) i měkká (názory, zkušenosti).

Odpovědi otevřených a polozavřených otázek byly nejprve roztřizeny a dále dle četnosti výskytu seřazeny. Nejdůležitější informace byly pro větší přehlednost následně zobrazeny v grafech („Financování vlastního bydlení“, 2014; Kohoutek, n.d.; Tůmová, 2011)

## 5 Řešení a výsledky

### 5.1 Stavební spořitelny

#### 5.1.1 Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Českomoravská stavební spořitelna svou činnost zahájila ke dni 8. září 1993. K 31. prosinci 2013 zde evidovali 1 677 205 aktivních smluv, platných úvěrových smluv z tohoto počtu bylo 409 000.

Během roku 2013 tato stavební spořitelna uzavřela 198 405 nových smluv s cílovou částkou v hodnotě 87,3 miliardy korun, průměrná cílová částka tak činila 440 000 Kč. Českomoravská stavební spořitelna poskytla během dvanácti měsíců roku 2013 celkem 34 667 úvěrů o objemu 25 miliard korun, což je růst objemu úvěrů o 1,2 %. Průměrná výše úvěru meziročně vzrostla na 720 000 Kč a zvýšila se tak o 48 000 Kč.

Českomoravská stavební spořitelna nabízí v současné době dva základní možné tarify stavebního spoření: Tarif Garant a Tarif Variant. U Tarifu Variant si klient může volit ze čtyř typů dle maximální doby splatnosti úvěru. Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření je jedno procento z cílové částky, maximálně však 15 000 Kč. Za vedení účtu klient zaplatí ročně 330 Kč.

#### Tarif Garant

Tento tarif je poskytován klientům, kteří bezprostředně nepotřebují financovat svou bytovou situaci, avšak do budoucna s tím počítají. Úroková sazba vkladů je 1 % p.a., úroková sazba v případě úvěru činí 2,95 % p.a. Doplnující údaje viz tabulka 1.

#### Tarif Variant

Tento typ stavebního spoření je vhodný pro klienty, kteří chtějí výhodně zhodnotit své peníze. Základní úroková sazba z vkladů je 1,5 % p.a., může se však vyšplhat až na 3,15 % p.a. po započtení bonusů a při spoření alespoň devět let. Úroková sazba úvěru činí 4,3 % p.a. Tento tarif je poskytován ve čtyřech typech: 15, 20, 25, 30, kdy čísla udávají maximální dobu splatnosti úvěrů. Detaily jednotlivých variant uvádí tabulka 1 („Přehled tarifních variant“, n.d.; „Sazebník úhrad ČMSS“, 2014; „Výroční zpráva ČMSS“, 2014).

Tabulka 1: Tarify Českomoravské stavební spořitelny

	<b>Tarif GARANT</b>	<b>Tarif VARIANT 15</b>	<b>Tarif VARIANT 20</b>	<b>Tarif VARIANT 25</b>	<b>Tarif VARIANT 30</b>
<b>Minimální cílová částka (Kč)</b>	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
<b>Úroková sazba vkladů (% p.a.)</b>	1	1,5	1,5	1,5	1,5
<b>Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření (% p.a.)</b>	2,95	4,3	4,3	4,3	4,3
<b>Minimální měsíční vklad (% z cílové částky)</b>	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
<b>Měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření (% z cílové částky)</b>	0,8	0,8	0,68	0,6	0,56
<b>Minimální naspoření cílové částky (%)</b>	45	40	40	40	40
<b>Maximální doba splatnosti úvěru ze stavebního spoření (roky)</b>	7	7	9	11	12
<b>Maximální doba splatnosti překlenovacího úvěru + úvěru ze stavebního spoření (roky)</b>	15	15	20	25	30

*Pramen: Vlastní zpracování na základě zdroje: „Přehled tarifních variant“, n.d.*

### 5.1.2 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Modrá pyramida stavební spořitelna zahájila činnost dne 9. prosince 1993. Počet aktivních smluv do konce roku 2013 činil 632 826, z tohoto počtu bylo smluv úvěrových 124 000.

Během roku 2013 uzavřeli klienti celkem 123 498 smluv s celkovou cílovou částkou 31,1 miliardy Kč, průměrná cílová částka tedy činila 252 000 korun. Modrá pyramida stavební spořitelna poskytla v roce 2013 přes 6 000 úvěrů v objemu 3,4 miliardy korun, což je 23% pokles oproti roku 2012.

Modrá pyramida stavební spořitelna poskytuje v současnosti jen jeden typ stavebního spoření. Při uzavření smlouvy o stavebním spoření je účtována úhrada ve výši jednoho procenta z cílové částky, maximálně však 10 000 Kč. Ročně za vedení účtu o stavebním spoření klient zaplatí 300 Kč.

### Tarif Kredit

Ačkoliv Modrá pyramida nabízí jen jeden tarif stavebního spoření, viz tabulka 2, je možné si zde zvolit mezi šesti variantami s různou kombinací úroku z úvěru stavebního spoření a měsíční splátkou tohoto úvěru („Služby pro fyzické osoby“, 2013; „Úrokové sazby“, 2014; „Výroční zpráva MP“, 2014).

Tabulka 2: Tarif Modré pyramidy

	<b>Tarif Kredit</b>
<b>Minimální cílová částka (Kč)</b>	50 000
<b>Úroková sazba vkladů (% p.a.)</b>	2
<b>Měsíční vklady (% z cílové částky)</b>	0,5
<b>Minimální naspoření cílové částky (%)</b>	35
<b>Maximální doba splatnosti úvěru ze stavebního spoření (roky)</b>	28
<b>Maximální doba splatnosti překlenovacího úvěru + úvěru ze stavebního spoření (roky)</b>	28

*Pramen: Vlastní zpracování na základě zdroje: „Úrokové sazby“, 2014*

Jednotlivé varianty tohoto tarifu uvádí následující tabulka 3:

Tabulka 3: Varianty tarifu Kredit

<b>Varianta</b>	<b>Úrok z úvěru</b>	<b>Splátka úvěru (% z cílové částky)</b>
<b>Kredit – rychlá</b>	5%	0,75
<b>Kredit – standardní</b>	5%	0,6
<b>Kredit – standardní</b>	4%	0,9
<b>Kredit – pomalá</b>	5%	0,55
<b>Kredit – pomalá</b>	4%	0,6
<b>Kredit – pomalá</b>	3%	0,75

*Pramen: Vlastní zpracování na základě zdroje: „Úrokové sazby“, 2014*

### **5.1.3 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.**

Stavební spořitelna České spořitelny zahájila svou obchodní činnost dne 1. července 1994. Do konce roku 2013 zde evidovali celkem 1 091 245 aktivních smluv, z nichž 163 470 bylo smluv úvěrových.

V průběhu roku 2013 stavební spořitelna uzavřela 107 000 nových smluv s celkovou cílovou částkou 32,9 miliard korun, z čehož vychází průměrná cílová částka na jednu smlouvu 307 000 Kč. Stavební spořitelna České spořitelny poskytla v roce 2013 celkem 15 400 úvěrů ve výši 6 miliard korun. Objem úvěrů v tomto roce meziročně vzrostl o 11,1 %.

Česká spořitelna v současnosti poskytuje svým klientům stavební spoření ve třech variantách. Za uzavření smlouvy o stavebním spoření je klientovi účtován poplatek jedno procento z cílové částky, maximální limit není stanoven. Cena za vedení účtu je 310 Kč ročně.

#### **Tarif 1 % / 3.99 %**

Tato tarifní varianta je vhodná pro zájemce, kteří plánují naspořit alespoň 35 % cílové částky a využít úvěr ze stavebního spoření. Jako jediná stavební spořitelna na českém trhu také uzavírá smlouvy s nižší minimální cílovou částkou než 50 000 Kč. Další údaje v tabulce 4.

#### **Tarif 3,85 % / 6,85 % a tarif 2 % / 5 %**

Tyto dvě tarifní varianty se vyznačují především absencí požadavku na minimální měsíční vklad a naspoření cílové částky. Lze je využít například spolu s produkty Úvěr od Buřinky a Hypoúvěr od Buřinky, kdy klienti v překlenovací fázi po dva roky nespoří, ale pouze hradí úrok z poskytnutého úvěru. Následně v úvěrové fázi dochází ke splátkám jistiny spolu s úrokem, měsíční splátka je stanovena ve smlouvě. Více informací v tabulce 4 („Ceník SSČS“, 2014; „Sdělení SSČS“, 2014; „Výroční zpráva SSČS“, 2014).



Tabulka 4: Tarify Stavební spořitelny České spořitelny

	<b>Tarif 1 % / 3,99 %</b>	<b>Tarif 3,85 % / 6,85 %</b>	<b>Tarif 2 % / 5 %</b>
<b>Minimální cílová částka (Kč)</b>	40 000	40 000	40 000
<b>Úroková sazba vkladů (% p.a.)</b>	1	3,85	2
<b>Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření (% p.a.)</b>	3,99	6,85	5
<b>Měsíční vklady (% z cílové částky)</b>	0,5	-	-
<b>Měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření (% z cílové částky)</b>	0,55	-	-
<b>Minimální naspoření cílové částky (%)</b>	35	0	0
<b>Maximální doba splatnosti úvěru ze stavebního spoření (roky)</b>	13	18	28
<b>Maximální doba splatnosti překlenovacího úvěru + úvěru ze stavebního spoření (roky)</b>	30	20	30

*Pramen: Vlastní zpracování na základě zdroje: „Sdělení SSČS“, 2014*

#### 5.1.4 Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.

Wüstenrot stavební spořitelna zahájila činnost v České republice 11. listopadu 1993. Stav aktivních smluv k 31. prosinci 2013 činil 458 899 kusů, úvěr byl poskytnut na 63 732 smluv (38 167 z nich tvořily překlenovací úvěry).

V roce 2013 bylo uzavřeno 42 942 nových smluv s celkovou cílovou částkou 15,4 miliardy Kč, což je průměrná cílová částka 359 000 Kč na smlouvu. Stavební spořitelna během roku 2013 poskytla 2 974 úvěrů v objemu 0,95 miliardy Kč, což byl 25,5% pokles v objemu oproti předchozímu roku.

V současnosti je v nabídce Wüstenrot stavební spořitelny na výběr ze dvou tarifů, přičemž v každém tarifu si klient může vybrat, zda zvolí vyšší, či nižší úročení vkladů a tím pádem i úvěru. Minimální měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření není ani v jednom z tarifů pevně zakotvena, vždy závisí na celkové výši tohoto úvěru. Za uzavření smlouvy o stavebním spoření je účastník povinen zaplatit jedno procento

z cílové částky, maximálně 30 000 Kč. Poplatek za vedení účtu stavebního spoření je 300 Kč.

### Tarif Optimální Finanční

Tato varianta je vhodná spíše pro účely spoření, kdy klient v nejbližší době nebude potřebovat čerpat úvěr ze stavebního spoření a nepotřebuje tak rychlé přidělení cílové částky. Varianty viz tabulka 5.

### Tarif Optimální Speciální

Tarifní varianta OS je vhodná pro klienty, kteří uvažují o úvěru ze stavebního spoření. Koeficient ohodnocení, z kterého vychází hodnotící číslo, je v tomto případě vyšší než u varianty Optimální Finanční a umožňuje tím dosáhnout dřívějšího přidělení cílové částky. Parametry tarifů OS jsou uvedeny v tabulce 5 („Sazebník Wüstenrot“, 2014; „Sdělení banky“, 2014; „Výroční zpráva Wüstenrot“, 2014).

Tabulka 5: Tarify Wüstenrot stavební spořitelny

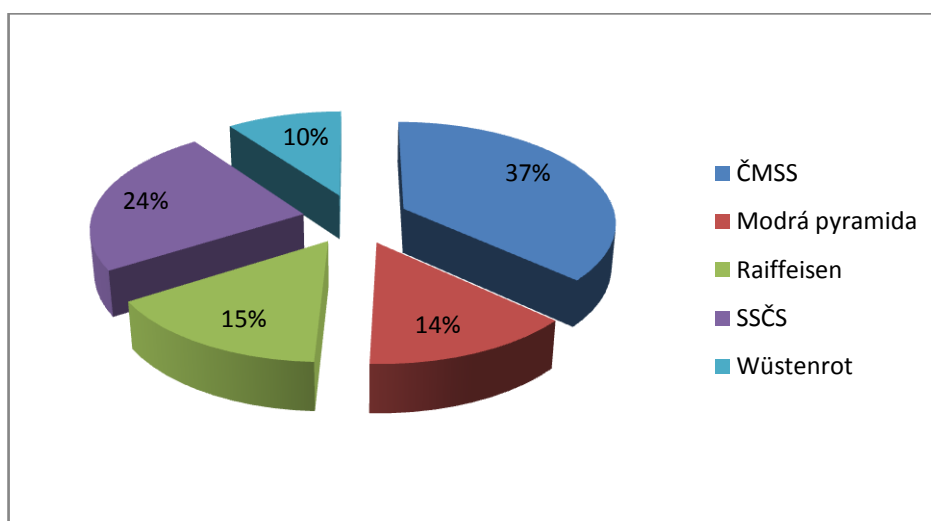
	<b>Tarif Optimální Finanční 1</b>	<b>Tarif Optimální Finanční 2</b>	<b>Tarif Optimální Speciální 1</b>	<b>Tarif Optimální Speciální 2</b>
<b>Minimální cílová částka (Kč)</b>	50 000	50 000	50 000	50 000
<b>Úroková sazba vkladů (% p.a.)</b>	1	2	1	2
<b>Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření (% p.a.)</b>	3,7	4,7	3,7	4,7
<b>Minimální vklad za rok (Kč)</b>	1 200	1 200	1 200	1 200
<b>Měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření (% z cílové částky)</b>	není stanovena	není stanovena	není stanovena	není stanovena
<b>Minimální naspoření cílové částky (%)</b>	40	40	50	50
<b>Maximální doba splatnosti úvěru ze stavebního spoření (roky)</b>	9	9	9	9
<b>Maximální doba splatnosti překlenovacího úvěru + úvěru ze stavebního spoření (roky)</b>	21	21	21	21

*Pramen: Vlastní zpracování na základě zdroje: „Sdělení banky“, 2014*

### 5.1.5 Shrnutí

Z výročních zpráv jednotlivých stavebních spořitelen vyplývá, že z hlediska počtu uzavřených aktivních smluv o stavebním spoření na trhu jednoznačně vede Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS), druhá v pořadí je Stavební spořitelna České spořitelny (SSČS), následuje Raiffeisen stavební spořitelna. Čtvrtou v pořadí je Modrá pyramida, která společně s poslední stavební spořitelnou Wüstenrot utrpěla velký meziroční propad v objemu úvěrů. Z hlediska počtu aktivních smluv k 31. prosinci 2013 byly podíly jednotlivých stavebních spořitelen na trhu následující:

Graf 1: Tržní podíl stavebních spořitelen



*Pramen: Vlastní zpracování na základě zdrojů: „Výroční zpráva ČMSS“, 2014; „Výroční zpráva MP“, 2014; „Výroční zpráva RSTS“, 2014; „Výroční zpráva SSČS“, 2014; „Výroční zpráva Wüstenrot“, 2014*

Dle údajů, které mají stavební spořitelny povinnost poskytovat Ministerstvu financí, bylo v roce 2013 uzavřeno 450 000 nových smluv o stavebním spoření s celkovou cílovou částkou v hodnotě 167,5 miliard korun. Průměrná částka jedné nově uzavřené smlouvy dosáhla výše 371 000. V porovnání s předchozím rokem, bylo uzavřeno o 17 000 smluv víc, čímž průměrná cílová částka vzrostla o 5 000 Kč.

Státní podpora v roce 2013 byla vyplacena ve výši 5 miliard korun, což je o 6,4 % méně, než v roce předchozím. Oproti tomu v roce 2011 bylo ze státního rozpočtu vyplaceno 10,7 miliard korun. Toto snížení o více než polovinu bylo způsobeno změnou zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, která snížila poskytované zálohy státní podpory na 10 % z uspořené částky v daném kalendářním roce s limitem 2 000 Kč za rok.

Počet úvěrů ke konci roku 2013 u všech stavebních spořitelen činil 815 000. V roce 2012 činil tento počet cca 894 000 úvěrů a meziročně tak poklesl o 79 000. Celkový objem úvěrů v roce 2013 klesl o 20,8 miliard Kč na hodnotu 261,4 miliard Kč. Struktura nových úvěrů ze stavebního spoření zůstává dlouhodobě stabilní. Největší část, 86,7 %, využili účastníci v roce 2012 ke splacení překlenovacích úvěrů. Nejčastějším účelem poskytnutých překlenovacích úvěrů byla modernizace a rekonstrukce (41,5 %), dále koupě domu či bytu a výstavba nového domu nebo bytu (30,5 %) („Komentář k základním ukazatelům vývoje stavebního spoření“, 2014).

Porovnání poplatku za uzavření smlouvy o stavebním spoření spolu s poplatkem za vedení účtu stavebního spoření je uvedeno v následující tabulce. Za uzavření smlouvy účtují všechny stavební spořitelny shodně jedno procento, v tabulce 6 je tedy uvedena maximální výše poplatku dle sazebníků jednotlivých stavebních spořitelen.

Tabulka 6: Úhrady za vedení smlouvy a za vedení účtu stavebních spořitelen

	ČMSS	SSČS	Modrá pyramida	Wüstenrot
<b>Úhrada za uzavření smlouvy (max. Kč)</b>	15 000	Není limit	10000	30 000
<b>Úhrada za vedení účtu za rok (Kč)</b>	330	310	300	300

*Pramen: Vlastní zpracování na základě zdrojů: „Ceník SSČS“, 2014; „Sazebník úhrad ČMSS“, 2014; „Sazebník Wüstenrot“, 2014; „Služby pro fyzické osoby“, 2014*

## 5.2 Hypoteční banky

Na trhu hypotečních úvěrů se v České republice podílí celkem 17 bank a poboček zahraničních bank:

- Česká spořitelna, a.s.
- Československá obchodní banka, a.s.
- Equa bank a.s.
- Fio banka, a.s.
- GE Money Bank, a.s.
- Hypoteční banka, a.s.
- Komerční banka, a.s.
- LBBW Bank CZ a.s.
- mBank S.A., organizační složka
- Oberbank AG, pobočka Česká republika
- PRIVAT BANK AG, pobočka Česká republika
- Raiffeisenbank a.s.
- Raiffeisenbank im Stiftland eG pobočka Cheb, odštěpný závod
- Sberbank CZ, a.s.
- UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
- Waldviertler Sparkasse Bank AG
- Wüstenrot hypoteční banka („Základní seznamy regulovaných a registrovaných subjektů“, 2014)

### 5.2.1 Česká spořitelna, a.s.

Česká spořitelna svou činnost zahájila na konci roku 1991, přesněji 30. prosince. Počet hypotečních úvěrů uzavřených v této bance do konce roku 2013 dosáhl úrovně téměř 130 000 a jejich celkový objem vzrostl na 155,1 miliard korun.

Během roku 2013 poskytla klientům z řad občanů Česká spořitelna více než 25 000 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 39,7 miliardy korun. Počet poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2013 vzrostl v porovnání s předchozím rokem o 17 %, objem těchto úvěrů zaznamenal meziroční nárůst o 13 %. Průměrná výše hypotéky činila 1,6 milionu korun, průměrná splatnost 23,5 roku a nejčastěji byla volena fixace úrokové sazby na 5 let.

V průběhu roku 2013 tato banka ustálila svůj podíl na trhu s novými hypotékami na 28 %, stejně jako v roce 2012.

Současná nabídka České spořitelny obsahuje hypoteční úvěry účelové, neúčelové, předhypoteční úvěry a business hypotéku až do výše 20 milionů korun pro fyzické osoby, které chtějí například koupit nemovitost k pronájmu či k vlastnímu podnikání. Česká spořitelna také nabízí hypotéky s proměnnou úrokovou sazbou, kde se výše zaplacených úroků odvíjí od měsíční sazby PRIBOR. Hypoteční úvěry jsou poskytovány až do 100% výše hodnoty nemovitosti, výjimkou je americká hypotéka, kde limit je 70 % této hodnoty.

Minimální výše hypotéky je 200 000 Kč, u americké hypotéky je minimální hranice 150 000 Kč. Maximální hranice je dána 70 % hodnoty nemovitosti. Doba splatnost hypotečních úvěrů u České spořitelny je maximálně 30 let, u americké hypotéky 15 let.

Komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr spolu s příslibem poskytnutí je u účelových hypotečních úvěrů v České spořitelně zdarma, právě tak jako správa úvěru. Pokud má klient zájem o mimořádné splátky v průběhu fixace bez sankcí, zaplatí měsíční poplatek ve výši 200 Kč. Za poskytnutí americké hypotéky klient zaplatí při sjednání 6 000 Kč, měsíční poplatek zde účtován není. Vyhodnocení žádosti a příslib Business hypotéky je zpoplatněno částkou 5 000 Kč, měsíční poplatek za správu úvěru činí 150 Kč. Úrokové sazby účelových i neúčelových hypotečních úvěrů dle doby fixace viz tabulka 7 („Ceník ČSAS“, 2014; „Úrokové sazby ČSAS“, 2014; „Výroční zpráva ČSAS“, 2014).

