



Aktuální úrokové sazby a letmý pohled na bankami prezentované úrokové sazby

autor: M. Lebl

Vážení klienti,
přinášíme vám výťah z aktuálních úrokových sazeb v jednotlivých bankách
pro nejčastěji využívané fixace - platnost k 4.3.2011

banka, LTV	f x 1 rok	f x 3 roky	f x 5 let
S - prime rate	3,89	3,69	3,59
KB - do 85% LTV	4,95	4,69	4,69
KB - do 110% LTV	5,45	5,19	5,19
HB (SOB) - do 70% LTV	5,04	4,8	4,9
HB (SOB) - do 85% LTV	5,14	5,0	5,1
HB - do 100% LTV	6,14	6,1	6,2
UCB - do 85% LTV	3,69	4,19	4,39
UCB - do 90% LTV	4,69	5,19	5,39
UCB - do 100% LTV	5,69	6,19	6,39
GEMB - do 80 LTV, HÚ 1-2,5 mil.	4,59	3,99	4,19
GEMB - do 80 LTV, HÚ nad 2,5 mil.	3,89	3,99	4,19
LBBW - do 70% LTV	4,75	4,49	4,59
LBBW - do 90% LTV	5,05	4,79	4,89
VB - do 85% LTV	5,19	4,29	4,39
VB - do 100% LTV	6,29	5,89	5,89
WHB - do 70% LTV	3,69	3,74	3,86
WHB - do 85% LTV	3,69	3,99	4,11
WHB - do 100% LTV	5,89	5,54	5,66
mBank - do 50% LTV	4,13	4,21	4,39
mBank - do 60% LTV	4,18	4,27	4,44
mBank - do 70% LTV	4,26	4,34	4,45
mBank - do 80% LTV	4,33	4,42	4,48



Odborné vysvětlení finančního analytika

Jedná se o výťah ze sazeb nepokrývajících všechny možné kombinace LTV, fixací, výši úvěrů, hypoték s a bez pojištění, různých příplatků a slev. Nejsou zde zpracované individuální podmínky pro partnery bank jako je naše společnost, marketingové akce apod. Nejsou zde zpracovány hypotéky s plovoucí úrokovou sazbou, které napříč trhem začínají v podstatě na 3%. Taktéž ve výběru chybí banky, které sazby nevyhlašují, k výsledné sazbě se dostanete pouze při nascorování konkrétního zadání.

Pohled na úrokové sazby z trochu jiné strany

Každý z nás jistě někdy zaregistroval reklamu ať billboardovou, tiskovou nebo internetovou, kde se banky předhánějí v ukázce co nejlepší úrokové sazby. Člověk pak nabude pocitu, že vzít si hypotéku je vlastně strašně levné a že člověk v podstatě získá prostředky "téměř" zadarmo. Neříkám, že prezentované sazby není možné získat, to bych bankám křivdil. Ta možnost určitě existuje, ale je třeba si uvědomit, že je to vždy něco za něco a super sazba je závislá na splnění zpravidla několika dalších podmínek. Jsou však podmínky rozumné, logické přinášející význam a podmínky, které mně osobně smysl nedávají, protože jsou vhodné třeba jen pro úzkou skupinu klientů. I to je důvod, že výběr úvěru není vůbec o úrokových sazbách, i když je to parametr pro drtivou většinu klientů bohužel nejdůležitější. Pojdme si na dvou příkladech ukázat, jak to ve skutečnosti je a s čím je potřeba počítat.

Příklad první:

Máme tu nabídku na hypotéku se sazbou od 3,59%, což je sazba velmi pěkná, jak je to ale možné, když základní sazba je 4,84 - 5,84% podle doby fixace a podle LTV (poměr výše úvěru ku hodnotě nemovitosti).

Takže kde se naskládá snížení sazby o

1,25 - 2,25%? Tohle jsou podmínky, jejich opodstatnění, necht' ať každý posoudí sám:

- 0,5% - za využívání osobního účtu
- 0,10-0,15% - za pojištění úvěru (platby jsou v řádu set korun)
- 0,05% - když je úvěr velikosti 1-2 mil. Kč
- 0,10% - když je úvěr velikosti nad 2 mil. Kč
- 0,5% - v případě, že využijí speciální nastavení hypotéky, které znamená stručně tyto podmínky:
 - splatnost minimálně 20 let
 - úvěr nesmí být splacen dříve než za 20 let (nelze jej tedy například doplatit jednorázově dříve)
 - fixace 5 let
 - pojištění úvěru
 - umoření úvěru maximálně o 20% každých 5 let

Snížení sazby v tomto případě může být max. 1,25%, to je z důvodu, že se kalkuluje z nižší výchozí sazby, která platí pro úvěr, jehož základní parametry jsou LTV do 50% a fix na 5 let, jakmile chcete jiný fix nebo máte vyšší LTV, je základní sazba vždy vyšší, tedy výsledná snížená sazba bude samozřejmě také vyšší.

Příklad druhý:

Nabídka na hypotéku se sazbou 3%, což je nejlepší možná současná nabídka, přičemž běžně se sazby u dané banky pohybují 3,6 - 6,7% opět dle fixace a LTV (základem v tomto případě je fix 1 rok a LTV do 85%), zde je rozdíl velmi jednoduchý. Nejedná se totiž o sazbu s klasickou fixací, ale o sazbu plovoucí, variabilní, což znamená, že se sazba může měnit v podstatě každý měsíc podle aktuálního vývoje na trhu. Sazba je navíc již ponížena o 0,3%, protože se jedná o zvýhodněnou sazbu na **základě využití těchto služeb**:



Odborné vysvětlení finančního analytika

- 0,15% za využívání osobního účtu
- 0,15% za jednorázové pojištění úvěru (to se pohybuje ve výši 2,5% z objemu úvěru!)

nicméně ani běžně komunikované sazby v tomto případě nejsou oproštěny od přidaných slev, protože tyto sazby jsou o 0,6% nižší a to na základě využití těchto služeb:

- 0,15% za využívání osobního účtu
- 0,15% za využívání kreditní karty
- 0,30% za jednorázové pojištění úvěru (to se pohybuje ve výši 2,5% z objemu úvěru!)

Příkladů by se našlo ještě více zvláště při zapojení porovnání hypoték bez vstupního poplatku, měsíčních poplatků, možnosti aktivovat mimořádné splátky kdykoliv a podobně.

Při rozboru doopravdy všech možností hypotečních úvěrů z celého trhu se dostáváte doslova k několika desítkám možných variant při stejném finančním zadání klientovi potřeby.

kontakt: m.lebl@ekonomicke-stavby.cz