

Finanční gramotnost realitního zprostředkovatele-studijní materiál

Zdravím kolegové,

dnes bychom si přiblížili jednu z otázek, kterou budete při zkoušce řešit v tzv. modelové situaci

Jak ta otázka ve kvalifikačním standardu MMR ČR stojí ?

Ústně prezentujte : Popište postup žadatele při získání hypotečního úvěru a uveďte základní způsob výpočtu jeho parametrů podle jeho vstupního kapitálu, věku a výše příjmů

Jak postupovat ?

1. postup , jak a kam doporučit klienta asi znáte, to nemá smysl probírat... to si nastudujte!

2. uveďte základní způsob výpočtu hypotečního úvěru dle parametrů , a to podle vstupního kapitálu klienta , jeho věku a jeho výši příjmů :

To si nyní přiblížíme:

Co je myšleno parametry hypotéky ? :

1.výše úvěru... např. 2.000.000,- Kč

2.věk klienta (tzn. po jakou max. dobu může úvěr splácet) banky pracují s tím, že úvěr by měl být zaplacen do délky života klienta max. 70ti roků. Z toho si odvodíte, na jakou maximální dobu si klient může hypotéku vzít... to je asi jasné, vidíte...

3.doba splácení úvěru např. 20 roků... ale pozor, ve skutečnosti to není 20 roků ale 20x12 měsíčních splátek, takže klient zaplatí 240 splátek za 20 roků

Př. muž 40 roků si může vzít hypotéku na max. dobu cca 30ti roků

4.úroková míra hypotéky , to samozřejmě ví jen banka, t.č. se to pohybuje kolem 2,99 p.a. (per annum) tzn. 2,99 % z vypůjčené částky **za rok**

5.výše jeho čistého příjmu ze zaměstnání

6.výše jeho životního minima , to je rozdílné u jednotlivce, rodiny, rodiny s 1-2 dětmi apod. Nastudujte si prosím tento odkaz (převádím do PDF, abyste to mohli hned rozkliknout) : <https://www.mesec.cz/kalkulacky/jake-je-zivotni-minimum-vasi-rodiny/> . Tam zjistíte, kolik musí klientovi zbýt po zaplacení splátky hypotéky na životním minimu.

7.Výše dalších závazků klienta mimo hypotéky

8. zástavní hodnota kupované nemovitosti... to je odhad banky nemovité věci a je to vyjádření jejího rizika vůči klientovi, obvykle je zástavní hodnota nižší než cena sjednaná(kupní)

9. akou procentní částku ze zástavní hodnoty (100%) klientovi půjčí. Obvykle je to jen 85 % a zbytek si musí klient dofinancovat.

Tak... to by byly ty parametry.

A nyní k vlastní hypotéce

Způsob splácení hypotéky je obvykle tzv. lineární (tzv. německý standard (360/30) tzn. , že u Němců má rok vždy jen 360 dnů a měsíc vždy jen 30 dnů.

A nyní, a to je velmi důležité pro pochopení, jakou částku měsíčně bude klient u své hypotéky splácet ? To je to, co byste měli klientovi vysvětlit alespoň při první splátce

Splátka hypotéky je zpravidla měsíční.... Tzn. že my musíme ale vypočítat nikoliv roční úrokovou míru (2,99%) p.a, ale měsíční úrokovou míru. Jak se to spočítá ?

Vzorec pro výpočet měsíční úrokové míry:

Roční úroková míra / 360 x 30 , v našem případě je to $2,99/360 \times 30 = 0,249 \%$, to je měsíční úroková míra

Splátka hypotéky se skládá ze dvou částí, a to **splátka jistiny (neboli úmor) + splátka úroku (poplatek bance za to, že mu půjčila), prosím. neplést si úrokovou míru s úrokem)**

Co je úrok , zásadní je pochopit, že úrok není úroková míra (v%) , ale pevná částka v Kč, která z úrokové míry jen vychází a je to poplatek (provize) pro banku, že klientům půjčuje.

Jak se spočítá měsíční úrok ?