Tabulka 7: Úrokové sazby hypotečních úvěrů České spořitelny

Fixace (roky) / druh úvěru	1	2	3	4	5	10	15	proměnná úroková sazba
Hypoteční úvěr (% p.a.)	3,89	3,89	2,99	2,89	2,79	3,39	individuálně	1M PRIBOR + odchylka ve výši 1,70 %
Americká hypotéka (% p.a.)	4,5	---	---	---	---	---	---	---

*Pramen: Vlastní zpracování na základě zdroje: „Úrokové sazby ČSAS“, 2014*

## 5.2.2 Fio banka, a.s.

Finanční skupina Fio byla založena skupinou studentů Univerzity Karlovy roku 1993 se zaměřením na obchodování s cennými papíry. Pro poskytování širšího rozsahu služeb byla roku 1998 založena družstevní záložna Fio, která spustila první internetbanking v České republice. O 10 let později požádala burzovní společnost Fio Českou národní banku o licenci, kterou získala 5. května roku 2010.

Fio banka nezveřejňuje údaje o množství a objemu poskytnutých hypotečních úvěrů.

V nabídce Fio banky lze najít hypoteční úvěr účelový, pod názvem „Normální hypotéka“ a neúčelový s označením „Americká hypotéka“. Pro všechny hypoteční úvěry lze využít fixace na jeden až pět let, případně zvolit proměnlivou úrokovou sazbu odvíjející se od měsíční sazby PRIBOR.

„Normální hypotéka“ je poskytována od 300 tisíc Kč do 10 milionů Kč, maximálně však do 85 % hodnoty nemovitosti určené znalcem. Splatnost tohoto úvěru je od pěti do třiceti let. „Americkou hypotéku“ je možné získat od 300 tisíc korun do 7 milionů korun, limitem je také 70 % hodnoty nemovitosti. Tento úvěr lze splácet od pěti do dvaceti let.

Zpracování hypotečního úvěru, stejně jako čerpání, případně nedočerpání úvěru a vedení hypotečního účtu je u Fio banky zdarma. Mimořádná splátka hypotečního úvěru v objemu do 20 % objemu nominální výše tohoto úvěru také není zpoplatněna. Hodnoty úrokových sazeb jednotlivých typů hypoték dle doby fixace a pro proměnlivou úrokovou sazbu jsou uvedeny v tabulce 8 („Ceník Fio banky“, 2014; „Fio hypotéka“, n.d.; „Výroční zpráva Fio banky“, 2014).

Tabulka 8: Úrokové sazby hypotečních úvěrů Fio banky

Fixace (roky) / druh úvěru	1	2	3	4	5	Proměnlivá úroková sazba
Normální hypotéka (% p.a.)	3,19	2,99	2,84	2,84	2,79	1M PRIBOR + 1,75 %
Americká hypotéka (% p.a.)	6,19	5,99	5,84	5,84	5,79	1M PRIBOR + 4,75 %

Pramen: Vlastní zpracování na základě zdroje: „Fio hypotéka“, n.d.

### 5.2.3 Hypoteční banka, a.s.

Hypoteční banka je nejstarší bankou poskytující hypoteční úvěry na českém trhu. Vznikla 10. ledna 1991 a v říjnu roku 1995 získala jako první tuzemská banka licenci k vydávání hypotečních zástavních listů a tudíž i k poskytování hypotečních úvěrů. Do konce roku 2013 tato banka poskytla celkem 173 000 úvěrů o objemu 222,7 miliard korun.

V průběhu roku 2013 Hypoteční banka schválila téměř 25 000 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 42 miliard korun. Co do počtu došlo ke zvýšení o 9 %, objem hypotečních úvěrů zůstal na stejné úrovni s rokem 2012.

Hypoteční banka je pátou největší bankou na českém trhu a s podílem 28,1 % v oblasti hypotečních úvěrů už šest let drží první místo.

V současnosti nabízí Hypoteční banka úvěry účelové, neúčelové, bez doložení příjmů i hypoteční úvěry na pronájem. Pro manažery a absolventy jsou zde připraveny speciální úrokové sazby při úvěrech do 70 % LTV (poměr výše úvěru k ceně nemovitosti). Klient zde může získat i předhypoteční úvěr do výše 85 % LTV pro účely například pořízení družstevního bytu nebo nemovitosti v dražbě.

Minimální výše hypotéky je 300 000 Kč, s výjimkou americké hypotéky, která je poskytována již od 200 000 Kč. Doba splatnosti se pohybuje od pěti do čtyřiceti let, v případě americké hypotéky je doba splatnosti mezi třemi a dvaceti lety.

Za zpracování žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru zaplatí klient u Hypoteční banky 3 900 Kč. Vedení a správa úvěru jsou zpoplatněny 150 Kč za měsíc. Pokud klient žádá o státní finanční podporu nebo si chce ponechat možnost mimořádně splatit jistinu bez vysokých sankcí v průběhu fixace, může být měsíční poplatek za vedení a správu úvěru až 320 Kč. Úrokové sazby jednotlivých typů úvěrů dle doby fixace uvádí tabulka 9 („Sazebník Hypoteční banky“, 2014; „Úrokové sazby Hypoteční banky“, 2014; „Výroční zpráva Hypoteční banky“, 2014).



Tabulka 9: Úrokové sazby hypotečních úvěrů Hypoteční banky

Fixace (roky) / druh úvěru	1	3	5	7	10	15	20	25	30
Hypoteční úvěr do 70 % LTV (% p.a.)	4,39	2,99	3,09	3,29	4,49	4,99	4,99	4,99	4,99
Hypoteční úvěr do 85 % LTV (% p.a.)	4,49	3,09	3,19	3,39	4,59	5,09	5,09	5,09	5,09
Hypoteční úvěr do 100 % LTV (% p.a.)	5,59	4,39	4,49	4,69	5,69	6,19	6,19	6,19	6,19
Hypotéka bez doložení příjmů (% p.a.)	---	4,49	4,59	4,79	5,99	6,49	6,49	6,49	---
Hypoteční úvěr na pronájem (% p.a.)	4,69	3,29	3,39	3,59	4,79	5,29	5,29	5,29	---
Americká hypotéka	7,89	7,79	7,69	---	---	---	---	---	---

*Pramen: Vlastní zpracování na základě zdroje: „Úrokové sazby Hypoteční banky“, 2014*

#### 5.2.4 Komerční banka a.s.

Komerční banka zahájila svou činnost 5. března 1992. K prosinci roku 2012 tato banka schválila celkem 122 800 úvěrů o objemu 148,6 miliard korun. Z pohledu počtu poskytnutých hypoték se meziročně jedná o přírůstek 12 %, objem vzrostl o 13,8 miliardy korun, tzn. o 10,2 %.

Komerční banka se podílí na trhu s hypotečními úvěry 21 %, spolu s Hypoteční bankou a Českou spořitelnou tak pokrývají 80 % hypotečního trhu v České republice.

Komerční banka nabízí podobně jako ostatní banky hypoteční úvěry účelové, neúčelové i předhypoteční úvěr. Tato banka poskytuje kromě klasického hypotečního úvěru navíc hypoteční úvěry speciální:

- „Hypotéka 2v1“ kde úvěr zahrnuje jak účelovou, tak neúčelovou část. Neúčelová část může činit až 20 % z celkové výše úvěru, maximálně však 400 000 Kč.
- „Flexibilní hypotéka“, která umožňuje klientovi odložit splácení až o dvanáct měsíců, přerušit splácení na dobu tří měsíců, snížit nebo naopak složit mimořádnou splátku.
- „Hypotéka Dopředu Dozadu“, díky níž lze získat schválený úvěr až šest měsíců před koupí nemovitosti nebo zahájením rekonstrukce, případně umožňuje zpětnou refundaci vynaložených nákladů na bydlení až dvanáct měsíců zpětně.

Hypoteční úvěry jsou poskytovány až do 100 % z ceny zastavených nemovitostí určené bankou, u americké hypotéky je výše úvěru maximálně do 70 % této hodnoty.

Minimální objem hypotečního úvěru je 200 000 Kč, pro Hypotéku 2v1 je tato hranice zvýšena na 250 000 Kč, kdy 200 000 Kč tvoří účelový úvěr a 50 000 Kč připadá na úvěr neúčelový. Doba splatnosti hypotečních úvěrů je mezi pěti až třiceti lety, u americké hypotéky maximálně 20 let.

Zpracování a vyhodnocení hypotečního úvěru vyjde klienta na 2 900 Kč, předhypoteční úvěr na 2 000 Kč. Měsíční spravování hypotečního úvěru Komerční banka od počátku roku 2013 neúčtuje, s výjimkou Hypotéky 2v1, kde je neúčelová část úvěru zpoplatněna 80 Kč. Za flexibilitu splácení u Flexibilní hypotéky si zájemce musí připlatit 99 Kč měsíčně.

Komerční banka nazývá své hypoteční úvěry poskytované do 85 % LTV označením „Klasik“, do 100 % LTV označením „Plus“ a americké hypotéky klienti naleznou pod názvem „Garant“. Úrokové sazby jednotlivých typů dle doby fixace viz tabulka 10 („Hypoteční produkty“, n.d; „Sazebník KB pro občany“, 2014; „Úrokové sazby Komerční banky“, 2014; „Výroční zpráva KB“, 2014).

Tabulka 10: Úrokové sazby hypotečních úvěrů Komerční banky

Fixace (roky) / druh úvěru	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15
<b>Klasik (% p.a.)</b>	3,99	3,99	3,19	3,19	3,19	3,49	3,59	3,69	3,79	3,89	3,99
<b>Plus (% p.a.)</b>	5,09	5,09	4,29	4,29	4,29	4,59	4,69	4,79	4,89	4,99	5,09
<b>Garant (% p.a.)</b>	5,99	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

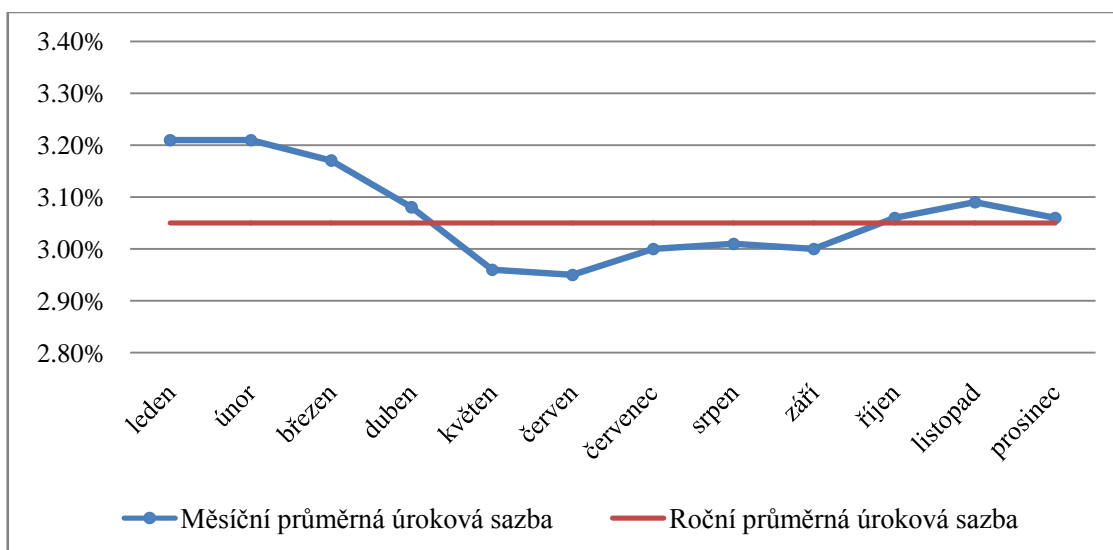
*Pramen: Vlastní zpracování na základě zdroje: „Úrokové sazby Komerční banky“, 2014*

### 5.2.5 Shrnutí

Během roku 2013 hypoteční banky v České republice poskytly občanům 92 608 hypotečních úvěrů, což představuje meziroční nárůst o téměř 19 000 úvěrů, tj. 25,8 % v porovnání se stejným obdobím předcházejícího roku. Objem těchto úvěrů meziročně vzrostl o 27,7 miliard, tj. o 22,8 %, na 149,3 miliard Kč.

Dle údajů Ministerstva pro místní rozvoj byl rok 2013 nejúspěšnějším rokem v historii hypotečního trhu u nás. Tyto výsledky byly způsobené nejen stabilními cenami nemovitostí a zájmem občanů o nové bydlení, ale především velmi nízkými úrokovými sazbami. Na počátku roku 2013 průměrná výše úrokové sazby dosahovala 3,21 %, v červnu klesla na historické minimum 2,95 % a po zbytek roku se držela v hodnotách nad 3 %. Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů za rok 2013 zakotvila na hodnotě 3,05 %. Celoroční průběh znázorňuje následující graf 2 průměrných úrokových sazeb („Hypoteční úvěry poskytnuté od počátku činnosti hypotečních bank“, 2014; „Vybrané údaje o bydlení“, 2014; Hrušková, 2014).

Graf 2: Průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů roku 2013



Pramen: Vlastní zpracování na základě zdroje: Hrušková, 2014

### 5.3 Významnost kritérií při výběru úvěru na nemovitost

Pro výběr nejdůležitějších ukazatelů, které by klienti měli brát v úvahu při výběru úvěru na nemovitost, bylo osloveno šest bankovních hypotečních specialistů a odborníků poskytujících úvěry ze stavebního spoření. Tři z těchto hodnotitelů pracují pro stavební spořitelny Modrá pyramida, Wüstenrot a Českomoravská stavební spořitelna, další tři odborníci poskytují hypoteční úvěry v Hypoteční bance, Komerční bance a České spořitelně. Na základě tohoto malého průzkumu bylo stanoveno šest kritérií, které tito odborníci seřadili dle jejich významnosti a vyjádřili vzájemné preference mezi nimi. Vybrané ukazatele zobrazuje tabulka 11.

Tabulka 11: Kritéria vybraná pro hodnocení

Označení	Kritérium
<b>K1</b>	Výše RPSN
<b>K2</b>	Výše úrokové sazby
<b>K3</b>	Výše měsíčních splátek
<b>K4</b>	Koeficient navýšení
<b>K5</b>	Poplatek za zpracování a poskytnutí úvěru
<b>K6</b>	Měsíční poplatek za vedení účtu

Pramen: Vlastní zpracování

Všechna kritéria jsou hodnocena jako minimalizační. V případě měsíčních splátek byl uvažován klient, který má představu o maximální době splácení, po kterou by chtěl platit co nejnižší částku.

Pro stanovení vah ukazatelů byla vybrána metoda kvantitativního párového srovnávání, označovaná jako Saatyho metoda. Tímto způsobem lze zjistit nejen preferenční vztahy v každé dvojici kritérií, ale také velikost této preference dle bodové stupnice v tabulce 12. Pro citlivější vyjádření vzájemných vztahů je možné využít i mezistupně 2, 4, 6 a 8.

Tabulka 12: Deskriptory podle Saatyho

Počet bodů	Vyjádření preferencí
1	Kritéria jsou stejně významná
3	První kritérium je slabě významnější než druhé
5	První kritérium je dosti významnější než druhé
7	První kritérium je prokazatelně významnější než druhé
9	První kritérium je absolutně významnější než druhé

*Pramen: Vlastní zpracování na základě zdroje: Friebelová & Klicnarová, 2007*

Zjištěné hodnoty jsou nejprve zapsány do tzv. Saatyho trojúhelníku, kde modrá barva udává preferované kritérium a číslo velikost této preference. Druhým krokem je vytvoření reciproční Saatyho matice. Diagonálu této matice tvoří hodnoty jedna, neboť každé kritérium je samo sobě rovnocenné. V případě více kritérií je v podstatě nemožné zadat odhady vah kritérií takovým způsobem, aby byla matice dokonale konzistentní, proto je nutné spočítat, zda je alespoň dostatečně konzistentní. V dokonale konzistentní matici by platil vztah mezi prvky:

$$s_{13} = s_{12}s_{23} \quad (1)$$

Míru konzistence lze spočítat pomocí indexu konzistence definovaného následovně:

$$\frac{\lambda_{\max} - n}{n-1} < 0,1 \quad (2)$$

Hodnota „ $\lambda_{\max}$ “ udává největší vlastní číslo a „ $n$ “ počet kritérií v Saatyho matici.

Posledním krokem je výpočet normovaných vah jednotlivých kritérií. Pro získání těchto údajů vydělíme geometrické průměry řádků matice jejich sumou, viz následující vzorec:

$$v_i = \frac{[\prod_{j=1}^n s_{ij}]^{1/n}}{\sum_{i=1}^n [\prod_{j=1}^n s_{ij}]^{1/n}} \quad (3)$$

Normovaná váha je v tomto vzorci označena „ $v_i$ “, „ $n$ “ udává počet kritérií a „ $s_{ij}$ “ značí jednotlivé hodnoty Saatyho matice (Friebelová & Klicnarová, 2007).

### 5.3.1 Odborník č. 1

První odborník byl zároveň jediným, který označil koeficient RPSN za nevhodný pro srovnávání úvěrů na nemovitost a přiřadil mu proto nejmenší důležitost. Naopak za nejdůležitější považuje výši úrokové sazby a výši měsíční splátky. Výsledné váhy ukazatelů znázorňuje poslední sloupec následující tabulky 13, podrobné výpočty uvádí přílohy 1-3.

Tabulka 13: Pořadí zvolených ukazatelů dle prvního odborníka

Pořadí	Označení	Ukazatel	Váhy
1	K2	Výše úrokové sazby	<b>0,3813</b>
2	K3	Výše měsíční splátky	<b>0,2520</b>
3	K4	Koeficient navýšení	<b>0,1605</b>
4	K5	Úhrada za zpracování a poskytnutí úvěru	<b>0,1011</b>
5	K6	Úhrada za vedení účtu	<b>0,0574</b>
6	K1	Výše RPSN	<b>0,0478</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.3.2 Odborník č. 2

Druhý odborník za nejvýznamnější ukazatel určil výši měsíční splátky, dále výši úrokové sazby a RPSN. Dle jeho názoru poplatky za zpracování a poskytnutí úvěru, koeficient navýšení a poplatky za vedení účtu nemají při výběru dlouhodobého úvěru rozhodující roli. Váhy zjištěné pomocí Saatyho metody udává poslední sloupec tabulky 14, podrobné výpočty viz přílohy 4-6.

Tabulka 14: Pořadí zvolených ukazatelů dle druhého odborníka

Pořadí	Označení	Ukazatel	Váhy
1	K3	Výše měsíční splátky	<b>0,3836</b>
2	K2	Výše úrokové sazby	<b>0,2846</b>
3	K1	Výše RPSN	<b>0,1464</b>
4	K5	Úhrada za zpracování a poskytnutí úvěru	<b>0,0916</b>
5	K4	Koeficient navýšení	<b>0,0605</b>
6	K6	Úhrada za vedení účtu	<b>0,0333</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.3.3 Odborník č. 3

Třetí odborník, na rozdíl od prvního, zvolil za nejdůležitější ukazatel výši RPSN a měsíční splátky, významnou roli dle jeho názoru hraje i úroková sazba. Úhradu za zpracování úvěru, koeficient navýšení i poplatky za vedení účtu by naopak při výběru úvěru na nemovitost bral v úvahu jen okrajově. Váhy jednotlivých ukazatelů zobrazuje tabulka 15, přílohy 7-9 uvádí podrobné výpočty.

Tabulka 15: Pořadí zvolených ukazatelů dle třetího odborníka

Pořadí	Označení	Ukazatel	Váhy
1	K1	Výše RPSN	<b>0,3237</b>
2	K3	Výše měsíční splátky	<b>0,2569</b>
3	K2	Výše úrokové sazby	<b>0,2039</b>
4	K5	Úhrada za zpracování a poskytnutí úvěru	<b>0,1081</b>
5	K4	Koeficient navýšení	<b>0,0702</b>
6	K6	Úhrada za vedení účtu	<b>0,0372</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.3.4 Odborník č. 4

Také čtvrtý odborník považuje koeficient RPSN za komplexní a spolu s koeficientem navýšení je považuje za nejdůležitější. Významnou roli má také výše měsíčních splátek. Další tři ukazatele by dle názoru tohoto specialisty měl klient vnímat pouze jako

doplňkové. Váhy zjištěné Saatyho metodou ukazuje pravý sloupec tabulky 16, podrobnosti viz přílohy 10-12.

Tabulka 16: Pořadí zvolených ukazatelů dle čtvrtého odborníka

Pořadí	Označení	Ukazatel	Váhy
1	K1	Výše RPSN	<b>0,3197</b>
2	K4	Koeficient navýšení	<b>0,2956</b>
3	K3	Výše měsíční splátky	<b>0,1794</b>
4	K5	Úhrada za zpracování a poskytnutí úvěru	<b>0,0998</b>
5	K2	Výše úrokové sazby	<b>0,0648</b>
6	K6	Úhrada za vedení účtu	<b>0,0406</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.3.5 Odborník č. 5

Pro pátého odborníka jsou nejdůležitější ukazatele dva, výše RPSN a výše měsíční splátky. Dalším podstatným údajem je koeficient navýšení a výše úrokové sazby. Poplatky za vedení účtu a zpracování úvěru jsou dle tohoto odborníka naprosto nevýznamné. Váhy jednotlivých kritérií, zjištěné Saatyho metodou, zobrazuje tabulka 17, doplňkové výpočty uvádí přílohy 13-15.

Tabulka 17: Pořadí zvolených ukazatelů dle pátého odborníka

Pořadí	Označení	Ukazatel	Váhy
1	K1	výše RPSN	<b>0,2990</b>
2	K3	Výše měsíční splátky	<b>0,2990</b>
3	K4	Koeficient navýšení	<b>0,1847</b>
4	K2	Výše úrokové sazby	<b>0,1280</b>
5	K6	Úhrada za vedení účtu	<b>0,0557</b>
6	K5	Úhrada za zpracování a poskytnutí úvěru	<b>0,0337</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.3.6 Odborník č. 6

Šestý odborník považuje za zásadní výši měsíční splátky a úrokové sazby, méně významný je pak koeficient navýšení spolu s poplatky za zpracování a poskytnutí úvěru.



