

Efektivní úrok hypotéky

Často se setkáváme s tím, že poradci a hlavně klienti hodnotí hypoteční úvěr podle toho, kolik celkem zaplatí. Správně by ale měli měřit cenu hypotéky podle efektivního úroku.

Dále se setkáváme s tím, že poradce zvažuje: Je lepší hypotéka o desetinku levnější ale s vyšším poplatkem? O kolik je levnější hypotéka bez poplatku? A nebo řeší: Jsou u hypotéky důležitější poplatky nebo daňové úspory?

Na všechny tyto otázky Vám dá odpověď kalkulačka, která umí počítat efektivní úrok.

Efektivní úrok hypotéky

Efektivní úrok hypotéky měří její cenu. Je to podobné jako u spotřebitelských úvěrů, kde používáme RPSN. To nám také dokáže měřit cenu úvěru.

Rozdíl je v tom, že RPSN je „přesnější“. Je to veličina definovaná zákonem. Efektivní úrok u hypotéky není definován zákonem a navíc má mnoho nejistot. Např. nevíme, jak vysoká bude úroková sazba po změně fixace. Proto nedokážeme říci, že hypoteční úvěr bude drahý přesně tolik a tolik. Můžeme jeho cenu pouze odhadnout. Nebo můžeme říci, že jeho cena je taková a taková, za předpokladu neměnných podmínek.

Tento postup nijak nevybočuje z uvažování o jiných finančních produktech. Ani u spořicíh účtů nevíme, kolik nám peníze vydělají za rok nebo dva. I u spořicíh účtů se může změnit úroková sazba, mohou se změnit daňové podmínky.

K čemu efektivní úrok použít

Efektivní úrok nám může velmi dobře posloužit, když budeme chtít porovnat cenu hypotéky s jinými veličinami na trhu. Když budeme chtít říci, jestli je hypotéka levná nebo drahá.

Např. vůči očekávaným výnosům jiných produktů (třeba fondy nebo životní pojištění v příštích 20 letech). Další typické porovnání je vůči inflaci. O kolik asi bude hypotéka dražší než očekávaná inflace?

Co zadat

Výše hypotéky	1 000 000 Kč
Doba splatnosti	20 let
Nominální úroková sazba	4,98%
Poplatek za zpracování	0 Kč
Další jednorázové náklady	2 000 Kč
Poplatek za vedení účtu	200 Kč
Další pravidelné náklady	120 Kč
Daňová sazba	15%

Většina vstupních údajů je jasná.

Složitější to je u „Další jednorázové resp. pravidelné náklady“. Pod těmito položkami máme na mysli takové náklady, které klient musí nutně zaplatit, aby mohl hypotéku získat. Přitom mu nepřináší žádný jiný užitek.

Příkladem může být třeba poplatek za zpracování odhadu nemovitostí. Bez odhadu hypotéku nedostane. Přitom odhad samotný pro klienta nemá cenu. Kdyby ho banka nechtěla, asi by si ho nenechával zpracovat.

Podobné to může být u poplatků za vedení účtu.

Když si banka vymíní, že klient bude mít u ní veden účet, který stojí např. 100 Kč měsíčně, je to pro klienta „zbytečný“ náklad.

Naopak do nákladů nedoporučujeme počítat životní pojištění klienta, pokud by si ho stejně sjednával. Je to produkt, který by klient stejně měl a který mu přináší nějaký užitek. Nevidíme ho jako náklady, který zdražuje úvěr, i když ho banka může vyžadovat. Náklady na životní pojištění bychom doporučovali počítat v případě, že je pojištění pro klienta zbytečné (např. svobodný klient bez závazků).

Příklad

Sami si můžete spočítat nepřeberné množství příkladů. Zde uvádíme jeden z nich:

Výše hypotéky	1 000 000 Kč
Doba splatnosti	20 let
Nominální úroková sazba	4,90%
Poplatek za zpracování	6 000 Kč
Další jednorázové náklady	3 000 Kč
Poplatek za vedení účtu	200 Kč
Další pravidelné náklady	120 Kč
Daňová sazba	15%

Splátka hypotéky	6 544 Kč
z toho úroky	4 083 Kč
z toho jistina	2 461 Kč
Výše daňových odpočtů	613 Kč
Efektivní splátka úvěru	5 932 Kč

Kolik celkem zaplatíme (dostaneme)

Zaplaceno na úrocích (bance)	980 000 Kč
Vráceno na daních	147 000 Kč
Zaplaceno na úrocích (efektivně)	833 000 Kč
Poplatky na počátku	9 000 Kč
Poplatky pravidelné (celkem)	76 800 Kč
Zaplaceno CELKEM	1 918 800 Kč

Efektivní úrok	4,87%
-----------------------	--------------

Úkoly na přemýšlení a zkoušení pro vás

- Jaký poplatek více prodraží úvěr: vstupní nebo pravidelný?
- Jsou přínosy z daňových obchodů vyšší než náklady způsobené poplatky?
- O kolik se zlevní hypotéka (měřeno efektivním úrokem), pokud banka odpustí vstupní poplatek?

Kalkulačku k tomuto článku získáte po kliknutí na odkaz: <http://shop.kfp.cz/kalkulacky.php>

Autor: Petr Syrový, KFP