

Hypoteční úvěry

Hypotéky obvykle rozlišujeme:

- účelové „klasické“ hypotéky
- neúčelové „americké“ hypotéky

Obvyklé parametry hypotečních úvěrů

Klasická hypotéka	Rozsah	Obvykle
Minimální výše úvěru	100 000 - 300 000 Kč	200 000 Kč
Maximální výše úvěru	70 % - 100 %	85 %
Minimální doba splácení	1 - 5 let	5 let
Maximální doba splácení	20 – 45 let	30 let
Úroková míra v (% p.a.)	2,7 % - 8 %	Záleží na fixaci
Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	0,4 % - 0,8 % z hypotéky	0,8 % z hypotéky
Poplatek za správu a vedení úvěru (měsíčně)	100 Kč – 220 Kč / měsíc	150 Kč / měsíc

Příklad – Náklady na úvěr

Mladý manželský pár se rozhodl postavit menší rodinný domek. Podle předběžně kalkulace bude potřebovat 3 170 000 Kč. Vzhledem k tomu, že jako svatební dar od rodičů obdržel hotovost ve výši 1 000 000 Kč, chybí mu k realizaci jeho plánů částka 2 170 000 Kč. Mladí manželé chtějí zbylou částku získat prostřednictvím hypotečního úvěru.

Banka jim vzhledem k jejich věku nabídne tyto 4 varianty:

1. doba splatnosti 20 let, výši měsíční splátky 14 201 Kč,
2. doba splatnosti 25 let, výši měsíční splátky 12 560 Kč,
3. doba splatnosti 30 let, výši měsíční splátky 11 517 Kč,
4. doba splatnosti 35 let, výši měsíční splátky 10 814 Kč.

Porovnejte náklady na úvěr u jednotlivých variant, pokud víte, že banka si účtuje za schválení úvěru 0,75 % ze zapůjčené částky (minimálně 6 000 Kč, maximálně 25 000 Kč), za vedení účtu 150 Kč měsíčně, za odhad tržní ceny domku 5 000 Kč. Dále je třeba domek pojistit. Pojištění stojí 4 500 Kč.

Srovnání americké a klasické hypotéky se spotřebitelským úvěrem

Parametry srovnávání:

- Účelový/ neúčelový úvěr
- Pro koho je určen
- Způsob zajištění úvěru
- Minimální výše úvěru
- Maximální výše úvěru
- Doba splatnosti
- Obvyklé úrokové sazby
- Lze si úroky odečíst za základu daně
- Penalizování mimořádné splátky

Splácení hypotečního úvěru

- Anuita
- Úmor

Cvičení

Nalezněte si na internetu nabídku hypotečního úvěru. Seznamte se všemi jeho parametry.

Vytvořte splátkový kalendář k hypotéce v Excelu.

Refinancování hypotéky

Pro klienta to může být výhodné zejména z důvodů

- možnosti rozložení splácení hypotéky do delšího časového období
- možnosti získání úvěru s nižší úrokovou sazbou

Online kalkulačka

<http://www.penize.cz/kalkulacky/refinancovani-hypoteky>

Příklad

Přibližně před pěti lety si pan Novák vzal hypoteční úvěr u banky AB ve výši 1 800 000 Kč s roční úrokovou sazbou 5,2 %, dobou platnosti 20 let a měsíční splátkou 12 079 Kč. Tato úroková sazba byla fixována na 5 let. Nyní se blíží konec fixace a pan Novák má možnost získat u banky XY hypoteční úvěr s nižší úrokovou sazbou.

Banka XY mu nabízí roční úrokovou sazbu 3,75 % snížení 0,1%, protože došlo v poslední době k poklesu úrokových sazeb, měsíční splátku 11 723 Kč při zbytkové době splatnosti 15 let. Poplatky u obou bank jsou stejné. Při změně banky pan Novák však zaplatí za nový odhad nemovitosti částku 2 500 Kč.

Kolik korun pan Novák vydělá při refinancování hypotéky?