Výše RPSN a úhrada za vedení účtu by v porovnání s ostatními parametry neměly mít podstatný vliv. Váhy přiřazené jednotlivým ukazatelům pomocí Saatyho metody zobrazuje tabulka 18, podrobné výpočty uvádí přílohy 16-18.

Tabulka 18: Pořadí zvolených ukazatelů dle šestého odborníka

Pořadí	Označení	Ukazatel	Váhy
1	K3	Výše měsíční splátky	<b>0,3260</b>
2	K2	Výše úrokové sazby	<b>0,3162</b>
3	K4	Koeficient navýšení	<b>0,1494</b>
4	K5	Úhrada za zpracování a poskytnutí úvěru	<b>0,1007</b>
5	K1	Výše RPSN	<b>0,0686</b>
6	K6	Úhrada za vedení účtu	<b>0,0391</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.3.7 Výsledné stanovení vah kritérií

Pomocí váženého aritmetického průměru vah kritérií zjištěných na základě výpočtů Saatyho matic jednotlivých odborníků bylo stanoveno výsledné pořadí v tabulce 19. Předpokládáme, že všichni hodnotitelé jsou kvalifikovaní odborníci, a proto mají přidělené stejné hladiny významnosti. Podrobné výpočty jsou uvedeny v příloze 19.

Tabulka 19: Výsledné pořadí kritérií dle významnosti

Pořadí	Označení	Ukazatel
1	K3	Výše měsíční splátky
2	K2	Výše úrokové sazby
3	K1	Výše RPSN
4	K4	Koeficient navýšení
5	K5	Úhrada za zpracování a poskytnutí úvěru
6	K6	Úhrada za vedení účtu

*Pramen: Vlastní zpracování*

Z výsledků vyplývá, že klienti by při výběru hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření měli brát v potaz především výši splátek a úrokové sazby. Dále pak hodnotu RPSN, koeficientu navýšení a nejméně důležité jsou poplatky za zpracování a následné vedení úvěru.

Tyto výsledky by měli brát v úvahu zájemci o nejvýhodnější hypoteční úvěr, respektive úvěr ze stavebního spoření. V případě porovnávání hypotečních úvěrů s překlenovacími úvěry a úvěry ze stavebního spoření je vhodné vynechat ukazatel K2, výši úrokové sazby, neboť je tento ukazatel v první i druhé části úvěru rozdílný, a tedy obtížně porovnatelný. Mnohem výhodnější je v tomto případě ukazatel RPSN. Ačkoliv poskytovatelé nemají povinnost u hypotečních úvěrů a úvěru nad 1 880 000 roční procentní sazbu nákladů uvádět, lze ji jednoduše spočítat pomocí RPSN kalkulaček na internetu nebo pomocí funkce XIRR v programu Microsoft Excel.

## 5.4 Modelový příklad 1

Klient je muž ve věku 26 let pracující ve stavebnictví již sedm let na plný úvazek se smlouvou na dobu neurčitou a měsíční čistou mzdou 23 000 Kč. Bydlí prozatím v pronajatém bytě, ale zdědil starší dům v odhadní ceně 1 300 000 Kč, který by rád zrekonstruoval. Stavební firma odhadla náklady na tuto požadovanou rekonstrukci ve výši 1 000 000 Kč. Úspory ve výši 250 000 Kč si chce ponechat jako rezervu. Tento klient preferuje spíše nižší splátku, úvěr by rád splatil do 25 let. Poměr výše úvěru k ceně nemovitosti je 77 %. Doba fixace úrokové sazby byla zvolena na dobu pěti let.

Tabulka 20: Modelový příklad 1

<b>Účel úvěru:</b>	rekonstrukce
<b>Hodnota zajištěné nemovitosti:</b>	1 300 000 Kč
<b>Požadovaný úvěr:</b>	1 000 000 Kč
<b>LTV</b>	77%
<b>Žadatel:</b>	muž
<b>Věk:</b>	26 let
<b>Čistá mzda:</b>	23 000 Kč
<b>Jiné finanční závazky:</b>	žádné
<b>Preferovaná doba splacení:</b>	25 let
<b>Fixace úrokové sazby:</b>	5 let

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.4.1 Českomoravská stavební spořitelna

Pro financování nemovitosti prvního klienta přišla Českomoravská stavební spořitelna s nabídkou úvěru Variant 25. Celková doba splatnosti je 324 měsíců, tedy 27 let. Splátka meziúvěru činí 4 917 Kč po dobu 177 měsíců (14 let a 9 měsíců), poté následuje období úvěru ze stavebního spoření po 147 měsíců při splátce 5 120 Kč. Státní podpora za dobu spoření bude 30 000 Kč.

Celkové platby (1 655 511 Kč) tvoří mimořádná první úložka zahrnující poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření (12 000 Kč), vypracování odhadu

nemovitosti (5 500 Kč), zpracování žádosti o úvěr (5 000 Kč), vedení úvěrového účtu (8 910 Kč) a suma splátek za 324 měsíců (1 624 101 Kč).

$$\text{Koefficient navýšení} = \frac{12\,000 + 5\,500 + 5\,000 + 8\,910 + 1\,624\,101}{1\,000\,000} = 1,6555$$

Tabulka 21: Kalkulace prvního modelového příkladu od ČMSS

<b>Celková doba splácení (měsíce)</b>	<b>324</b>
<b>Překlenovací úvěr</b>	
Počet splátek	177
Úroková sazba (% p.a.)	3,5
Výše měsíční splátky (Kč)	4 917
Poplatek za zpracování překlenovacího úvěru (Kč)	5 000
<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>	
Počet splátek	147
Úroková sazba (% p.a.)	4,3
Výše měsíční splátky (Kč)	5 120
Celková výše splátek (Kč)	1 624 101
Poplatek za uzavření smlouvy (Kč)	10 000
Vedení úvěrového účtu ročně (Kč)	330
<b>RPSN (%)</b>	<b>3,98</b>
<b>Koefficient navýšení</b>	<b>1,6555</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

#### 5.4.2 Modrá pyramida stavební spořitelna

V podmínkách Modré pyramidy vychází požadovaný překlenovací úvěr spolu s úvěrem o stavebním spoření na 287 měsíců, tedy 23 let a 11 měsíců s fixací úrokové sazby překlenovacího úvěru na 6 let. 190 měsíců trvá fáze překlenovacího úvěru, kdy klient platí měsíčně 4 783 Kč. Úroky, dospořování a poplatek za vedení účtu jsou již zahrnuty v této platbě. Následujících 97 měsíců je splácen úvěr ze stavebního spoření částkou 7 500 Kč (včetně poplatku za vedení účtu). Státní podpora za dobu spoření činí 30 000 Kč.

Celkové platby (1 654 270 Kč) tvoří poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření (10 000 Kč), vypracování odhadu nemovitosti (4 500 Kč), zpracování žádosti o úvěr (2 900 Kč), roční výpis z účtu (600 Kč) a suma splátek za 287 měsíců (1 636 270 Kč).

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{10\,000 + 4\,500 + 2\,900 + 600 + 1\,636\,270}{1\,000\,000} = 1,6543$$

Tabulka 22: Kalkulace prvního modelového příkladu od Modré pyramidy

<b>Celková doba splácení (měsíce)</b>	<b>287</b>
<b>Překlenovací úvěr</b>	
Počet splátek	190
Úroková sazba (% p.a.)	3,64
Výše měsíční splátky (Kč)	4 783
Poplatek za zpracování překlenovacího úvěru (Kč)	2 900
<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>	
Počet splátek	97
Úroková sazba (% p.a.)	5
Výše měsíční splátky (Kč)	7 500
Celková výše splátek (Kč)	1 636 270
Poplatek za uzavření smlouvy (Kč)	10 000
Roční výpis z účtu (Kč)	25
<b>RPSN (%)</b>	<b>4,02</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,6543</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.4.3 Stavební spořitelna České spořitelny

Stavební spořitelna České spořitelny nabídla prvnímu klientovi Hypoúvěr od Buřinky. Ten je specifický tím, že fáze překlenovacího úvěru trvá jen 2 roky, po které klient platí pouze úroky ve výši 5 077 Kč měsíčně. Následuje fáze úvěru ze stavebního spoření trvající 276 měsíců (23 let), splátka zůstává na hodnotě 5 077 Kč. Státní podpora bude v tomto případě nulová.

Celkové platby (1 538 003 Kč) tvoří poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření (10 000 Kč), vypracování odhadu nemovitosti (4 900 Kč) a suma splátek za 300 měsíců (1 523 103 Kč).

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{10\,000 + 4\,900 + 1\,523\,103}{1\,000\,000} = 1,5380$$

Tabulka 23: Kalkulace prvního modelového příkladu od SSČS

<b>Celková doba splácení (měsíce)</b>	<b>300</b>
<b>Překlenovací úvěr</b>	
Počet splátek	24
Úroková sazba (% p.a.)	3,9
Výše měsíční splátky (Kč)	5 077
<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>	
Počet splátek	276
Úroková sazba (% p.a.)	3,55
Výše měsíční splátky (Kč)	5 077
Celková výše splátek (Kč)	1 523 103
Poplatek za uzavření smlouvy (Kč)	10 000
<b>RPSN (%)</b>	<b>3,81</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,5380</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

#### 5.4.4 Wüstenrot stavební spořitelna

V tomto případě došlo k úpravě doby splácení na 244 měsíců (20 let a 4 měsíce), neboť maximální možná doba splácení úvěru u této stavební spořitelny je 21 let. Klientovi byl nabídnut překlenovací úvěr na 145 měsíců (dvanáct let a jeden měsíc) s pravidelnou splátkou 5 330 Kč, přičemž 2 580 Kč z této částky je měsíční dospořování. Následuje klasický úvěr ze stavebního spoření na dobu 99 měsíců (osm let a tři měsíce) při splátce 7 000 Kč. Státní podpora za dobu spoření dosáhne výše 24 000 Kč.

Celkové platby (1 496 750 Kč) tvoří poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření (10 000 Kč), vypracování odhadu nemovitosti (4 800 Kč), zpracování žádosti o překlenovací úvěr (10 000 Kč), vedení úvěrového účtu (6100 Kč) a suma splátek za 244 měsíců (1 465 850 Kč).

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{10\,000 + 4\,800 + 10\,000 + 6100 + 1\,465\,850}{1\,000\,000} = 1,4968$$

Tabulka 24: Kalkulace prvního modelového příkladu od Wüstenrotu

<b>Celková doba splácení (měsíce)</b>	<b>244</b>
<b>Překlenovací úvěr</b>	
Počet splátek	145
Úroková sazba (% p.a.)	3,3
Výše měsíční splátky (Kč)	5 330
Poplatek za zpracování překlenovacího úvěru (Kč)	10 000
<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>	
Počet splátek	99
Úroková sazba (% p.a.)	3,7
Výše měsíční splátky (Kč)	7 000
Celková výše splátek (Kč)	1 465 850
Poplatek za uzavření smlouvy (Kč)	10 000
Vedení úvěrového účtu měsíčně (Kč)	25
<b>RPSN (%)</b>	<b>3,89</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,4968</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

#### 5.4.5 Česká spořitelna

Česká spořitelna nabízí varianty splatnosti hypotečních úvěrů mezi pěti a třiceti lety, přičemž pro tohoto klienta je možný úvěr v maximální výši 2 787 000 Kč. Výchozí úroková sazba činí 4,29 %. Díky slevám za splácení z účtu České spořitelny, hypotéku s premií, pojištění schopnosti splácet a individuální slevě sazba klesla na 2,79 %. Úhradu za posouzení a projednání tvoří suma poplatků, dle vybraných služeb, v tomto

případě hypotéka s premií a expresní čerpání. Vedení úvěrového účtu je v současné době zdarma.

Celkové platby (1 518 300 Kč) jsou zde součtem úhrad za odhad nemovitosti (4 900 Kč), expresní čerpání (2 000 Kč), hypotéku s premií (3 000 Kč), pojištění schopnosti splácet (111 900 Kč) a sumy splátek za dobu trvání (1 396 500 Kč).

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{4\,900 + 2\,000 + 3\,000 + 111\,900 + 1\,396\,500}{1\,000\,000} = 1,5183$$

Tabulka 25: Kalkulace prvního modelového příkladu od České spořitelny

Doba splácení (měsíce)	300
Úroková sazba (% p.a.)	2,79
Výše měsíční splátky (Kč)	4 655
Celková výše splátek (Kč)	1 396 500
Vedení úvěrového účtu měsíčně (Kč)	0
Posouzení a projednání (Kč)	5 000
<b>RPSN (%)</b>	<b>3,65</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,5183</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

#### 5.4.6 Hypoteční banka

Hypoteční banka má své úrokové sazby rozčleněné jednak dle výše LTV (zde varianta do 85 %) a jednak dle doby fixace (5 let). Prvnímu žadateli tak nabízí úrokovou sazbu 3,09 %. V tomto srovnání je toto jediná banka s poplatkem za vedení úvěrového účtu, měsíčně se jedná o částku 150 Kč.

Celkové platby (1 490 300 Kč) tvoří odhad hodnoty nemovitosti (4 700 Kč), úhrada za zpracování žádosti o úvěr (3 900 Kč), suma plateb za správu úvěru (45 000 Kč) a souhrn pravidelných měsíčních splátek (1 436 700 Kč).

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{4\,700 + 3\,900 + 45\,000 + 1\,436\,700}{1\,000\,000} = 1,4903$$



Tabulka 26: Kalkulace prvního modelového příkladu od Hypoteční banky

Doba splácení (měsíce)	300
Úroková sazba (% p.a.)	3,09
Výše měsíční splátky (Kč)	4 789
Celková výše splátek (Kč)	1 436 700
Vedení úvěrového účtu měsíčně (Kč)	150
Posouzení a projednání (Kč)	3 900
<b>RPSN (%)</b>	<b>3,46</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,4903</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

#### 5.4.7 Fio banka

Pro prvního klienta Fio banka poskytne hypotéku na stavební úpravy za předpokladu, že jeho měsíční výdaje nejsou vyšší než 8 500 Kč. Dobu splatnosti lze zvolit mezi deseti, patnácti, dvaceti a třiceti lety, úroková sazba ve všech případech odpovídá 4,41 % p.a. Z těchto možností byla vybrána splatnost 20 let, tedy 240 měsíců.

Celkové platby (1 512 220 Kč) tvoří pouze odhad nemovitosti (5 500 Kč) a suma splátek za dobu trvání hypotečního úvěru (1 506 720 Kč).

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{5\,500 + 1\,506\,720}{1\,000\,000} = 1,5122$$

Tabulka 27: Kalkulace prvního modelového příkladu od Fio banky

Doba splácení (měsíce)	240
Úroková sazba (% p.a.)	4,41
Výše měsíční splátky (Kč)	6 278
Celková výše splátek (Kč)	1 506 725
Vedení úvěrového účtu měsíčně (Kč)	0
Posouzení a projednání (Kč)	0
<b>RPSN (%)</b>	<b>4,50</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,5127</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.4.8 Komerční banka

Komerční banka nabídla prvnímu klientovi hypotéku na požadovaných 25 let, tedy 300 měsíců. Výši RPSN se tento úvěr řadí k nejuhodnějším z nabízených možností.

Koeficient navýšení v případě Komerční banky zjistíme jako podíl celkových plateb a výše hypotečního úvěru. Celkové platby (1 460 000 Kč) tvoří vypracování odhadu nemovitosti (4 500 Kč), zpracování žádosti o úvěr (2 900 Kč) a suma splátek za 300 měsíců (1 452 600).

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{4\,500 + 2\,900 + 1\,452\,600}{1\,000\,000} = 1,4600$$

Tabulka 28: Kalkulace prvního modelového příkladu od Komerční banky

Doba splácení (měsíce)	300
Úroková sazba (% p.a.)	3,19
Výše měsíční splátky (Kč)	4 842
Celková výše splátek (Kč)	1 452 600
Vedení úvěrového účtu měsíčně (Kč)	0
Posouzení a projednání (Kč)	2 900
<b>RPSN (%)</b>	<b>3,27</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,4600</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

## 5.5 Modelový příklad 2

Mladá rodina s dětmi ve věku 4 a 7 let vlastní pozemek, na kterém by ráda nechala postavit menší dům, jehož výstavba bude stát 2 500 000 Kč. Ve vlastnictví má byt v odhadní ceně 1 700 000 Kč, který chce v budoucnu pronajímat a dále parcelu v hodnotě 600 000 Kč, těmito dvěma nemovitostmi bude za úvěr ručit. Dále má rodina k dispozici 350 000 Kč uspořené pro účely bydlení. Požadovaný úvěr bude tedy ve výši 2 150 000 Kč. Měsíční čistý příjem této rodiny je 45 000 Kč. Tito klienti preferují dobu splacení 30 let. Poměr výše úvěru k ceně zastavovaných nemovitostí je 93 %

Tabulka 29: Modelový příklad 2

<b>Účel úvěru:</b>	výstavba
<b>Hodnota zajištěných nemovitostí:</b>	2 300 000 Kč
<b>Požadovaný úvěr:</b>	2 150 000 Kč
<b>Úspory:</b>	350 000 Kč
<b>LTV:</b>	93%
<b>Žadatelé:</b>	manželé
<b>Věk:</b>	muž: 32 let, žena 27 let
<b>Děti:</b>	2 (4 a 7 let)
<b>Čistá mzda:</b>	muž: 30 000 Kč, žena 15 000 Kč
<b>Jiné finanční závazky:</b>	žádné
<b>Preferovaná doba splacení:</b>	30 let
<b>Fixace úrokové sazby:</b>	5 let

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.5.1 Českomoravská stavební spořitelna

Financování výstavby nemovitosti zajistí Českomoravská stavební spořitelna pomocí úvěru Variant 30. Celková doba splatnosti je 396 měsíců, tedy 33 let. Splátka meziúvěru činí po dobu 232 měsíců (19 let a 4 měsíce) 9 317 Kč, poté následuje období úvěru ze stavebního spoření, kdy klient splácí 147 měsíců (12 let a 3 měsíce) 10 320 Kč. Státní podpora za dobu spoření bude 40 000 Kč.

Celkové platby (3 888 993 Kč) tvoří mimořádná první úložka zahrnující poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření (17 000 Kč), vypracování odhadu nemovitosti (4 000 Kč), zpracování žádosti o úvěr (10 750 Kč), vedení úvěrového účtu (11 220 Kč) a suma splátek za 396 měsíců (3 846 023 Kč).

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{17\,000 + 4\,000 + 10\,750 + 11\,220 + 3\,846\,023}{2\,150\,000} = 1,8088$$

Tabulka 30: Kalkulace druhého modelového příkladu od ČMSS

<b>Celková doba splácení (měsíce)</b>	<b>396</b>
<b>Překlenovací úvěr</b>	
Počet splátek	232
Úroková sazba (% p.a.)	3,4
Výše měsíční splátky (Kč)	9 317
Poplatek za zpracování překlenovacího úvěru (Kč)	10 750
<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>	
Počet splátek	164
Úroková sazba (% p.a.)	4,3
Výše měsíční splátky (Kč)	10 320
Celková výše splátek (Kč)	3 846 023
Poplatek za uzavření smlouvy (Kč)	15 000
Vedení úvěrového účtu ročně (Kč)	330
<b>RPSN (%)</b>	<b>3,99</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,8088</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.5.2 Modrá pyramida stavební spořitelna

Modrá pyramida nabízí maximální dobu splácení po dobu 28 let, těmto klientům tak může být nabídnut úvěr s celkovou dobou splácení 340 měsíců (28 let a 4 měsíce). Prvních 196 měsíců (16 let a 4 měsíce) probíhá fáze překlenovacího úvěru při splátce 11 897 Kč měsíčně, následujících 144 měsíců (12 let) je splácen úvěr ze stavebního spoření částkou 11 825 Kč za měsíc. Státní podpora za dobu spoření činí 32 000 Kč.

Celkové platby (1 654 270 Kč) tvoří poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření (10 000 Kč), vypracování odhadu nemovitosti za byt (4 700 Kč), zpracování žádosti o úvěr (2 900 Kč), roční výpis z účtu (725 Kč) a suma splátek za 287 měsíců (4 034 612 Kč).

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{10\,000 + 4\,700 + 2\,900 + 725 + 4\,034\,612}{2\,150\,000} = 1,8851$$

Tabulka 31: Kalkulace druhého modelového příkladu od Modré pyramidy

<b>Celková doba splácení (měsíce)</b>	<b>340</b>
<b>Překlenovací úvěr</b>	
Počet splátek	196
Úroková sazba (% p.a.)	4,54
Výše měsíční splátky (Kč)	11 897
Poplatek za zpracování překlenovacího úvěru (Kč)	2 900
<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>	
Počet splátek	144
Úroková sazba (% p.a.)	5
Výše měsíční splátky (Kč)	11 825
Celková výše splátek (Kč)	4 034 612
Poplatek za uzavření smlouvy (Kč)	10 000
Roční výpis z účtu (Kč)	25
<b>RPSN (%)</b>	<b>5,14</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,8851</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.5.3 Stavební spořitelna České spořitelny

Stavební spořitelna České spořitelny nabídla druhému žadateli opět produkt Hypoúvěr od Buřinky, tentokrát s maximální dobou splatnosti 28 let. Klient po celou dobu splácení bude hradit platby ve stejné výši 10 195 Kč. Ve fázi překlenovacího úvěru se nachází prvních 24 měsíců, následuje fáze úvěru ze stavebního spoření

trvající 312 měsíců (26 let). Státní podpora vzhledem k nulovému dospořování nebude poskytnuta.