Vzorec výpočtu:

$(\text{roční úroková míra v \% / 360}) \times (\text{výše úvěru / 100}) \times 30,$

v našem případě tedy $(2,99 / 360) \times (2.000.000 / 100) \times 30 = (0,00830555555) \times (20.000) \times 30 = 4.983$ Kč **Toto je měsíční úrok** při první splátce. Takže už máme spočítanu jednu část měsíční splátky hypotéky, a to měsíční úrok z úvěru 2.000.000,-Kč

K této částce musíme ještě připočíst **měsíční splátku jistiny (úmoru)** , to je jednoduché $2.000.000,-\text{Kč} / \text{počet splátek za 20 roků, takže } 240 \text{ a je to } 2.000.000 / 240 = 8.334$ Kč . **Toto je měsíční splátka jistiny(úmor).**

No a je to : máme částky 8.334 (úmor) + 4.983 (úrok) , celkem 13.317, Kč a to je měsíční splátka úvěru klienta s výše uvedenými parametry.

Nyní je jen na Vás, abyste s klientem probrali, zda si po dobu 20 to roků bude moci dovolit tak vysokou splátku splácet. U německého standardu je totiž po celou dobu splátky stejná měsíční splátka a čím se umořuje jistina(zvyšuje podíl úmoru) tím klesá částka úroková.(podíl úroku).

Takže

Pokud klient poctivě splácí, tak postupně stále více se zvyšuje podíl splátky jistiny a snižuje podíl splátky úroků !!!

A nyní si zkuste vyřešit tento modelový případ :

Klienti (manželé) ve věku 35 a 30 roků si hodlají koupit nemovitost (byt) v kupní ceně 2.000.000,-Kč v Chomutově

HB v byla znalcem HB v Chomutově zjištěna ve výši 1.900.000,-Kč

Klienti mají naspořeny vlastní finanční zdroje ve výši 500.000,-Kč

úroková sazba hypotéky u HB v Chomutově je 2.99 % p.a.

Klienti nemají žádné jiné závazky, ale žijí ve společné domácnosti se 2 dětmi do 6ti let jejich

věku <https://www.mesec.cz/kalkulacky/jake-je-zivotni-minimum-vasi-rodiny/>

muž pracuje ve firmě na výrobu pneumatik a pobírá čistý měsíční příjem 35.000,- Kč/měsíčně a

je zaměstnán na hlavní pracovní poměr

žena je na mateřské dovolené a pobírá rodičovský příspěvek [https://www.finance.cz/duchody-a-davky/socialni-davky/rodicovstvi/rodicovsky-prispevek/o-rodicovskem-prispevku/?](https://www.finance.cz/duchody-a-davky/socialni-davky/rodicovstvi/rodicovsky-prispevek/o-rodicovskem-prispevku/?gclid=CjwKCAiA1rPyBRAREiwA1UIy8O_Cz03fOn9K7ig-KM2ooz9HQEUUV33VTdEL5IwhH9crj3HEbJ17AlhoCEEoQAvD_BwE)

[gclid=CjwKCAiA1rPyBRAREiwA1UIy8O_Cz03fOn9K7ig-](https://www.finance.cz/duchody-a-davky/socialni-davky/rodicovstvi/rodicovsky-prispevek/o-rodicovskem-prispevku/?gclid=CjwKCAiA1rPyBRAREiwA1UIy8O_Cz03fOn9K7ig-KM2ooz9HQEUUV33VTdEL5IwhH9crj3HEbJ17AlhoCEEoQAvD_BwE)

[KM2ooz9HQEUUV33VTdEL5IwhH9crj3HEbJ17AlhoCEEoQAvD_BwE](https://www.finance.cz/duchody-a-davky/socialni-davky/rodicovstvi/rodicovsky-prispevek/o-rodicovskem-prispevku/?gclid=CjwKCAiA1rPyBRAREiwA1UIy8O_Cz03fOn9K7ig-KM2ooz9HQEUUV33VTdEL5IwhH9crj3HEbJ17AlhoCEEoQAvD_BwE)

Otázky :

1. Obdrží klienti za výše uvedeného předpokladu hypotéku tak, aby jim zbylo ještě dost zdrojů na běžnou obživu ? Tzn. minimálně životní minimum ?

2. jakou měsíční splátku budou klienti splácet (splátka jistiny + splátka úroku), pokud si vezmou hypotéku na 30 roků a úvěr 1500.000,-Kč

3 Kolik cca klienti přeplatí za 20 roku původně půjčenou částku úvěru 1.500.000,-Kč (stačí jen orientačně)

3. Doporučil byste takovou hypotéku klientům, kteří nemají naspořené vlastní zdroje ?

Pokud něčemu nerozumíte, zavolejte na 603146967

Zahálka