Celkové platby (3 454 449 Kč) tvoří poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření (21 500 Kč), vypracování odhadu nemovitosti (7 800 Kč) a suma splátek za 336 měsíců (3 425 149 Kč).

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{21\,500 + 7\,800 + 3\,425\,149}{2\,150\,000} = 1,6067$$

Tabulka 32: Kalkulace druhého modelového příkladu od SSČS

<b>Celková doba splácení (měsíce)</b>	<b>336</b>
<b>Překlenovací úvěr</b>	
Počet splátek	24
Úroková sazba (% p.a.)	3,9
Výše měsíční splátky (Kč)	10 195
<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>	
Počet splátek	312
Úroková sazba (% p.a.)	3,55
Výše měsíční splátky (Kč)	10 195
Celková výše splátek (Kč)	3 425 149
Poplatek za uzavření smlouvy (Kč)	21 500
<b>RPSN (%)</b>	<b>3,79</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,6067</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

#### 5.5.4 Wüstenrot stavební spořitelna

V tomto případě opět došlo ke zkrácení doby splácení na 244 měsíců (20 let a 4 měsíce), neboť maximální možná doba splácení úvěru u této stavební spořitelny je 21 let. Klientovi stavební spořitelna navrhla překlenovací úvěr na 145 měsíců (dvanáct let a jeden měsíc) s pravidelnou splátkou 11 460 Kč, přičemž 5 547 Kč z této částky je měsíční dospořování. Ve druhé fázi úvěru ze stavebního spoření klient hradí

částku 15 050 Kč měsíčně po dobu 99 měsíců (osm let a tři měsíce). Státní podpora za dobu spoření dosáhne výše 24 000 Kč.

Celkové platby (3 200 250 Kč) tvoří poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření (21 500 Kč), vypracování odhadu nemovitosti (6 000 Kč), zpracování žádosti o překlenovací úvěr (15 000 Kč), vedení úvěrového účtu (6 100 Kč) a suma splátek za 244 měsíců (3 151 650 Kč).

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{21\,500 + 6\,000 + 15\,000 + 6\,100 + 3\,151\,650}{2\,150\,000} = 1,4885$$

Tabulka 33: Kalkulace druhého modelového příkladu od Wüstenrotu

<b>Celková doba splácení (měsíce)</b>	<b>244</b>
<b>Překlenovací úvěr</b>	
Počet splátek	145
Úroková sazba (% p.a.)	3,3
Výše měsíční splátky (Kč)	11 460
Poplatek za zpracování překlenovacího úvěru (Kč)	15 000
<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>	
Počet splátek	99
Úroková sazba (% p.a.)	3,7
Výše měsíční splátky (Kč)	15 050
Celková výše splátek (Kč)	3 151 650
Poplatek za uzavření smlouvy (Kč)	21 500
Vedení úvěrového účtu měsíčně (Kč)	25
<b>RPSN (%)</b>	<b>3,94</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,4885</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.5.5 Česká spořitelna

Česká spořitelna by těmto klientům poskytla úvěr v maximální výši 4 862 000 Kč. Výchozí úroková sazba činí 5,29 %, po započtení slev za splácení z účtu České spořitelny, hypotéku s prémie, pojištění schopnosti splácet a individuální slevě sazba klesla na 3,69 %. Klienti tak mají možnost splácet 9 950 Kč po dobu 360 měsíců. Úhrada za posouzení a projednání hypotečního úvěru je závislá na vybraných službách a LTV. V tomto případě zahrnuje poplatky za hypotéku do 100% hodnoty nemovitosti, hypotéku s prémie a expresní čerpání.

Celkové platby (3 886 160 Kč) jsou zde součtem úhrad za odhad nemovitosti (7 800 Kč), poplatek za hypotéku do 100% hodnoty nemovitosti (3 000 Kč), expresní čerpání (2 000 Kč), hypotéku s prémie (3 000 Kč), pojištění schopnosti splácet (288 360 Kč) a sumy splátek za dobu trvání (3 582 000 Kč).

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{7\,800 + 3\,000 + 2\,000 + 3\,000 + 288\,360 + 3\,582\,000}{2\,150\,000} = 1,8075$$

Tabulka 34: Kalkulace druhého modelového příkladu od České spořitelny

Doba splácení (měsíce)	360
Úroková sazba (% p.a.)	3,69
Výše měsíční splátky (Kč)	9 950
Celková výše splátek (Kč)	3 582 000
Posouzení a projednání (Kč)	8 000
<b>RPSN (%)</b>	<b>4,51</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,8075</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.5.6 Hypoteční banka

Hypoteční banka potenciálním klientům nabízí hypoteční úvěr s úrokovou sazbou 4,39 % a pravidelnými splátkami ve výši 10 754 Kč po dobu 360 měsíců. Opět je zde účtován poplatek 150 Kč měsíčně za správu úvěru.

Celkové platby (3 925 040 Kč) tvoří odhad hodnoty nemovitosti (4 900 Kč), úhrada za zpracování žádosti o úvěr (3 900 Kč), suma plateb za správu úvěru (54 000 Kč) a souhrn pravidelných měsíčních splátek (3 871 440 Kč).



$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{4\,700 + 3\,900 + 45\,000 + 1\,436\,700}{2\,150\,000} = 1,8256$$

Tabulka 35: Kalkulace druhého modelového příkladu od Hypoteční banky

Doba splácení (měsíce)	360
Úroková sazba (% p.a.)	4,39
Výše měsíční splátky (Kč)	10 754
Celková výše splátek (Kč)	3 871 440
Vedení úvěrového účtu měsíčně (Kč)	150
Posouzení a projednání (Kč)	3 900
<b>RPSN (%)</b>	<b>4,62</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,4903</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.5.7 Fio banka

Fio banka poskytuje hypotéky pouze do 85 % hodnoty nemovitosti určené znalcem, za požadovaných podmínek by proto v tomto případě hypoteční úvěr neposkytla.

### 5.5.8 Komerční banka

Komerční banka poskytla klientům kalkulaci pro hypotéku na požadovaných 30 let, tedy 360 měsíců s anuitou 10 754 Kč při úrokové sazbě 4,39 %.

Celkové platby (3 878 920 Kč) tvoří vypracování odhadu nemovitosti (4 700 Kč), zpracování žádosti o úvěr (2 900 Kč) a suma splátek za 360 měsíců (3 871 320 Kč).

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{4\,700 + 2\,900 + 3\,871\,320}{2\,150\,000} = 1,8041$$

Tabulka 36: Kalkulace druhého modelového příkladu od Komerční banky

Doba splácení (měsíce)	360
Úroková sazba (% p.a.)	4,39
Výše měsíční splátky (Kč)	10 754
Celková výše splátek (Kč)	3 871 320
Vedení úvěrového účtu měsíčně (Kč)	0
Posouzení a projednání (Kč)	2 900
<b>RPSN (%)</b>	<b>4,49</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,8041</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

## 5.6 Modelový příklad 3

Manželský pár chce přenechat dům k užívání synovi, kterému je 23 let, a pořídit si vlastní byt 2+1 v novostavbě. Dům, který zůstane ve vlastnictví rodičů, má odhadní cenu 1 300 000 Kč a bude zástavou pro požadovaný úvěr na nový byt. Kupní cena nového bytu je 1 200 000, přičemž úspory manželů na nový byt jsou 600 000 Kč. Čisté měsíční příjmy manželů za měsíc jsou 35 000 Kč. Vzhledem k věku chtějí úvěr splatit do 15 let. Poměr výše úvěru k hodnotě zastavovaných nemovitostí je 46 %.

Tabulka 37: Modelový příklad 3

<b>Účel úvěru:</b>	koupě bytu
<b>Hodnota zajištěných nemovitostí:</b>	1 300 000 Kč
<b>Požadovaný úvěr:</b>	600 000 Kč
<b>Úspory:</b>	600 000 Kč
<b>LTV:</b>	46%
<b>Žadatelé:</b>	manželé
<b>Věk:</b>	muž: 45 let, žena 44 let
<b>Čistá mzda:</b>	muž: 20 000 Kč, žena 15 000 Kč
<b>Jiné finanční závazky:</b>	žádné
<b>Preferovaná doba splacení:</b>	15 let
<b>Fixace úrokové sazby:</b>	5 let

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.6.1 Českomoravská stavební spořitelna

Financování nemovitosti za modelovaných podmínek je u Českomoravské stavební spořitelny možné pomocí úvěru Variant 15. Celková doba splatnosti je 181 měsíců, tedy 15 let a jeden měsíc. Splátka ve fázi překlenovacího úvěru činí 4 600 Kč po dobu 85 měsíců (7 let a jeden měsíc), anuita v následujícím období je 4 320 Kč po dobu 96 měsíců (8 let). Státní podpora za dobu spoření bude 14 000 Kč.

Celkové platby (823 091 Kč) tvoří mimořádná první úložka zahrnující poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření (6 000 Kč), vypracování odhadu

nemovitosti (5 500 Kč), zpracování žádosti o úvěr (3 000 Kč), vedení úvěrového účtu (5 280 Kč) a suma splátek za 181 měsíců (803 311 Kč).

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{6\,000 + 5\,500 + 3\,000 + 5\,280 + 803\,311}{600\,000} = 1,3718$$

Tabulka 38: Kalkulace třetího modelového příkladu od ČMSS

<b>Celková doba splácení (měsíce)</b>	<b>181</b>
<b>Překlenovací úvěr</b>	
Počet splátek	85
Úroková sazba (% p.a.)	3,8
Výše měsíční splátky (Kč)	4 600
Poplatek za zpracování překlenovacího úvěru (Kč)	3 000
<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>	
Počet splátek	96
Úroková sazba (% p.a.)	4,3
Výše měsíční splátky (Kč)	4 320
Celková výše splátek (Kč)	803 311
Poplatek za uzavření smlouvy (Kč)	6 000
Vedení úvěrového účtu ročně (Kč)	330
<b>RPSN (%)</b>	<b>4,25</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,3718</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.6.2 Modrá pyramida stavební spořitelna

Předběžná kalkulace požadovaného úvěru od Modré pyramidy uvádí splatnost 182 měsíců (15 let a 2 měsíce). Z toho 87 měsíců (7 let a 3 měsíce) trvá fáze překlenovacího úvěru při splátce 4 547 Kč a fixaci úrokové míry na šest let. Následujících 95 měsíců (7 let a 11 měsíců) je splácen úvěr ze stavebního spoření částkou 4 500 Kč. Státní podpora za dobu spoření činí 14 000 Kč.

Celkové platby (836 889 Kč) tvoří poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření (6 000 Kč), vypracování odhadu nemovitosti (4 500 Kč), zpracování žádosti o úvěr (2 900 Kč), roční výpis z účtu (400 Kč) a suma splátek za 182 měsíců (823 089 Kč).

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{6\,000 + 4\,500 + 2\,900 + 400 + 823\,089}{600\,000} = 1,3948$$

Tabulka 39: Kalkulace třetího modelového příkladu od Modré pyramidy

<b>Celková doba splácení (měsíce)</b>	<b>182</b>
<b>Překlenovací úvěr</b>	
Počet splátek	87
Úroková sazba (% p.a.)	3,54
Výše měsíční splátky (Kč)	4 547
Poplatek za zpracování překlenovacího úvěru (Kč)	2 900
<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>	
Počet splátek	95
Úroková sazba (% p.a.)	5
Výše měsíční splátky (Kč)	4 500
Celková výše splátek (Kč)	823 089
Poplatek za uzavření smlouvy (Kč)	6 000
Roční výpis z účtu (Kč)	25
<b>RPSN (%)</b>	<b>4,46</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,3948</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.6.3 Stavební spořitelna České spořitelny

I v tomto případě doporučila Stavební spořitelna České spořitelny financovat nemovitost pomocí Hypoúvěru od Buřinky. První fáze překlenovacího úvěru trvá opět 24 měsíců, následuje fáze úvěru ze stavebního spoření po dobu 156 měsíců (13 let). Po celou dobu trvání platí klient splátku 4 252 Kč měsíčně. Státní podpora bude v tomto případě nulová.

Celkové platby (776 124 Kč) tvoří poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření (6 000 Kč), vypracování odhadu nemovitosti (4 900 Kč) a suma splátek za 180 měsíců (765 224 Kč).

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{6\,000 + 4\,900 + 765\,224}{600\,000} = 1,2935$$

Tabulka 40: Kalkulace třetího modelového příkladu od SSČS

<b>Celková doba splácení (měsíce)</b>	<b>180</b>
<b>Překlenovací úvěr</b>	
Počet splátek	24
Úroková sazba (% p.a.)	3,6
Výše měsíční splátky (Kč)	4 252
<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>	
Počet splátek	156
Úroková sazba (% p.a.)	3,25
Výše měsíční splátky (Kč)	4 252
Celková výše splátek (Kč)	765 224
Poplatek za uzavření smlouvy (Kč)	6 000
<b>RPSN (%)</b>	<b>3,4</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,2935</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

#### 5.6.4 Wüstenrot stavební spořitelna

Návrh třetí kalkulace od této stavební spořitelny počítá s úvěrem na 189 měsíců (15 let a 9 měsíců) a měsíční splátkou ve výši 4 200 po celou dobu splácení. Překlenovací fáze úvěru potrvá prvních 95 měsíců (7 let a 11 měsíců), následujících 94 měsíců (7 let a 10 měsíců) trvá fáze úvěru ze stavebního spoření. Státní podpora za dobu spoření dosáhne výše 16 000 Kč.

Celkové platby (815 325 Kč) tvoří poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření (6 000 Kč), vypracování odhadu nemovitosti (4 800 Kč), zpracování žádosti

o překlenovací úvěr (6 000 Kč), vedení úvěrového účtu (4 725Kč) a suma splátek za 189 měsíců (793 800 Kč).

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{6\,000 + 4\,800 + 6\,000 + 4\,725 + 793\,800}{600\,000} = 1,3589$$

Tabulka 41: Kalkulace třetího modelového příkladu od Wüstenrotu

<b>Celková doba splácení (měsíce)</b>	<b>189</b>
<b>Překlenovací úvěr</b>	
Počet splátek	95
Úroková sazba (% p.a.)	3,3
Výše měsíční splátky (Kč)	4 200
Poplatek za zpracování překlenovacího úvěru (Kč)	6 000
<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>	
Počet splátek	94
Úroková sazba (% p.a.)	3,7
Výše měsíční splátky (Kč)	4 200
Celková výše splátek (Kč)	793 800
Poplatek za uzavření smlouvy (Kč)	6 000
Vedení úvěrového účtu měsíčně (Kč)	25
<b>RPSN (%)</b>	<b>3,87</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,3589</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.6.5 Česká spořitelna

Česká spořitelna by hypoteční úvěr tomuto klientovi nabídla s měsíční splátkou 4 095 Kč a úrokovou sazbou 2,79 %. Výchozí úroková sazba činí 4,09 %, díky slevám za splácení z účtu České spořitelny, hypotéku s premií, pojištění schopnosti splácet a individuální slevě sazba klesla o 1,3 %. Úhradu za posouzení a projednání tvoří suma poplatků, dle vybraných služeb, v tomto případě hypotéka s premií a expresní čerpání.

Celkové platby (787 140 Kč) jsou zde součtem úhrad za odhad nemovitosti (4 900 Kč), expresní čerpání (2 000 Kč), hypotéku s premií (3 000 Kč), pojištění schopnosti splácet (40 140 Kč) a sumy splátek za dobu trvání (1 396 500 Kč).

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{4\,900 + 2\,000 + 3\,000 + 40\,140 + 737\,100}{600\,000} = 1,3119$$

Tabulka 42: Kalkulace třetího modelového příkladu od České spořitelny

Doba splácení (měsíce)	180
Úroková sazba (% p.a.)	2,79
Výše měsíční splátky (Kč)	4 095
Celková výše splátek (Kč)	737 100
Vedení úvěrového účtu měsíčně (Kč)	0
Posouzení a projednání (Kč)	5 000
<b>RPSN (%)</b>	<b>3,78</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,3119</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.6.6 Hypoteční banka

Hypoteční úvěr s dobou splatnosti 15 let a fixací úrokové sazby na pět let tato banka nabízí při měsíční splátce 4 199 Kč s úrokem 3,19 %. I zde Hypoteční banka požaduje poplatek za vedení úvěrového účtu ve výši 150 Kč měsíčně.

Celkové platby (791 420 Kč) tvoří odhad hodnoty nemovitosti (4 700 Kč), úhrada za zpracování žádosti o úvěr (3 900 Kč), suma plateb za správu úvěru (27 000 Kč) a souhrn pravidelných měsíčních splátek (1 436 700 Kč).

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{4\,700 + 3\,900 + 27\,000 + 755\,820}{600\,000} = 1,3190$$



Tabulka 43: Kalkulace třetího modelového příkladu od Hypoteční banky

Doba splácení (měsíce)	180
Úroková sazba (% p.a.)	3,19
Výše měsíční splátky (Kč)	4 199
Celková výše splátek (Kč)	755 820
Vedení úvěrového účtu měsíčně (Kč)	150
Posouzení a projednání (Kč)	3 900
<b>RPSN (%)</b>	<b>3,86</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,3190</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.6.7 Fio banka

Poskytnutí hypotečního úvěru za účelem koupě nemovitosti ve výši 600 000 Kč je reálné i u Fio banky. Při době splácení 15 let a fixaci úrokové míry na pět let činí úroková sazba 3,39 % a měsíční anuita je ve výši 4 257 Kč.

Celkové platby (771 753Kč) tvoří pouze odhad nemovitosti (5 500 Kč) a suma splátek za dobu trvání hypotečního úvěru (766 253 Kč), ostatní poplatky jsou v tomto případě nulové.

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{5\,500 + 766\,253}{600\,000} = 1,2863$$

Tabulka 44: Kalkulace třetího modelového příkladu od Fio banky

Doba splácení (měsíce)	180
Úroková sazba (% p.a.)	3,39
Výše měsíční splátky (Kč)	4 257
Celková výše splátek (Kč)	766 253
Vedení úvěrového účtu měsíčně (Kč)	0
Posouzení a projednání (Kč)	0
<b>RPSN (%)</b>	<b>3,44</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,2863</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.6.8 Komerční banka

Hypoteční úvěr pro třetí modelový případ má stejnou úrokovou sazbu (3,39 %) a stejnou výši měsíčních splátek (4 257 Kč) jako úvěr u Fio banky. Komerční banka však navíc účtuje poplatek za zpracování žádosti o úvěr a oproti Fio bance je zde levnější vypracování odhadu nemovitosti.

Celkové platby (773 645 Kč) tvoří vypracování odhadu nemovitosti (4 500 Kč), zpracování žádosti o úvěr (2 900 Kč) a suma splátek za 180 měsíců (766 245).

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{4\,500 + 2\,900 + 766\,245}{600\,000} = 1,2894$$

Tabulka 45: Kalkulace třetího modelového příkladu od Komerční banky

Doba splácení (měsíce)	180
Úroková sazba (% p.a.)	3,39
Výše měsíční splátky (Kč)	4 257
Celková výše splátek (Kč)	766 245
Vedení úvěrového účtu měsíčně (Kč)	0
Posouzení a projednání (Kč)	2 900
<b>RPSN (%)</b>	<b>3,52</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,2894</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

## 5.7 Stanovení pořadí variant

Na základě preferencí ukazatelů jednotlivými klienty a s využitím Saatyho matic bylo pomocí softwaru Sanna stanoveno pořadí variant metodou TOPSIS.

Předpokládáme, že modeloví klienti nemají uzavřenou smlouvu o stavebním spoření. Z tohoto důvodu v případě čerpání úvěru na nemovitost u stavební spořitelny mají ze zákona povinnost využít nejprve překlenovací úvěr, kde je úroková míra odlišná od následujícího úvěru ze stavebního spoření. Vzhledem ke skutečnosti, že u hypotečních úvěrů podobné rozdělení nemáme, nebylo kritérium úrokové míry (K2), kvůli lepší porovnatelnosti, bráno v úvahu.

Výše měsíčních splátek byla v případě stavebních spořitelen počítána jako vážený průměr splátek, kdy vahou je počet měsíců po kterou byla částka placena.

V případě kritéria číslo pět, poplatku za zpracování a poskytnutí úvěru, byla jako nutná podmínka poskytnutí úvěru u stavebních spořitelen brána v úvahu i platba za uzavření smlouvy.

### Metoda TOPSIS - Technique for order preference by similarity to ideal solution

Tato metoda je založena na výběru takové varianty, která je nejméně vzdálená od ideální a nejvíce vzdálená od bazální varianty. Předpokládá se maximalizační charakter kritérií. Minimalizační ukazatele převedeme pomocí rozdílu nejvyšších (nejhorších) hodnot sloupců od hodnot kritériálních.

Prvním krokem je vytvoření normalizované kritériální matice R dle vztahu (4).

$$r_{ij} = \frac{y_{ij}}{\sqrt{\sum_{i=1}^m y_{ij}^2}}; i = 1, 2, \dots, m; j = 1, 2, \dots, n \quad (4)$$

Druhým krokem je znormalizování matice R vynásobením sloupců této matice vahou odpovídající kritériu, viz vzorec (5). Výsledkem je matice Z.

$$z_{ij} = w_j r_{ij} \quad (5)$$

Z prvků matice Z vybereme ideální ( $h_j$ ) a bazální ( $d_j$ ) hodnotu a dle vzorců (6) a (7) vypočítáme vzdálenosti jednotlivých nabídek od této nejlepší varianty ( $d_i^+$ ) a od nejhorší varianty ( $d_i^-$ ).

$$d_i^+ = \sqrt{\sum_{j=1}^n (z_{ij} - h_j)^2}; i = 1, 2, \dots, m \quad (6)$$

$$d_i^- = \sqrt{\sum_{j=1}^n (z_{ij} - d_j)^2}; i = 1, 2, \dots, m \quad (7)$$

Posledním krokem je výpočet relativního ukazatele vzdálenosti variant od bazální varianty pomocí vzorce (8). Varianty jsou uspořádány podle nerostoucích hodnot  $c_i$ .

$$c_i = \frac{d_i^-}{d_i^+ + d_i^-}; i = 1, 2, \dots, m \quad (8)$$

### 5.7.1 Modelový příklad 1

Nejmladší modelový klient seřadil své priority sestupně v tomto pořadí: K1, K4, K3, K5 a K6. Jednotlivým ukazatelům byly přiřazeny váhy pomocí Saatyho metody. Výsledky znázorňuje poslední sloupec tabulky 46.

Tabulka 46: Pořadí vybraných ukazatelů prvního klienta

Pořadí	Označení	Ukazatel	Váhy
1	K1	Výše RPSN	0,3990
2	K4	Koeficient navýšení	0,2788
3	K3	Výše měsíční splátky	0,1948
4	K5	Úhrada za zpracování a poskytnutí úvěru	0,0766
5	K6	Úhrada za vedení účtu	0,0508

*Pramen: Vlastní zpracování*

Tabulka 47 udává výchozí hodnoty kritérií zjištěných od osmi poskytovatelů úvěrů na nemovitost. Poslední sloupec zobrazuje výsledky testu dominovanosti, který je nutné provést před samotným stanovením pořadí variant. Zde zjišťujeme, zda ke každému návrhu neexistuje nabídka stejná a alespoň v jednom kritériu lepší. Díky tomuto testu bylo zjištěno, že nabídky všech stavebních spořitelien a Hypoteční banky je nutno z dalších výpočtů vyřadit. Nabídky Českomoravské stavební spořitelny, Modré pyramidy a Stavební spořitelny České spořitelny byly dominovány výhodnějšími nabídkami od České spořitelny a Komerční banky. Kalkulace Wüstenrot stavební spořitelny i Hypoteční banky byly ve všech ohledech méně výhodné než návrh Komerční banky. Pro další porovnání tak zůstávají pouze tři hypoteční banky.

Tabulka 47: Test dominovanosti prvního modelového příkladu

Poskytovatel	K1	K3	K4	K5	K6	Test
ČMSS	3,98	5009	1,6555	15000	330	<b>Dominovaná</b>
MP	4,02	5695	1,6543	12900	0	<b>Dominovaná</b>
SSČS	3,81	5077	1,538	10000	0	<b>Dominovaná</b>
Wüstenrot	3,89	6008	1,4968	20000	300	<b>Dominovaná</b>
ČS	3,65	4655	1,5183	5000	0	<b>Nedominovaná</b>
HB	3,46	6789	1,4903	3900	1800	<b>Dominovaná</b>
Fio	4,5	6278	1,5127	0	0	<b>Nedominovaná</b>
KB	3,27	4842	1,46	2900	0	<b>Nedominovaná</b>
<b>Váhy</b>	<b>0,3990</b>	<b>0,1948</b>	<b>0,2788</b>	<b>0,0766</b>	<b>0,0508</b>	

*Pramen: Vlastní zpracování*

Po vyřazení dominovaných variant a následném využití metody TOPSIS vyšla z nabídek nejlépe kalkulace od Komerční banky. Tento výsledek je ovlivněn především ukazatelem RPSN, jehož hodnota je v tomto případě nejnižší a váha nejvyšší. Ve prospěch Komerční banky hraje i druhý nejdůležitější ukazatel, koeficient navýšení.

Druhou nejvýhodnější možností je hypotéka od České spořitelny. Na třetím místě skončil úvěr Fio banky, který je ve dvou ukazatelích, pro klienta nejdůležitějších, nejméně výhodný. Výsledné pořadí spolu s vzdálenostmi jednotlivých kalkulací od bazální varianty zobrazuje tabulka 48. Podrobné výpočty Saatyho i TOPSIS metody uvádí přílohy 20-26.

Tabulka 48: Výsledné pořadí kalkulací pro prvního klienta

Poskytovatel	ci	Výsledné pořadí
KB	0,9104	1
ČS	0,4703	2
Fio	0,1469	3

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.7.2 Modelový příklad 2

Pro klienty v druhém modelovém příkladu je důležitá zejména výše splátek a RPSN. Preference klientů mezi pěti ukazateli byly zpracovány Saatyho metodou, výsledné váhy vyobrazuje následující tabulka 49.

Tabulka 49: Pořadí vybraných ukazatelů druhého klienta

Pořadí	Označení	Ukazatel	Váhy
1	K3	Výše měsíční splátky	0,4027
2	K1	Výše RPSN	0,2815
3	K4	Koeficient navýšení	0,1776
4	K5	Úhrada za zpracování a poskytnutí úvěru	0,0888
5	K6	Úhrada za vedení účtu	0,0494

*Pramen: Vlastní zpracování*

V tabulce 50 jsou zobrazeny výchozí hodnoty kritérií od sedmi poskytovatelů úvěrů na nemovitost, Fio banka by hypotéku za stanovených podmínek neposkytla, a proto v tomto hodnocení není zmíněna. Poslední sloupec představuje výsledky testu dominovanosti, provedeného před samotným stanovením pořadí variant. Při zjišťování, zda pro jednotlivé nabídky neexistuje nabídka stejná a alespoň v jednom kritériu lepší, byly nalezeny dvě dominované varianty. Varianta Českomoravské stavební spořitelny byla dominována výhodnějším úvěrem od Stavební spořitelny České spořitelny, návrh Modré pyramidy dominovaly hypoteční úvěry od České spořitelny a Komerční banky. Pro další porovnání tak zůstávají pouze dvě stavební spořitelny a tři hypoteční banky.

Tabulka 50: Test dominovanosti druhého modelového příkladu

Poskytovatel	K1	K3	K4	K5	K6	Test
ČMSS	3,97	10571	1,8088	25750	330	<b>Dominovaná</b>
MP	5,14	11867	1,8851	12900	0	<b>Dominovaná</b>
SSČS	3,79	10195	1,6067	21500	0	<b>Nedominovaná</b>
Wüstenrot	3,94	12917	1,4885	36500	300	<b>Nedominovaná</b>
ČS	4,51	9950	1,8075	8000	0	<b>Nedominovaná</b>
HB	4,62	10754	1,4903	3900	1800	<b>Nedominovaná</b>
KB	4,49	10754	1,8041	2900	0	<b>Nedominovaná</b>
<b>Váhy</b>	<b>0,2815</b>	<b>0,4027</b>	<b>0,1776</b>	<b>0,0888</b>	<b>0,0494</b>	

*Pramen: Vlastní zpracování*

Při zadaných preferencích byla pomocí metody TOPSIS vyhodnocena nejlépe nabídka Stavební spořitelny České spořitelny. Ačkoliv nejdůležitější ukazatel (měsíční splátka) není absolutně nejvýhodnější, hodnota druhého nejpodstatnějšího ukazatele (RPSN) je výrazně nižší než v ostatních kalkulacích. Úhrada za zpracování a poskytnutí úvěru je zde dokonce druhá nejvyšší z nedominovaných variant, ale vzhledem k nízké váze tohoto kritéria se tato skutečnost na výsledku významněji neprojevila.

Druhou nejvýhodnější variantou je pro žadatele úvěr od Hypoteční banky, těsně za ním se umístila Česká spořitelna a Komerční banka. Wüstenrot stavební spořitelna se svým návrhem skončila na pátém místě. Hodnoty ci, jež znázorňují vzdálenosti od bazálních variant zobrazuje tabulka 51. Podrobné výpočty získané Saatyho i TOPSIS metodou uvádí přílohy 28-33.

Tabulka 51: Výsledné pořadí kalkulací pro druhého klienta

Poskytovatel	ci	Výsledné pořadí
SSČS	0,8513	1
ČS	0,5262	2
HB	0,4853	3
Wüstenrot	0,4630	4
KB	0,4530	5

*Pramen: Vlastní zpracování*

### 5.7.3 Modelový příklad 3

Klienty v třetím modelovém případě zajímá především přeplacená částka za dobu splácení, proto první místo přiřadili koeficientu navýšení. Na dalších místech následuje výše měsíčních splátek, výše RPSN a jako jediní z klientů považují poplatky za vedení účtu za důležitější nežli poplatek za zpracování a poskytnutí úvěru. Významnost jednotlivých ukazatelů, vyjádřená vahami pomocí Saatyho metody, je uvedena v posledním sloupci tabulky 52.

Tabulka 52: Pořadí vybraných ukazatelů třetího klienta

Pořadí	Označení	Ukazatel	Váhy
1	K4	Koeficient navýšení	0,4039
2	K3	Výše měsíční splátky	0,2822
3	K1	Výše RPSN	0,1781
4	K6	Úhrada za vedení účtu	0,0821
5	K5	Úhrada za zpracování a poskytnutí úvěru	0,0537

*Pramen: Vlastní zpracování*

Výchozí hodnoty kritérií od všech poskytovatelů jsou uvedeny v tabulce 53. Výsledky testu dominovanosti, provedeného před samotným stanovením pořadí, jsou zobrazeny v posledním sloupci. Najdeme zde čtyři dominované varianty, tedy nabídky, pro které existuje nedominovaná varianta alespoň v jednom kritériu lepší. Mezi vyloučené patří Českomoravská stavební spořitelna, Modrá pyramida a Wüstenrot stavební spořitelna, které byly dominovány Stavební spořitelnou České spořitelny,



Českou spořitelnou a Fio bankou. Komerční banka byla dominována výhodnějším úvěrem od Fio banky. Pro další porovnání tak zůstává pouze jedna stavební spořitelna a tři hypoteční banky.

Tabulka 53: Test dominovanosti třetího modelového příkladu

Poskytovatel	K1	K3	K4	K5	K6	Test
ČMSS	4,25	4451	1,3718	9000	330	<b>Dominovaná</b>
MP	4,46	4522	1,3948	8900	0	<b>Dominovaná</b>
SSČS	3,4	4353	1,2935	6000	0	<b>Nedominovaná</b>
Wüstenrot	3,87	4200	1,3589	12000	300	<b>Dominovaná</b>
ČS	3,78	4095	1,3119	5000	0	<b>Nedominovaná</b>
HB	3,86	4199	1,3190	3900	1800	<b>Nedominovaná</b>
Fio	3,44	4257	1,2863	0	0	<b>Nedominovaná</b>
KB	3,52	4257	1,2894	2900	0	<b>Dominovaná</b>
<b>Váhy</b>	<b>0,1781</b>	<b>0,2822</b>	<b>0,4039</b>	<b>0,0537</b>	<b>0,0821</b>	

*Pramen: Vlastní zpracování*

Po vyhodnocení metodou TOPSIS se jako nejlepší volba ukázala hypotéka Fio banky, jejíž koeficient navýšení je ze všech nabídek nejnižší. A ačkoliv výši měsíční splátky nepatří tato varianta k nejvýhodnějším, hodnota RPSN je jen o čtyři setiny horší než nejlepší nabídka. Úhradu za vedení účtu vyžaduje pouze Hypoteční banka, všechny ostatní instituce mají platby nulové. Naproti tomu poplatek za zpracování úvěru neúčtuje klientům pouze Fio banka, čímž je samozřejmě nejpříznivější volbou.

Na druhém místě, dle zadaných preferencí, se umístila Stavební spořitelna České spořitelny, hypotéka České spořitelny je třetí nejlepší variantou. Poslední z nedominovaných variant je úvěr Hypoteční banky. Vzdálenost jednotlivých nabídek od bazální varianty, jež určuje výsledné pořadí, zobrazuje tabulka 54. Výpočty Saatyho i TOPSIS metody viz přílohy 34-40.

Tabulka 54: Výsledné pořadí kalkulací pro třetího klienta

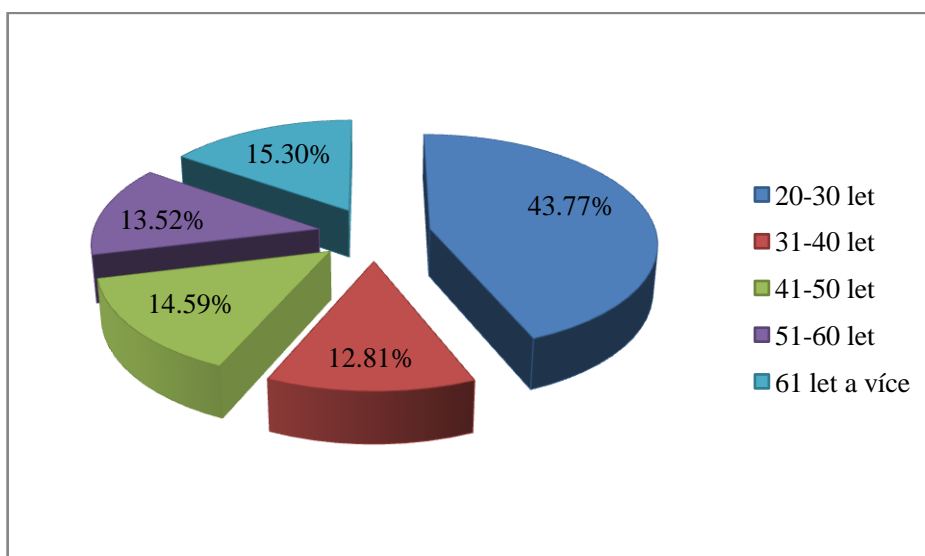
Poskytovatel	ci	Výsledné pořadí
<b>Fio</b>	0,7085	1
<b>SSČS</b>	0,5334	2
<b>ČS</b>	0,4758	3
<b>HB</b>	0,2801	4

*Pramen: Vlastní zpracování*

## 5.8 Dotazníkové šetření

Na soubor 281 respondentů bylo aplikováno několik otázek týkajících se stavebního spoření a hypotečních úvěrů. Nadpoloviční většinu odpovídajících, přesně 145 (51,6 %), tvořily ženy, mužů bylo o devět méně (48,4 %). Dotazník nejčastěji vyplňovali lidé do třiceti let, ostatní věkové kategorie byly zastoupeny rovnoměrně, viz následující graf 3.

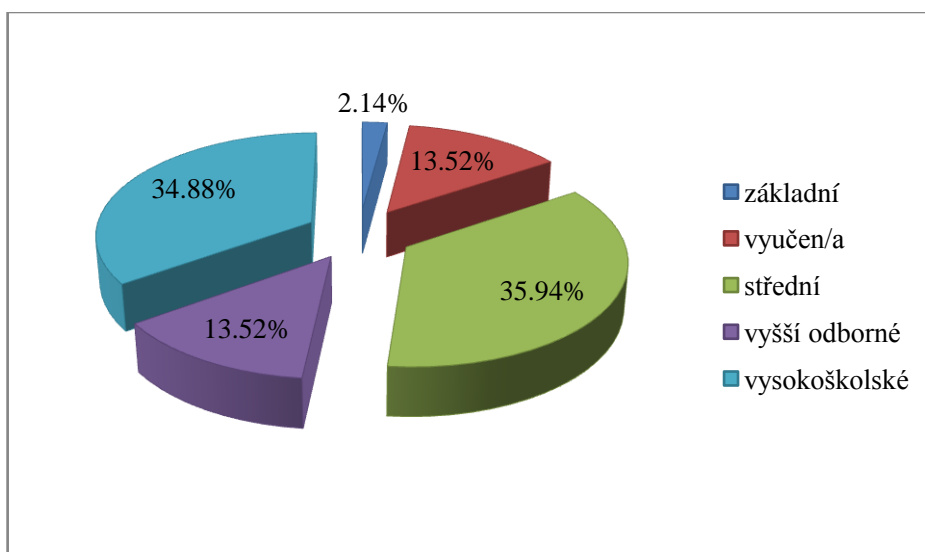
Graf 3: Věk respondentů



*Pramen: Vlastní zpracování*

Z hlediska nejvyššího dosaženého vzdělání, měli respondenti nejčastěji vystudovanou střední nebo vysokou školu. Detailní zobrazení v následujícím grafu 4.

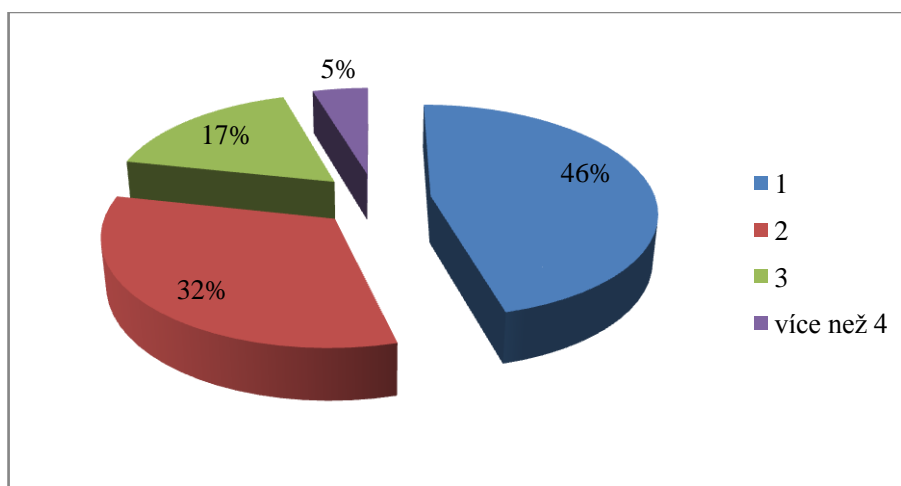
Graf 4: Vzdělání respondentů



*Pramen: Vlastní zpracování*

Na první otázku, zda dotazovaní mají (nebo měli) uzavřené stavební spoření odpovědělo kladně 195 osob (69,4 %), z toho 101 žen, 94 mužů. Přes 54 % těchto respondentů uzavřelo více než jednu smlouvu o stavebním spoření, procentuální podíly jednotlivých variant znázorňuje graf 5. Z dotazníku také vyplynulo, že více smluv během svého života uzavírali muži (66), oproti ženám (45).

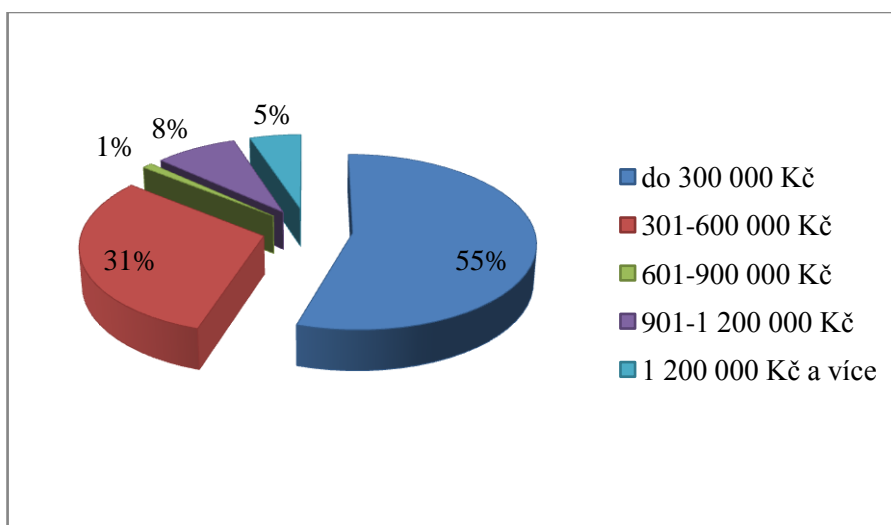
Graf 5: Počet uzavřených smluv respondentů



*Pramen: Vlastní zpracování*

Dle dotazníku lidé nejčastěji vybírali cílovou částku v hodnotě 500 000 Kč (15,98 %), 300 000 Kč (15,46 %) a 200 000 Kč (13,92 %). Průměrná cílová částka činila 400 000 Kč. Podrobnější údaje zobrazuje graf 6.

Graf 6: Výše cílových částek smluv o stavebním spoření

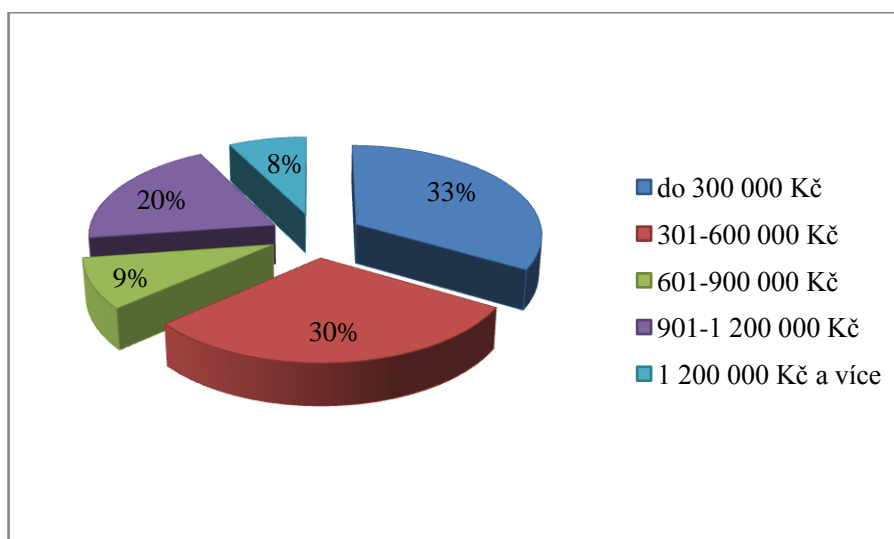


*Pramen: Vlastní zpracování*

Ze všech osob, které podepsaly smlouvu o stavebním spoření, využilo úvěr pouze 66 účastníků (33,67 %). Úvěr ze stavebního spoření spolu s překlenovacím úvěrem využilo 36 z nich. Nejčastěji byl využit na rekonstrukci a modernizaci (53%), na druhém místě se umístila koupě bytu či domu (29%) a nejméně častou variantou byla výstavba domu (18%).

Z hlediska výše úvěrů lidé nejčastěji využili prostředky ve výši 1 000 000 Kč, 500 000 Kč a 300 000 Kč. Průměrná výše úvěrů respondentů činila 600 000 Kč. Shrnutí v následujícím grafu 7.

Graf 7: Výše úvěrů ze stavebního spoření

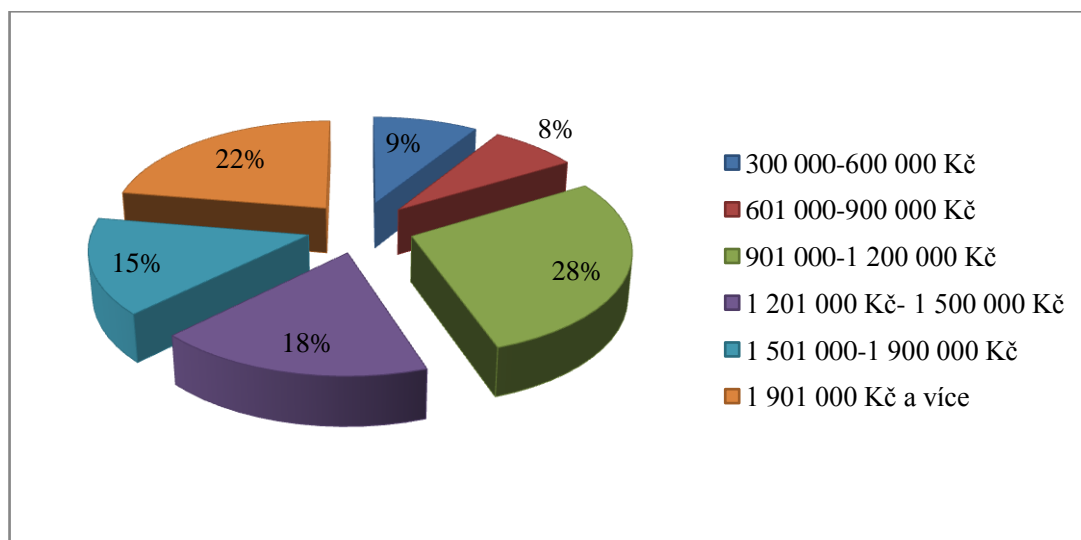


*Pramen: Vlastní zpracování*

Lidé, kteří stavební spoření zatím nemají, byli tázáni, zda o něm uvažují. Z 86 osob jich 58,6 % o stavebním spoření neuvažuje, 41,4 % má v plánu stavební spoření uzavřít. 70 % osob, kteří do budoucna chtějí uzavřít stavební spoření, byli muži.

Další otázka se zabývala hypotečními úvěry. Vyplynulo, že jej využívá, nebo využívalo, 67 osob (23,84 %), tedy téměř stejně jako úvěr ze stavebního spoření. Respondenti nejvíce preferovali úvěr ve výši 1 000 000 Kč, průměrná hodnota jednoho úvěru odpovídá 1 400 000 Kč. Podrobnější informace v grafu 8. Nejčastěji byly hypotéky využívány pro koupi bytu nebo domu (61%), dále pro výstavbu domu (24%) a nejméně využívanou variantou byla rekonstrukce a modernizace (13%).

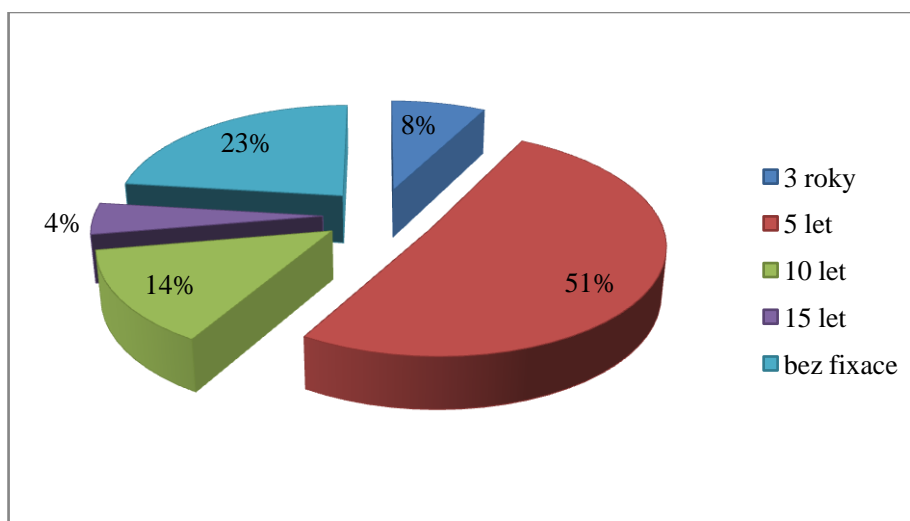
Graf 8: Výše úvěrů ze stavebního spoření



*Pramen: Vlastní zpracování*

Při sjednávání hypotečního úvěru využila polovina tázaných fixace úrokové sazby na pět let, téměř čtvrtina fixaci naopak nevyužila. Další informace viz graf 9.

Graf 9: Využití fixace úrokové sazby



*Pramen: Vlastní zpracování*

Stejně jako hypoteční poradci v bankách a na pobočkách stavebních spořitelen, byli respondenti požádáni o seřazení několika ukazatelů dle jejich významnosti při vybírání hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření. Tyto parametry hodnotili účastníci pomocí bodů, kdy číslo 1 znamená nejdůležitější a číslo 6 nejméně důležité. Výsledné pořadí spolu s průměrným pořadím dle zjištěných hodnot je uvedeno v tabulce 55 („Financování vlastního bydlení“, 2014).

Tabulka 55: Pořadí vybraných ukazatelů dle respondentů

Pořadí	Průměrné pořadí	Ukazatel
1	2,737	Výše měsíční splátky
2	2,783	RPSN
3	2,879	Koeficient navýšení
4	2,932	Výše úrokové sazby
5	4,466	Úhrada za vedení účtu
6	5,203	Úhrada za zpracování a poskytnutí úvěru

*Pramen: Vlastní zpracování*

## 6 Závěr

V dnešní době je téměř nemožné pořídit si vlastní bydlení bez využití úvěru. Úvěr a jeho následné splácení bezesporu ovlivní ekonomickou situaci toho, kdo si jej vezme, ale také celou jeho rodinu. Je proto důležité, aby úvěr zohledňoval finanční, sociální a rodinnou situaci klienta. Pro nalezení nejvhodnějšího úvěru je důležité znát ukazatele, jimiž by se měl klient řídit. Pro výběr těch nejvýznamnějších bylo osloveno šest odborníků z řad hypotečních poradců a specialistů na stavební spoření. Zároveň bylo jejich úkolem vyjádřit vzájemné preference mezi těmito ukazateli. Díky získaným údajům bylo možno použít kvantitativní metodu párového srovnávání, neboli Saatyho metodu, a získat váhy kritérií pro každého odborníka zvlášť a následně pomocí váženého aritmetického průměru určit jejich výsledné pořadí dle významnosti. Nejdůležitějším ukazatelem je dle odborníků výše měsíční splátky, která je ovlivněna především dobou splatnosti. Na druhé pozici se umístila výše úrokové sazby, před výší RPSN. Dlouhodobé úvěry se hodnotou úrokové sazby od RPSN zásadně neliší, na rozdíl od spotřebitelských úvěrů. U hypoték a úvěrů nad 1 880 000 Kč nemá poskytovatel navíc zákonnou povinnost výši RPSN sdělovat. Na čtvrtém místě se z hlediska významnosti objevil koeficient navýšení, který na rozdíl od ukazatele roční procentní sazby nákladů, nebere v úvahu časovou hodnotu peněz, ale udává, kolik ve skutečnosti zaplatíme v poměru k vypůjčené částce. Na posledních místech jsou úhrady za zpracování a poskytnutí úvěru spolu s úhradami za vedení účtu. Tyto poplatky jsou u jednotlivých poskytovatelů velmi podobné a případné rozdíly v porovnání s celkovou částkou nehrají velkou roli.

Nelze obecně říci, zda je výhodnější financovat nemovitost pomocí stavebního spoření či hypotečního úvěru. Vždy záleží na konkrétní situaci žadatele: výši příjmu; výši požadovaného úvěru; počtu let, na něž bude úvěr rozložen; částce, kterou je měsíčně klient ochoten hradit; hodnotě zastavované nemovitosti a dalších faktorech. Z tohoto důvodu, byly navrženy tři rozličné modelové příklady, pro které kalkulace zpracovalo osm poskytovatelů: čtyři stavební spořitelny a čtyři banky.

První, nejmladší klient požaduje úvěr 1 000 000 Kč se splatností 25 let. Ve vlastnictví má dům v odhadní ceně 1 300 000 Kč, který by ze zapůjčených peněz rád zrekonstruoval. Významnost ukazatelů seřadil sestupně takto: výše RPSN, koeficient navýšení, výše měsíční splátky, úhrada za zpracování a poskytnutí úvěru a úhrada

za vedení účtu. Po zpracování údajů metodou TOPSIS bylo zjištěno, že nabídky stavebních spořitelen v tomto případě bankám nemohou konkurovat a všechny, spolu s Hypoteční bankou, byly v prvním kroku vyřazeny. Z nedominovaných variant vyhrála nabídka Komerční banky, jejíž hodnoty předčily v nejdůležitějších parametrech konkurenční nabídky. Druhou nejvýhodnější volbou by byla hypotéka od České spořitelny, třetí pak hypoteční úvěr Fio banky.

Druzí klienti poptávají úvěr na výstavbu domu v hodnotě 2 150 000 Kč se splatností 30 let. Souhrnná hodnota zajištěných nemovitostí činí 2 300 000 Kč. Preference ukazatelů jsou: výše měsíční splátky, výše RPSN, koeficient navýšení, úhrada za zpracování a poskytnutí úvěru a úhrada za vedení účtu. V tomto případě mohou nabídkám bank konkurovat Stavební spořitelna České spořitelny a Wüstenrot stavební spořitelna. Fio banka poskytuje hypotéky pouze do 85 % hodnoty nemovitosti určené znalcem, za daných podmínek by tedy úvěr neposkytla. Nejlepší nabídkou byla pomocí metody TOPSIS vyhodnocena kalkulace Stavební spořitelny České spořitelny. Ačkoliv nemá nejnižší měsíční splátku, kterou považují klienti za stěžejní, hodnota RPSN je podstatně nižší než konkurenční návrhy. Za druhý nejvýhodnější úvěr lze považovat hypotéku od České spořitelny. Na dalších příčkách se umístily Hypoteční banka, Wüstenrot stavební spořitelna a Komerční banka.

Klienti v třetím případě žádají o úvěr na koupi bytu ve výši 600 000 Kč se splatností 15 let. Hodnota nemovitosti, kterou budou ručit, je 1 300 000 Kč. Ukazatele dle významnosti seřadili takto: koeficient navýšení, výše měsíční splátky, výše RPSN, úhrada za vedení účtu a úhrada za zpracování a poskytnutí úvěru. Metodou TOPSIS byly následně vyřazeny návrhy tří stavebních spořitelen a jedné banky. Návrh Komerční banky byl dominován kalkulací od Fio banky, která byla vyhodnocena jako nejvýhodnější vůbec. Druhou nejlepší volbou je úvěr od Stavební spořitelny České spořitelny. Třetí místo obsadila hypotéka České spořitelny a poslední Hypoteční banka.

Existují však i další okolnosti, které nebyly v tomto hodnocení brány v úvahu a které mohou ovlivnit výběr klienta. Příkladem může být úmysl splatit úvěr předčasně. V tomto případě většina bank ukládá pokutu vypočtenou z mimořádné splátky za období do konce fixace ve výši několika procent. Předčasné splacení překlenovacího úvěru může být ještě větší problém, jelikož všeobecné obchodní podmínky podmiňují mimořádnou splátku souhlasem stavební spořitelny. Například Českomoravská stavební



spořitelna povolí dřívější splacení pouze v případě rozvodu, úmrtí, nebo prodeje nemovitosti. Pokud stavební spořitelna umožní vyvázat se z úvěru, klient opět uhradí několik procent z cílové částky, případně z mimořádné splátky, v závislosti na konkrétním poskytovateli. Na druhou stranu, úvěr ze stavebního spoření lze splatit kdykoliv a bez dalších poplatků. Ještě před finálním výběrem je proto vhodné se seznámit s podmínkami vybraných bank.

Je otázkou, jak by toto srovnání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření dopadlo, kdyby nebyl rok 2013 rekordním, co se týče výše úrokových sazeb hypoték. Je možné, že v situaci, kdy by Česká národní banka svou intervencí nesnížila úrokové sazby na minimum, nabídky hypotečních bank by byly méně výhodné a kalkulace stavebních spořitelen by byly konkurenceschopnější. Je i přesto překvapením, že v případě druhého modelového příkladu zvítězila varianta stavebního spoření a v dalších případech některé kalkulace spořitelen vyřadily méně výhodné nabídky bank. Lze tedy tvrdit, že překlenovací úvěr spolu s úvěrem ze stavebního spoření nemusí být nutně méně výhodný, nežli hypotéka. V případě, že klienti mysleli na financování bydlení předem a uzavřeli smlouvu o stavebním spoření již v minulosti, jsou nyní samozřejmě ve výhodě. Jednak před rokem 2011 dosáhli na vyšší státní podporu, nežli současné 2 000 Kč, jednak se jim zkrátí případná doba přidělení úvěru a překlenovací fáze bude trvat kratší dobu.

Oblast stavebního spoření v posledních letech nezažívá příznivé období. Dle údajů Ministerstva financí, poptávka po překlenovacích úvěrech i po úvěrech ze stavebního spoření od roku 2011 vytrvale klesá. V souvislosti s přijetím novely zákona o stavebním spoření, došlo také v roce 2011 k poklesu počtu nově uzavřených smluv téměř o čtvrtinu v porovnání s rokem předchozím. Je tedy zjevné, že změna legislativy měla na trh stavebního spoření neblahý dopad.

Poslední částí diplomové práce je dotazník zabývající se otázkami financování vlastního bydlení, který zodpovědělo celkem 145 žen a 136 mužů, přičemž 195 z nich mělo, nebo má uzavřenou smlouvu o stavebním spoření. Více než polovina těchto respondentů uzavřela během svého života více než jednu smlouvu. Dotazovaní nejčastěji volili cílovou částku stavebního spoření do 300 000 Kč (55 %) a do 600 000 Kč (31 %). Ze všech osob s uzavřenou smlouvou o stavebním spoření využila úvěr pouhá třetina, překlenovací úvěr jen jedna pětina respondentů. Nejčastějším důvodem

pro poskytnutí úvěru byla rekonstrukce a modernizace bydlení, a to u více než poloviny respondentů. Třetina poptávala úvěr na koupi bytu či domu. Hypoteční úvěry měly u dotazovaných téměř stejnou oblibu jako úvěry ze stavebního spoření, využila je čtvrtina všech respondentů. Nejčastěji žádali o hypotéky ve výši 1 000 000 korun, průměrná hodnota byla 1,4 miliónu. Oproti úvěrům ze stavebního spoření byla hlavním účelem hypotečních úvěrů koupě bytu nebo domu. Rekonstrukci pomocí hypotéky hradilo pouhých 15 % respondentů. Z hlediska fixace úrokové sazby více než polovina klientů využila fixaci na pět let, čtvrtina naopak fixaci nevyužila vůbec. Také v dotazníku byla položena otázka zaznamenávající preference šesti předem zvolených ukazatelů. Stejně jako odborníci i dotazovaní zvolili jako nejdůležitější aspekt výši měsíční splátky, následovanou výší RPSN. Ta byla v dotaznících upřednostňována před koeficientem navýšení a úrokovou sazbou. Oproti doporučení odborníků se také většina respondentů zaměřuje spíše na poplatky související s vedením účtu, nežli na úhrady za zpracování a poskytnutí úvěru.

## 7 Summary

The topic of this master thesis is to compare benefits from the building society account with the mortgage loan. The whole comparison will be done according to the new legislative. The aim of this study is to find whether it is more profitable to invest into your property with the mortgage or the building society account.

The theoretical part is focused on the history, legislative and the principal of working of these credits. This part explains key words connected with financing property. Also it explains the rules for providing home loans.

In the practical part eight different companies are introduced. Four of them are building societies and four are banks. Their products were showed deeper. The experts from those companies were given three examples with different height of LTV from different applicants with different purposes. Those experts also assessed which indicators applicants should consider. According to these recommendations clients have ordered indicators by their assumed importance. Finally offers were evaluated by TOPSIS method and ordered by its advantageousness. The evaluation of living financing survey is also included.

**KEYWORDS:** Building society account, mortgage, bank

JEL code: G21

## 9 Zdroje

### 9.1 Seznam použité literatury

1. Boléat, M. (1981). *Building societies: a descriptive study*. London: Building Societies Assotiation.
2. Dvořák, P. (1999). *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde.
3. Huerta de Soto, J. (2009). *Peníze, banky a hospodářské krize*. Praha: ASPI.
4. Kielar, P. (2010). *Matematika stavebního spoření*. (1 ed.). Ekopress.
5. Pohl, M. (1994). *Handbook on the history of european banks: European association for banking history*. Aldershot: Edward Elgar Publishing.
6. Prčík, T. (2002). *Stavební spoření v kostce*. (1 ed.). Brno: ERA.
7. Syrový, P. (2009). *Financování vlastního bydlení: 5.zcela přepracované vydání*. Praha: GRADA Publishing.

### 9.2 Periodika, akademické práce a ostatní publikace

1. Čechlovská, Š. (2005). Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky. *Aplikované právo*, 87-110. Dostupné z <http://www.aplikovanepravo.cz/clanky-pdf/30.pdf>
2. Friebeľová, J., & Klicnarová, J. (2007). *Rozhodovací modely pro ekonomy*. České Budějovice.
3. Kohoutek, R. (n.d.). *Dotazník*. Dostupné z <http://www.ssvp.wz.cz/Texty/dotaznik.html>
4. Molnár, Z. (n.d.). *Úvod do základů vědecké práce (aneb jak napsat úspěšnou disertaci)*. Dostupné z [http://k126.fsv.cvut.cz/predmety/d26mvp/mvp\\_sylabus-mvp.pdf](http://k126.fsv.cvut.cz/predmety/d26mvp/mvp_sylabus-mvp.pdf)
5. Pstružina, K. (1999). *Atlas filosofie vědy*. Dostupné z <http://nb.vse.cz/kfil/win/atlas1/atlas3.htm>
6. Tůmová, L. (2011). *Platební styk a jeho vývoj se zaměřením na současné tendence*. (Bakalářská práce, Jihočeská univerzita)

### 9.3 Internetové zdroje

1. *Ceník ČSAS.* (2014). Dostupný z [http://www.csas.cz/banka/content/inet/bydleni/cs/cenik\\_hypoteka\\_cs\\_r.pdf](http://www.csas.cz/banka/content/inet/bydleni/cs/cenik_hypoteka_cs_r.pdf)
2. *Ceník Fio banky* (2014). Dostupný z [http://www.fio.cz/docs/cz/cenik\\_bankovni\\_sluzby.pdf](http://www.fio.cz/docs/cz/cenik_bankovni_sluzby.pdf)
3. *Ceník SSČS.* (2014). Dostupný z <http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/cenik/fyzicke-osoby/>
4. *Další ujednání.* (2012). Dostupné z <http://www.rsts.cz/dokumenty-a-sazebniky/>
5. *Druhy hypoték.* (n.d.). Dostupné z <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteka-krok-za-krokem/pruvodce-koupi-nemovitosti/druhy-hypotek/>
6. *Financování vlastního bydlení.* (2014). Dostupné z <http://www.vyplnto.cz/realizovane-pruzkumy/37712/>
7. *Entwicklung: Bausparen in Europa und der Welt* .(n.d.). Dostupné z <http://www.bausparkassen.de/index.php?id=entwicklung>
8. *Fio hypotéka.* (n.d.). Dostupné z <http://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky>
9. *Hodnotící číslo.* (n.d.). Dostupné z <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/hodnotici-cislo/>
10. Hrušková, M. (2013). *Hypotéky 2013: Průměrná úroková sazba 3,05 %.* Dostupné z <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-2013-prumerna-urokova-sazba-3-05-a-rekordni-objemy-i-pocty/>
11. *Hypoteční produkty.* (n.d.). Dostupné z <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/index.shtml>
12. *Hypoteční úvěry poskytnuté od počátku činnosti hypotečních bank.* (2014) Dostupné z [http://www.mmr.cz/getmedia/49f9f27b-92d2-46fe-8bcf-7f89e216b9c3/Hypotecni-uvery-od-pocatku-k-31122013\\_24012013.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/49f9f27b-92d2-46fe-8bcf-7f89e216b9c3/Hypotecni-uvery-od-pocatku-k-31122013_24012013.pdf)
13. *Hypoteční zástavní listy.* (n.d.). Dostupné z <http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/page.asp?idk=360>

14. *Hypotéka není jenom jedna.* (2011). Dostupné z <http://www.bankovnipoplatky.com/hypoteka-neni-jenom-jedna--znate-jeji-druhy-14268.html>
15. *Komentář k základním ukazatelům vývoje stavebního spoření.* (2014). Dostupné z <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2013/komentar-k-zakladnim-ukazatelum-vyvoje-s-16985>
16. *Oznámení.* (2014). Dostupné z <http://www.rsts.cz/dokumenty-a-sazebniky/oznameni/>
17. *Přehled tarifních variant.* (n.d.). Dostupné z <https://www.cmss.cz/#!/financovani/uver/prehled-tarifnich-variant.html>
18. *Regulace finančního trhu.* ( n.d.). Dostupné z [http://www.historie.cnb.cz/cs/regulace\\_a\\_dohled/regulace\\_financniho\\_trhu/](http://www.historie.cnb.cz/cs/regulace_a_dohled/regulace_financniho_trhu/)
19. *Rozdíl mezi účelovou a neúčelovou hypotékou.* (2010). Dostupné z <http://www.lbbw.cz/srv/cps/content/pub/cs/financni-informacni-servis/poradna/33-jaky-je-rozdil-mezi-ucelovou-a-neucelovou-hypotekou.shtml>
20. *Sazebník Hypoteční banky.* (2014). Dostupné z <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik-poplatku/sazebnik-pro-fyzicke-osoby/>
21. *Sazebník KB pro občany.* (2014). Dostupné z <http://www.sazebnik-kb.cz/file/cms/cs/sazebniky/kb-20140201-sazebnik-1-obcane.pdf?20140131100142>
22. *Sazebník úhrad ČMSS.* (2014). Dostupné z [https://www.cmss.cz/uploads/pdf/sazebnik-uhrad/sazebnik\\_uhrad\\_1\\_1\\_2014.pdf](https://www.cmss.cz/uploads/pdf/sazebnik-uhrad/sazebnik_uhrad_1_1_2014.pdf)
23. *Sazebník úhrad RSTS.* (2014). Dostupné z <http://www.rsts.cz/dokumenty-a-sazebniky/sazebnik-uhrad/>
24. *Sazebník Wüstenrot.* (2014). Dostupné z [http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk\\_filename=file\\_1105\\_GENERA L.pdf](http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1105_GENERA L.pdf)
25. *Sdělení SSČS.* (2014). Dostupné z <http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/sdeleni/>

26. *Sdělení banky*. (2014). Dostupné z [http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk\\_filename=file\\_1183\\_GENERA L.pdf](http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1183_GENERA L.pdf)
27. *Služby pro fyzické osoby*. (2014). Dostupné z <http://www.modrapyramida.cz/sazebniky/sluzby-pro-fyzicke-osoby/>
28. *Stavební spoření*. (n.d.). Dostupné z <http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/page.asp?idk=329>
29. *Úrokové sazby ČSAS*. (2014). Dostupné z [http://www.csas.cz/banka/content/inet/bydleni/cs/STANDARD\\_CONTENT\\_OT01\\_007051.XML](http://www.csas.cz/banka/content/inet/bydleni/cs/STANDARD_CONTENT_OT01_007051.XML)
30. *Úrokové sazby Hypoteční banky*. (2014). Dostupné z <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/urokove-sazby/>
31. *Úrokové sazby Komerční banky*. (2014). Dostupné z <http://www.sazebnik-kb.cz/file/cms/cs/urokove-sazby/kb-urokove-sazby-czk.pdf?20140303090331>
32. *Úrokové sazby*. (2014). Dostupné z <http://www.modrapyramida.cz/sazebniky/urokove-sazby/>
33. *Úvěr ze stavebního spoření*. (n.d.). Dostupné z <http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/page.asp?idk=331>
34. *Vše o hypotékách*. (n.d.). Dostupné z <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteka-krok-za-krokem/vse-o-hypotekach/>
35. *Vybrané údaje o bydlení*. (2014). Dostupné z <https://www.mmr.cz/getmedia/0f40fca0-0fb5-4fb3-b7ec-9fe33f7bc67f/Vybrane-udaje-bydleni-2013.pdf>
36. *Výroční zpráva ČMSS*. (2014). Dostupné z <https://www.cmss.cz/uploads/pdf/vyrocní-zpravy/2013/vyrocní-zprava-CMSS-2013-net.pdf>
37. *Výroční zpráva ČSAS*. (2014). Dostupné z [http://www.csas.cz/static\\_internet/cs/Obecne\\_informace/FSCS/CS/Prilohy/vz\\_2013.pdf](http://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/FSCS/CS/Prilohy/vz_2013.pdf)

38. *Výroční zpráva Fio banky.* (2014). Dostupné z [http://www.fio.cz/docs/cz/VZ\\_2013\\_f.pdf](http://www.fio.cz/docs/cz/VZ_2013_f.pdf)
39. *Výroční zpráva Hypoteční banky.* (2014). Dostupné z [https://www.hypotecnibanka.cz/\\_sys\\_/FileStorage/download/2/1057/hb\\_vz13\\_final.pdf](https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1057/hb_vz13_final.pdf)
40. *Výroční zpráva KB.* (2014). Dostupné z <http://www.kb.cz/file/cs/o-bance/vztahy-s-investory/publikace/vyrocni-zpravy/kb-2013-vyrocni-zprava.pdf?95c85826b242ffaf81fc515c145b746>
41. *Výroční zpráva MP.* (2014). [https://www.modrapyramida.cz/sites/files/modrapyramida/attachments/mpss\\_vz13\\_cz-finalverze.pdf](https://www.modrapyramida.cz/sites/files/modrapyramida/attachments/mpss_vz13_cz-finalverze.pdf)
42. *Výroční zpráva RSTS.* (2014). Dostupné z <http://www.rsts.cz/vyrocni-zpravy/>
43. *Výroční zpráva SSČS.* (2014). Dostupné z <http://www.burinka.cz/file/edee/cs/vyrocni-zpravy/sscs-vyrocni-zprava-za-rok-2013.pdf>
44. *Výroční zpráva Wüstenrot.* (2014). Dostupné z [http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk\\_filename=file\\_1286\\_GENERA L.pdf](http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1286_GENERA L.pdf)
45. *Základní informace.* (2013). Dostupné z <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/kontrola/stavebni-sporeni/zakladni-informace>
46. *Základní právní předpisy.* (n.d.). Dostupné z <https://www.czech-ba.cz/legislativa/zakladni-pravni-predpisy>
47. *Základní seznamy regulovaných a registrovaných subjektů.* (2014). Dostupné z [https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB15.BASIC\\_LISTINGS?p\\_lang=cz](https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB15.BASIC_LISTINGS?p_lang=cz)
48. *Zemské peněžní a úvěrní ústavy.* (n.d.). Dostupné z [http://www.historie.cnb.cz/cs/regulace\\_a\\_dohled/pocatky\\_regulace\\_a\\_dohledu/zemske\\_penezni\\_a\\_uverni\\_ustavy\\_cast\\_i.html](http://www.historie.cnb.cz/cs/regulace_a_dohled/pocatky_regulace_a_dohledu/zemske_penezni_a_uverni_ustavy_cast_i.html)



## 9.4 Zákony a vyhlášky

1. *Vyhláška č. 236/2005 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů (1. 7. 2005).* Dostupná z <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakon.jsp?page=0&fulltext=&nr=236~2F2005&part=&name=&rpp=15>
2. *Zákon č. 83/1995 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., a doplňuje zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (1. 7. 1995).* Dostupný z <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1995-83>
3. *Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 sb. (1. 4. 1993).* Dostupný z <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=40846&nr=96~2F1993&rpp=15>
4. *Zákon č. 161/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony (27. 4. 2006).* Dostupný z <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=161&r=2006>
5. *Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (1. 4. 2004).* Dostupný z <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakon.jsp?page=0&nr=190~2F2004&rpp=15#seznam>
6. *Zákon č. 254/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (3. 8. 2012).* Dostupný z <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=254&r=2012>
7. *Zákon č. 292/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993*

- Sb., ve znění pozdějších předpisů (1. 10. 2005). Dostupný z <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=292&r=2005>*
8. *Zákon č. 348/2010 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (1. 1. 2011). Dostupný z <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=348&r=2010>*
9. *Zákon č. 353/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (1. 1. 2012). Dostupný z <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=353&r=2011>*
10. *Zákon č. 423/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. (1. 1. 2004). Dostupný z <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?o=4&t=401>*

# 10 Seznam tabulek, grafů a zkratk

## 10.1 Seznam tabulek

Tabulka 1: Tarify Českomoravské stavební spořitelny .....	33
Tabulka 2: Tarif Modré pyramidy .....	34
Tabulka 3: Varianty tarifu Kredit .....	34
Tabulka 4: Tarify Stavební spořitelny České spořitelny .....	36
Tabulka 5: Tarify Wüstenrot stavební spořitelny .....	37
Tabulka 6: Úhrady za vedení smlouvy a za vedení účtu stavebních spořitelén .....	39
Tabulka 7: Úrokové sazby hypotečních úvěrů České spořitelny.....	41
Tabulka 8: Úrokové sazby hypotečních úvěrů Fio banky .....	42
Tabulka 9: Úrokové sazby hypotečních úvěrů Hypoteční banky .....	44
Tabulka 10: Úrokové sazby hypotečních úvěrů Komerční banky.....	46
Tabulka 11: Kritéria vybraná pro hodnocení.....	47
Tabulka 12: Deskriptory podle Saatyho .....	48
Tabulka 13: Pořadí zvolených ukazatelů dle prvního odborníka .....	49
Tabulka 14: Pořadí zvolených ukazatelů dle druhého odborníka.....	50
Tabulka 15: Pořadí zvolených ukazatelů dle třetího odborníka .....	50
Tabulka 16: Pořadí zvolených ukazatelů dle čtvrtého odborníka.....	51
Tabulka 17: Pořadí zvolených ukazatelů dle pátého odborníka .....	51
Tabulka 18: Pořadí zvolených ukazatelů dle šestého odborníka .....	52
Tabulka 19: Výsledné pořadí kritérií dle významnosti.....	52
Tabulka 20: Modelový příklad 1 .....	54
Tabulka 21: Kalkulace prvního modelového příkladu od ČMSS.....	55
Tabulka 22: Kalkulace prvního modelového příkladu od Modré pyramidy .....	56
Tabulka 23: Kalkulace prvního modelového příkladu od SSČS .....	57
Tabulka 24: Kalkulace prvního modelového příkladu od Wüstenrotu.....	58
Tabulka 25: Kalkulace prvního modelového příkladu od České spořitelny.....	59
Tabulka 26: Kalkulace prvního modelového příkladu od Hypoteční banky .....	60
Tabulka 27: Kalkulace prvního modelového příkladu od Fio banky .....	60
Tabulka 28: Kalkulace prvního modelového příkladu od Komerční banky.....	61
Tabulka 29: Modelový příklad 2 .....	62
Tabulka 30: Kalkulace druhého modelového příkladu od ČMSS .....	63

Tabulka 31: Kalkulace druhého modelového příkladu od Modré pyramidy .....	64
Tabulka 32: Kalkulace druhého modelového příkladu od SSČS .....	65
Tabulka 33: Kalkulace druhého modelového příkladu od Wüstenrotu .....	66
Tabulka 34: Kalkulace druhého modelového příkladu od České spořitelny .....	67
Tabulka 35: Kalkulace druhého modelového příkladu od Hypoteční banky .....	68
Tabulka 36: Kalkulace druhého modelového příkladu od Komerční banky .....	69
Tabulka 37: Modelový příklad 3 .....	70
Tabulka 38: Kalkulace třetího modelového příkladu od ČMSS.....	71
Tabulka 39: Kalkulace třetího modelového příkladu od Modré pyramidy .....	72
Tabulka 40: Kalkulace třetího modelového příkladu od SSČS .....	73
Tabulka 41: Kalkulace třetího modelového příkladu od Wüstenrotu.....	74
Tabulka 42: Kalkulace třetího modelového příkladu od České spořitelny.....	75
Tabulka 43: Kalkulace třetího modelového příkladu od Hypoteční banky .....	76
Tabulka 44: Kalkulace třetího modelového příkladu od Fio banky .....	76
Tabulka 45: Kalkulace třetího modelového příkladu od Komerční banky.....	77
Tabulka 46: Pořadí vybraných ukazatelů prvního klienta .....	79
Tabulka 47: Test dominovanosti prvního modelového příkladu .....	80
Tabulka 48: Výsledné pořadí kalkulací pro prvního klienta.....	80
Tabulka 49: Pořadí vybraných ukazatelů druhého klienta.....	81
Tabulka 50: Test dominovanosti druhého modelového příkladu .....	82
Tabulka 51: Výsledné pořadí kalkulací pro druhého klienta .....	83
Tabulka 52: Pořadí vybraných ukazatelů třetího klienta .....	83
Tabulka 53: Test dominovanosti třetího modelového příkladu .....	84
Tabulka 54: Výsledné pořadí kalkulací pro třetího klienta.....	85
Tabulka 55: Pořadí vybraných ukazatelů dle respondentů .....	89

## **10.2 Seznam grafů**

Graf 1: Tržní podíl stavebních spořitelén .....	38
Graf 2: Průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů roku 2013 .....	47
Graf 3: Věk respondentů.....	85
Graf 4: Vzdělání respondentů .....	86
Graf 5: Počet uzavřených smluv respondentů .....	86
Graf 6: Výše cílových částek smluv o stavebním spoření .....	87

Graf 7: Výše úvěrů ze stavebního spoření .....	87
Graf 8: Výše úvěrů ze stavebního spoření .....	88
Graf 9: Využití fixace úrokové sazby .....	89

### 10.3 Seznam zkratk

ČMSS, Českomoravská stavební spořitelna	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
ČS, Česká spořitelna	Česká spořitelna, a.s.
Fio, Fio banka	Fio banka, a.s.
HB, Hypoteční banka	Hypoteční banka, a.s.
KB, Komerční banka	Komerční banka, a.s.
LTV	Loan to value
MP, Modrá pyramida	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
PRIBOR	Pražská mezibankovní nabídková sazba
Raiffeisen	Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
RPSN	Roční procentní sazba nákladů
SSČS, Stavební spořitelna České spořitelny	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
TOPSIS	Technique for order preference by similarity to ideal solution
Wüstenrot	Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.

# 11 Seznam příloh

- Příloha 1: Saatyho trojúhelník prvního odborníka
- Příloha 2: Saatyho matice prvního odborníka
- Příloha 3: Váhy kritérií prvního odborníka
- Příloha 4: Saatyho trojúhelník druhého odborníka
- Příloha 5: Saatyho matice druhého odborníka
- Příloha 6: Váhy kritérií druhého odborníka
- Příloha 7: Saatyho trojúhelník třetího odborníka
- Příloha 8: Saatyho matice třetího odborníka
- Příloha 9: Váhy kritérií třetího odborníka
- Příloha 10: Saatyho trojúhelník čtvrtého odborníka
- Příloha 11: Saatyho matice čtvrtého odborníka
- Příloha 12: Váhy kritérií čtvrtého odborníka
- Příloha 13: Saatyho trojúhelník pátého odborníka
- Příloha 14: Saatyho matice pátého odborníka
- Příloha 15: Váhy kritérií pátého odborníka
- Příloha 16: Saatyho trojúhelník šestého odborníka
- Příloha 17: Saatyho matice šestého odborníka
- Příloha 18: Váhy kritérií šestého odborníka
- Příloha 19: Výsledné váhy kritérií dle odborníků
- Příloha 20: Saatyho trojúhelník prvního klienta
- Příloha 21: Saatyho matice prvního klienta
- Příloha 22: Váhy kritérií prvního klienta
- Příloha 23: Vstupní data metody TOPSIS prvního klienta
- Příloha 24: Upravená vstupní data metody TOPSIS prvního klienta
- Příloha 25: Normalizovaná kritériální matice R prvního klienta
- Příloha 26: Vážená kritériální matice Z prvního klienta
- Příloha 27: Saatyho trojúhelník druhého klienta
- Příloha 28: Saatyho matice druhého klienta
- Příloha 29: Váhy kritérií druhého klienta
- Příloha 30: Vstupní data metody TOPSIS druhého klienta
- Příloha 31: Upravená vstupní data metody TOPSIS druhého klienta
- Příloha 32: Normalizovaná kritériální matice R druhého klienta

Příloha 33: Vážená kritériální matice Z druhého klienta

Příloha 34: Saatyho trojúhelník třetího klienta

Příloha 35 Saatyho matice třetího klienta

Příloha 36: Váhy kritérií třetího klienta

Příloha 37: Vstupní data metody TOPSIS třetího klienta

Příloha 38: Upravená vstupní data metody TOPSIS třetího klienta

Příloha 39: Normalizovaná kritériální matice R prvního klienta

Příloha 40: Vážená kritériální matice Z prvního klienta

Příloha 41: Dotazník

## 12 Přílohy

Příloha 1: Saatyho trojúhelník prvního odborníka

<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>
<b>K2</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
6	5	4	3	1

<b>K2</b>	<b>K2</b>	<b>K2</b>	<b>K2</b>
<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
2	3	4	5

<b>K3</b>	<b>K3</b>	<b>K3</b>
<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
2	3	4

<b>K4</b>	<b>K4</b>
<b>K5</b>	<b>K6</b>
2	3

<b>K5</b>
<b>K6</b>
2

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 2: Saatyho matice prvního odborníka

	<b>K1</b>	<b>K2</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
<b>K1</b>	1,0000	0,1667	0,2000	0,2500	0,3333	1,0000
<b>K2</b>	6,0000	1,0000	2,0000	3,0000	4,0000	5,0000
<b>K3</b>	5,0000	0,5000	1,0000	2,0000	3,0000	4,0000
<b>K4</b>	4,0000	0,3333	0,5000	1,0000	2,0000	3,0000
<b>K5</b>	3,0000	0,2500	0,3333	0,5000	1,0000	2,0000
<b>K6</b>	1,0000	0,2000	0,2500	0,3333	0,5000	1,0000

*Pramen: Vlastní zpracování*



Příloha 3: Váhy kritérií prvního odborníka

	Body	Váhy
<b>K1</b>	0,3749	<b>0,0478</b>
<b>K2</b>	2,9938	<b>0,3813</b>
<b>K3</b>	1,9786	<b>0,2520</b>
<b>K4</b>	1,2599	<b>0,1605</b>
<b>K5</b>	0,7937	<b>0,1011</b>
<b>K6</b>	0,4503	<b>0,0574</b>
	$\sigma^2$	<b>0,0663</b>
	<b>Konzistence</b>	<b>ANO</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 4: Saatyho trojúhelník druhého odborníka

<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>
<b>K2</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
3	3	3	2	5

<b>K2</b>	<b>K2</b>	<b>K2</b>	<b>K2</b>
<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
2	5	4	6

<b>K3</b>	<b>K3</b>	<b>K3</b>
<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
6	5	6

<b>K4</b>	<b>K4</b>
<b>K5</b>	<b>K6</b>
2	3

<b>K5</b>
<b>K6</b>

4

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 5: Saatyho matice druhého odborníka

	<b>K1</b>	<b>K2</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
<b>K1</b>	1,0000	0,3333	0,3333	3,0000	2,0000	5,0000
<b>K2</b>	3,0000	1,0000	0,5000	5,0000	4,0000	6,0000
<b>K3</b>	3,0000	2,0000	1,0000	6,0000	5,0000	6,0000
<b>K4</b>	0,3333	0,2000	0,1667	1,0000	0,5000	3,0000
<b>K5</b>	0,5000	0,2500	0,2000	2,0000	1,0000	4,0000
<b>K6</b>	0,2000	0,1667	0,1667	0,3333	0,2500	1,0000

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 6: Váhy kritérií druhého odborníka

	<b>Body</b>	<b>Váhy</b>
<b>K1</b>	1,2222	<b>0,1464</b>
<b>K2</b>	2,3762	<b>0,2846</b>
<b>K3</b>	3,2031	<b>0,3836</b>
<b>K4</b>	0,5054	<b>0,0605</b>
<b>K5</b>	0,7647	<b>0,0916</b>
<b>K6</b>	0,2781	<b>0,0333</b>
	$\sigma^2$	<b>0,1597</b>
	<b>Konzistence</b>	<b>ANO</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 7: Saatyho trojúhelník třetího odborníka

<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>
<b>K2</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
2	1	5	4	6

<b>K2</b>	<b>K2</b>	<b>K2</b>	<b>K2</b>
<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
1	3	2	5

<b>K3</b>	<b>K3</b>	<b>K3</b>
<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
4	3	5

<b>K4</b>	<b>K4</b>
<b>K5</b>	<b>K6</b>
2	3

<b>K5</b>
<b>K6</b>
4

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 8: Saatyho matice třetího odborníka

	<b>K1</b>	<b>K2</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
<b>K1</b>	1,0000	2,0000	1,0000	5,0000	4,0000	6,0000
<b>K2</b>	0,5000	1,0000	1,0000	3,0000	2,0000	5,0000
<b>K3</b>	1,0000	1,0000	1,0000	4,0000	3,0000	5,0000
<b>K4</b>	0,2000	0,3333	0,2500	1,0000	0,5000	3,0000
<b>K5</b>	0,2500	0,5000	0,3333	2,0000	1,0000	4,0000
<b>K6</b>	0,1667	0,2000	0,2000	0,3333	0,2500	1,0000

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 9: Váhy kritérií třetího odborníka

	Body	Váhy
<b>K1</b>	2,4929	<b>0,3237</b>
<b>K2</b>	1,5704	<b>0,2039</b>
<b>K3</b>	1,9786	<b>0,2569</b>
<b>K4</b>	0,5407	<b>0,0702</b>
<b>K5</b>	0,8327	<b>0,1081</b>
<b>K6</b>	0,2867	<b>0,0372</b>
	$\sigma^2$	<b>0,0953</b>
	Konzistence	ANO

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 10: Saatyho trojúhelník čtvrtého odborníka

<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>
<b>K2</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
4	2	1	3	5

<b>K2</b>	<b>K2</b>	<b>K2</b>	<b>K2</b>
<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
3	5	2	2

<b>K3</b>	<b>K3</b>	<b>K3</b>
<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
3	3	5

<b>K4</b>	<b>K4</b>
<b>K5</b>	<b>K6</b>
4	5

<b>K5</b>
<b>K6</b>
4

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 11: Saatyho matice čtvrtého odborníka

	<b>K1</b>	<b>K2</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
<b>K1</b>	1,0000	4,0000	2,0000	1,0000	3,0000	5,0000
<b>K2</b>	0,2500	1,0000	0,3333	0,2000	0,5000	2,0000
<b>K3</b>	0,5000	3,0000	1,0000	0,3333	3,0000	5,0000
<b>K4</b>	1,0000	5,0000	3,0000	1,0000	4,0000	5,0000
<b>K5</b>	0,3333	2,0000	0,3333	0,2500	1,0000	4,0000
<b>K6</b>	0,2000	0,5000	0,2000	0,2000	0,2500	1,0000

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 12: Váhy kritérií čtvrtého odborníka

	<b>Body</b>	<b>Váhy</b>
<b>K1</b>	2,2209	<b>0,2845</b>
<b>K2</b>	0,5054	<b>0,0647</b>
<b>K3</b>	1,3991	<b>0,1792</b>
<b>K4</b>	2,587	<b>0,3314</b>
<b>K5</b>	0,7783	<b>0,0996</b>
<b>K6</b>	0,3162	<b>0,0405</b>
	$\sigma^2$	<b>0,1353</b>
	<b>Konzistence</b>	<b>ANO</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 13: Saatyho trojúhelník pátého odborníka

<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>
<b>K2</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
3	1	2	6	5

<b>K2</b>	<b>K2</b>	<b>K2</b>	<b>K2</b>
<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
3	2	5	4

<b>K3</b>	<b>K3</b>	<b>K3</b>
<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
2	6	5

<b>K4</b>	<b>K4</b>
<b>K5</b>	<b>K6</b>
5	4

<b>K5</b>
<b>K6</b>
3

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 14: Saatyho matice pátého odborníka

	<b>K1</b>	<b>K2</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
<b>K1</b>	1,0000	3,0000	1,0000	2,0000	6,0000	5,0000
<b>K2</b>	0,3333	1,0000	0,3333	0,5000	5,0000	4,0000
<b>K3</b>	1,0000	3,0000	1,0000	2,0000	6,0000	5,0000
<b>K4</b>	0,5000	2,0000	0,5000	1,0000	5,0000	4,0000
<b>K5</b>	0,1667	0,2000	0,1667	0,2000	1,0000	0,3333
<b>K6</b>	0,2000	0,2500	0,2000	0,2500	3,0000	1,0000

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 15: Váhy kritérií pátého odborníka

	Body	Váhy
<b>K1</b>	2,3762	<b>0,2990</b>
<b>K2</b>	1,0177	<b>0,1280</b>
<b>K3</b>	2,3762	<b>0,2990</b>
<b>K4</b>	1,4678	<b>0,1847</b>
<b>K5</b>	0,2680	<b>0,0337</b>
<b>K6</b>	0,4424	<b>0,0557</b>
	$\sigma^2$	<b>0,1419</b>
	Konzistence	ANO

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 16: Saatyho trojúhelník šestého odborníka

<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>
<b>K2</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
5	4	3	2	3

<b>K2</b>	<b>K2</b>	<b>K2</b>	<b>K2</b>
<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
1	3	4	4

<b>K3</b>	<b>K3</b>	<b>K3</b>
<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
3	4	6

<b>K4</b>	<b>K4</b>
<b>K5</b>	<b>K6</b>
2	4

<b>K5</b>
<b>K6</b>
4

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 17: Saatyho matice šestého odborníka

	<b>K1</b>	<b>K2</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
<b>K1</b>	1,0000	0,2000	0,2500	0,3333	0,5000	3,0000
<b>K2</b>	5,0000	1,0000	1,0000	3,0000	4,0000	6,0000
<b>K3</b>	4,0000	1,0000	1,0000	3,0000	4,0000	5,0000
<b>K4</b>	3,0000	0,3333	0,3333	1,0000	2,0000	4,0000
<b>K5</b>	2,0000	0,2500	0,2500	0,5000	1,0000	4,0000
<b>K6</b>	0,3333	0,1667	0,2000	0,2500	0,2500	1,0000

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 18: Váhy kritérií šestého odborníka

	<b>Body</b>	<b>Váhy</b>
<b>K1</b>	0,5407	<b>0,0679</b>
<b>K2</b>	2,6672	<b>0,3347</b>
<b>K3</b>	2,4929	<b>0,3128</b>
<b>K4</b>	1,1776	<b>0,1478</b>
<b>K5</b>	0,7937	<b>0,1000</b>
<b>K6</b>	0,2976	<b>0,0373</b>
	$\sigma^2$	<b>0,1444</b>
	<b>Konzistence</b>	<b>ANO</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*



Příloha 19: Výsledné váhy kritérií dle odborníků

Kritérium	Odb. 1	Odb. 2	Odb. 3	Odb. 4	Odb. 5	Odb. 6	Váha kritéria
<b>K1</b>	0,0478	0,1464	0,3237	0,2845	0,2990	0,0678	<b>0,1948</b>
<b>K2</b>	0,3813	0,2846	0,2039	0,0647	0,1280	0,3347	<b>0,2329</b>
<b>K3</b>	0,2520	0,3836	0,2569	0,1792	0,2990	0,3128	<b>0,2806</b>
<b>K4</b>	0,1605	0,0605	0,0702	0,3314	0,1847	0,1478	<b>0,1592</b>
<b>K5</b>	0,1011	0,0916	0,1081	0,0997	0,0337	0,0996	<b>0,0889</b>
<b>K6</b>	0,0573	0,0333	0,0372	0,0405	0,0557	0,0373	<b>0,0436</b>
<b>Suma vah</b>	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	<b>1,0000</b>
<b>Váha odborníka</b>	<b>0,1667</b>	<b>0,1667</b>	<b>0,1667</b>	<b>0,1667</b>	<b>0,1667</b>	<b>0,1667</b>	

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 20: Saatyho trojúhelník prvního klienta

<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>
<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
3	2	4	5

<b>K3</b>	<b>K3</b>	<b>K3</b>
<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
2	4	5

<b>K4</b>	<b>K4</b>
<b>K5</b>	<b>K6</b>
4	5

<b>K5</b>
<b>K6</b>
2

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 21: Saatyho matice prvního klienta

	<b>K1</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
<b>K1</b>	1,0000	3,0000	2,0000	4,0000	5,0000
<b>K3</b>	0,3333	1,0000	0,5000	4,0000	5,0000
<b>K4</b>	0,5000	2,0000	1,0000	4,0000	5,0000
<b>K5</b>	0,2500	0,2500	0,2500	1,0000	2,0000
<b>K6</b>	0,2000	0,2000	0,2000	0,5000	1,0000

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 22: Váhy kritérií prvního klienta

	<b>Body</b>	<b>Váhy</b>
<b>K1</b>	2,6052	<b>0,3990</b>
<b>K3</b>	1,2723	<b>0,1949</b>
<b>K4</b>	1,8206	<b>0,2788</b>
<b>K5</b>	0,5000	<b>0,0766</b>
<b>K6</b>	0,3314	<b>0,0508</b>
	$\sigma^2$	<b>0,1694</b>
	<b>Konzistence</b>	<b>ANO</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 23: Vstupní data metody TOPSIS prvního klienta

	<b>MIN</b>	<b>MIN</b>	<b>MIN</b>	<b>MIN</b>	<b>MIN</b>
	<b>K1</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
<b>ČS</b>	3,65	4655	1,5183	5000	0
<b>Fio</b>	4,5	6278	1,5127	0	0
<b>KB</b>	3,27	4842	1,4600	2900	0
<b>Váhy</b>	<b>0,3990</b>	<b>0,1948</b>	<b>0,2788</b>	<b>0,0766</b>	<b>0,0508</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 24: Upravená vstupní data metody TOPSIS prvního klienta

	MAX	MAX	MAX	MAX	MAX
	K1	K3	K4	K5	K6
ČS	0,85	1623	0	0	0
Fio	0	0	0,0056	5000	0
KB	1,23	1436	0,0583	2100	0
<b>Váhy</b>	<b>0,3990</b>	<b>0,1948</b>	<b>0,2788</b>	<b>0,0766</b>	<b>0,0508</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 25: Normalizovaná kriteriální matice R prvního klienta

	MAX	MAX	MAX	MAX	MAX
	K1	K3	K4	K5	K6
ČS	0,5685	0,7489	0	0	0
Fio	0	0	0,0956	0,9220	0
KB	0,8227	0,6626	0,9954	0,3872	0
<b>Váhy</b>	<b>0,3990</b>	<b>0,1948</b>	<b>0,2788</b>	<b>0,0766</b>	<b>0,0508</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 26: Vážená kriteriální matice Z prvního klienta

	MAX	MAX	MAX	MAX	MAX			
	K1	K3	K4	K5	K6	di+	di-	ci
ČS	0,2268	0,1459	0	0	0	0,3038	0,2697	<b>0,4703</b>
Fio	0	0	0,0267	0,0706	0	0,4382	0,0755	<b>0,1469</b>
KB	0,3282	0,1291	0,2775	0,0297	0	0,0443	0,4498	<b>0,9104</b>
<b>Váhy</b>	<b>0,3990</b>	<b>0,1948</b>	<b>0,2788</b>	<b>0,0766</b>	<b>0,0508</b>			
Ideální	0,3282	0,1459	0,2775	0,0706	0			
Bazální	0	0	0	0	0			

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 27: Saatyho trojúhelník druhého klienta

<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>	<b>K1</b>
<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
2	2	4	5

<b>K3</b>	<b>K3</b>	<b>K3</b>
<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
3	4	5

<b>K4</b>	<b>K4</b>
<b>K5</b>	<b>K6</b>
3	4

<b>K5</b>
<b>K6</b>
3

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 28: Saatyho matice druhého klienta

	<b>K1</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
<b>K1</b>	1,0000	0,5000	2,0000	4,0000	5,0000
<b>K3</b>	2,0000	1,0000	3,0000	4,0000	5,0000
<b>K4</b>	0,5000	0,3333	1,0000	3,0000	4,0000
<b>K5</b>	0,2500	0,2500	0,3333	1,0000	3,0000
<b>K6</b>	0,2000	0,2000	0,2500	0,3333	1,0000

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 29: Váhy kritérií druhého klienta

	<b>Body</b>	<b>Váhy</b>
<b>K1</b>	1,8206	<b>0,2815</b>
<b>K3</b>	2,6052	<b>0,4028</b>
<b>K4</b>	1,1487	<b>0,1776</b>
<b>K5</b>	0,5743	<b>0,0888</b>
<b>K6</b>	0,3196	<b>0,0494</b>
	$\sigma^2$	<b>0,1681</b>
	<b>Konzistence</b>	<b>ANO</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 30: Vstupní data metody TOPSIS druhého klienta

	<b>MIN</b>	<b>MIN</b>	<b>MIN</b>	<b>MIN</b>	<b>MIN</b>
	<b>K1</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
<b>SSČS</b>	3,79	10195	1,6067	21500	0
<b>Wüstenrot</b>	3,94	12917	1,4885	36500	300
<b>ČS</b>	4,51	9950	1,8075	8000	0
<b>HB</b>	4,62	10754	1,4903	3900	1800
<b>KB</b>	4,49	10754	1,8041	2900	0
<b>Váhy</b>	<b>0,2815</b>	<b>0,4027</b>	<b>0,1776</b>	<b>0,0888</b>	<b>0,0494</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 31: Upravená vstupní data metody TOPSIS druhého klienta

	<b>MAX</b>	<b>MAX</b>	<b>MAX</b>	<b>MAX</b>	<b>MAX</b>
	<b>K1</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
<b>SSČS</b>	0,83	2722	0,2008	15000	1800
<b>Wüstenrot</b>	0,68	0	0,319	0	1500
<b>ČS</b>	0,11	2967	0	28500	1800
<b>HB</b>	0	2163	0,3172	32600	0
<b>KB</b>	0,13	2163	0,0034	33600	1800
<b>Váhy</b>	<b>0,2815</b>	<b>0,4027</b>	<b>0,1776</b>	<b>0,0888</b>	<b>0,0494</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 32: Normalizovaná kriteriální matice R druhého klienta

	<b>MAX</b>	<b>MAX</b>	<b>MAX</b>	<b>MAX</b>	<b>MAX</b>
	<b>K1</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
<b>SSČS</b>	0,7640	0,5383	0,4076	0,2640	0,5203
<b>Wüstenrot</b>	0,6259	0	0,6475	0	0,4336
<b>ČS</b>	0,1012	0,5868	0	0,5015	0,5202
<b>HB</b>	0	0,4278	0,6439	0,5737	0
<b>KB</b>	0,1197	0,4278	0,0069	0,5913	0,5202
<b>Váhy</b>	<b>0,2815</b>	<b>0,4027</b>	<b>0,1776</b>	<b>0,0888</b>	<b>0,0494</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 33: Vážená kritériální matice Z druhého klienta

	MAX	MAX	MAX	MAX	MAX			
	K1	K3	K4	K5	K6	di+	di-	ci
SSČS	0,2150	0,2168	0,0724	0,0234	0,0257	0,0551	0,3157	<b>0,8513</b>
Wüstenrot	0,1762	0	0,1150	0	0,0214	0,2452	0,2115	<b>0,4630</b>
ČS	0,0285	0,2363	0	0,0445	0,0257	0,2193	0,2435	<b>0,5262</b>
HB	0	0,1723	0,1143	0,0509	0	0,2258	0,2130	<b>0,4853</b>
KB	0,0337	0,1722	0,0012	0,0525	0,0257	0,2235	0,1850	<b>0,4530</b>
Váhy	<b>0,2815</b>	<b>0,4027</b>	<b>0,1776</b>	<b>0,0888</b>	<b>0,0494</b>			
Ideální	0,2150	0,2363	0,1150	0,0525	0,0257			
Bazální	0	0	0	0	0			

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 34: Saatyho trojúhelník třetího klienta

K1	K1	K1	K1
K3	K4	K5	K6
2	3	4	3

K3	K3	K3
K4	K5	K6
2	5	4

K4	K4
K5	K6
5	4

K5
K6
2

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 35 Saatyho matice třetího klienta

	<b>K1</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
<b>K1</b>	1,0000	0,5000	0,3333	4,0000	3,0000
<b>K3</b>	2,0000	1,0000	0,5000	5,0000	4,0000
<b>K4</b>	3,0000	2,0000	1,0000	5,0000	4,0000
<b>K5</b>	0,2500	0,2000	0,2000	1,0000	0,5000
<b>K6</b>	0,3333	0,2500	0,2500	2,0000	1,0000

Příloha 36: Váhy kritérií třetího klienta

	<b>Body</b>	<b>Váhy</b>
<b>K1</b>	1,1487	<b>0,1781</b>
<b>K3</b>	1,8206	<b>0,2822</b>
<b>K4</b>	2,6051	<b>0,4039</b>
<b>K5</b>	0,3466	<b>0,0537</b>
<b>K6</b>	0,5296	<b>0,0821</b>
	$\sigma^2$	<b>0,1153078</b>
	<b>Konzistence</b>	<b>ANO</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 37: Vstupní data metody TOPSIS třetího klienta

	<b>MIN</b>	<b>MIN</b>	<b>MIN</b>	<b>MIN</b>	<b>MIN</b>
	<b>K1</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
<b>SSČS</b>	3,4	4353	1,2935	6000	0
<b>ČS</b>	3,78	4095	1,3119	5000	0
<b>HB</b>	3,86	4199	1,319	3900	1800
<b>Fio</b>	3,44	4257	1,2863	0	0
<b>Váhy</b>	<b>0,1781</b>	<b>0,2822</b>	<b>0,4039</b>	<b>0,0537</b>	<b>0,0821</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*



Příloha 38: Upravená vstupní data metody TOPSIS třetího klienta

	<b>MAX</b>	<b>MAX</b>	<b>MAX</b>	<b>MAX</b>	<b>MAX</b>
	<b>K1</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
<b>SSČS</b>	0,46	0	0,0255	0	1800
<b>ČS</b>	0,08	258	0,0071	1000	1800
<b>HB</b>	0	154	0	2100	0
<b>Fio</b>	0,42	96	0,0327	6000	1800
<b>Váhy</b>	<b>0,1781</b>	<b>0,2822</b>	<b>0,4039</b>	<b>0,0537</b>	<b>0,0821</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 39: Normalizovaná kriteriální matice R prvního klienta

	<b>MAX</b>	<b>MAX</b>	<b>MAX</b>	<b>MAX</b>	<b>MAX</b>
	<b>K1</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>
<b>SSČS</b>	0,7325	0,0000	0,6061	0,0000	0,5774
<b>ČS</b>	0,1274	0,8179	0,1688	0,1554	0,5774
<b>HB</b>	0,0000	0,4882	0,0000	0,3263	0,0000
<b>Fio</b>	0,6688	0,3043	0,7773	0,9324	0,5774
<b>Váhy</b>	<b>0,1781</b>	<b>0,2822</b>	<b>0,4039</b>	<b>0,0537</b>	<b>0,0821</b>

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 40: Vážená kritériální matice Z prvního klienta

	MAX	MAX	MAX	MAX	MAX			
	K1	K3	K4	K5	K6	di+	di-	ci
<b>SSČS</b>	0,1304	0,0000	0,2448	0,0000	0,0474	0,2461	0,2814	<b>0,5334</b>
<b>ČS</b>	0,0227	0,2308	0,0682	0,0083	0,0474	0,2716	0,2465	<b>0,4758</b>
<b>HB</b>	0,0000	0,1378	0,0000	0,0175	0,0000	0,3571	0,1389	<b>0,2800</b>
<b>Fio</b>	0,1191	0,0859	0,3139	0,0501	0,0474	0,1454	0,3533	<b>0,7085</b>
<b>Váhy</b>	<b>0,1781</b>	<b>0,2822</b>	<b>0,4039</b>	<b>0,0537</b>	<b>0,0821</b>			
<b>Ideální</b>	0,1304	0,2308	0,3139	0,0501	0,0474			
<b>Bazální</b>	0	0	0	0	0			

*Pramen: Vlastní zpracování*

Příloha 41: Dotazník

1. Máte (případně měli jste) uzavřené stavební spoření?
  - a. Ano
  - b. Ne
  
2. Kolik smluv o stavebním spoření jste za svůj život uzavřeli? *(V případě kladné odpovědi na první otázku.)*
  - a. 1
  - b. 2
  - c. 3
  - d. 4
  - e. 5 a více
  
3. Jaká je cílová částka Vašeho stavebního spoření (pokud máte uzavřených více smluv, vyberte nejvyšší cílovou částku)? *(V případě kladné odpovědi na první otázku.)*
  - a. Částka .....
  
4. Plánujete uzavřít stavební spoření? *(V případě záporné odpovědi na první otázku.)*
  - a. Ano
  - b. Ne
  
5. Využili jste úvěr ze stavebního spoření? *(V případě kladné odpovědi na první otázku.)*
  - a. Ano
  - b. Ne
  
6. Využili jste i překlenovací úvěr? *(V případě kladné odpovědi na první otázku.)*
  - a. Ano
  - b. Ne
  
7. V jaké výši byl Váš úvěr ze stavebního spoření? *(V případě kladné odpovědi na první otázku.)*
  - a. Částka .....
  
8. K jakému účelu byl úvěr využit? *(V případě kladné odpovědi na první otázku.)*
  - a. Koupě bytu/domu
  - b. Výstavba bytu/domu
  - c. Rekonstrukce/modernizace

9. Využili jste (případně využíváte) hypoteční úvěr?
- Ano
  - Ne
10. V jaké výši byl tento hypoteční úvěr? (*V případě kladné odpovědi na devátou otázku.*)
- Částka .....
11. K jakému účelu byl Váš hypoteční úvěr využit? (*V případě kladné odpovědi na devátou otázku.*)
- Koupě bytu/domu
  - Výstavba bytu/domu
  - Rekonstrukce/modernizace
12. Zvolili jste fixaci úrokové sazby hypotečního úvěru? (*V případě kladné odpovědi na devátou otázku.*)
- Ano, počet let .....
  - Ne
13. Při rozhodování mezi jednotlivými nabídkami hypotečních bank a stavebních spořitelů by pro Vás bylo nejdůležitější: 1 = nejdůležitější, 6 = nejméně důležité.
- Výše úrokové sazby
  - Výše měsíčních splátek
  - RPSN (roční procentní sazba nákladů)
  - Přeplatek úvěru
  - Měsíční poplatek
  - Poplatek za zpracování a poskytnutí úvěru
14. Váš věk:
- Méně než 20 let
  - 21 – 30 let
  - 31 – 40 let
  - 41 – 50 let
  - 51 – 60 let
  - 60 let a více

15. Jste:

- a. Žena
- b. Muž

16. Vaše nejvyšší dosažené vzdělání:

- a. Základní
- b. Vyučen/a
- c. Střední
- d. Vyšší odborné
- e. Vysokoškolské