

Financijska tržišta i institucije

Seminar

Ekonomski fakultet u Osijeku
Mr.sc. Domagoj Sajter www.efos.hr/~dsajter

Efektivna kamatna stopa

Što ćemo naučiti?

Što je efektivna kamatna stopa i čemu služi

FTil - www.efos.hr/~dsajter

Efektivna kamatna stopa

Pri obračunu kredita banka može naplaćivati i druge troškove osim kamate, a koji podižu stvarnu cijenu kredita:

- **Naknada**
- **Depozit**
- **Interkalarna kamata**

Interkalarna kamata obračunava se na iznos glavnice od dana isplate kredita do prvog dana u slijedećem mjesecu kada počinje otplata

- npr. kredit od 100.000 kn isplaćen je 05.07., a rata se plaća svakog 15-tog u mjesecu (tako je ugovoreno). Dakle, prva rata se treba platiti 15.08. (ne 15.07. jer banke kamate računaju od prvog u mjesecu). Interkalarna kamata se u ovom slučaju plaća za 25 dana (od 05.07. do 01.08). Dakle, mudro je ugovoriti isplatu kredita što je moguće bliže kraju mjeseca.

FTil - www.efos.hr/~dsajter

Efektivna kamatna stopa

Naknada se plaća za trošak obračuna kredita.

- Npr. ako se želi podići kredit od 100.000 €, a naknada iznosi 1,5%, prije isplate kredita potrebno je uplatiti 1.500 € na ime naknade.

Depozit umanjuje stvarno raspoloživi iznos kredita, i time povećava stvarnu cijenu kredita za zajmoprimca.

- Npr. ako se želi podići kredit od 100.000 €, a iznos depozita je 5%, to znači da je stvarno raspoloživi iznos kredita 95.000 €.

Obračun svih ovih troškova utječe na deklariranu kamatnu stopu, te korisnik kredita zapravo plaća veće troškove kredita od deklarirane kamatne stope.

FTil - www.efos.hr/~dsajter

Efektivna kamatna stopa

Suvremene banke velik dio prihoda ostvaruju upravo iz navedenih naknada i provizija.

Npr.

struktura prihoda **Zagrebačke banke** u 2006 god:

64% - prihodi od kamata

23,9% - prihodi od naknada i provizija (gotovo $\frac{1}{4}$)

12,1% - ostali prihodi

struktura prihoda **Privredne banke** u 2006 god:

56,4% - prihodi od kamata

28,2% - prihodi od naknada i provizija (preko $\frac{1}{4}$)

15,4% - ostali prihodi

Drugim riječima, **nije bitna samo kamatna stopa!**

FTil - www.efos.hr/~dsajter

Efektivna kamatna stopa

Banka A i banka B nude slijedeće kreditne uvjete:

A:

R = 4,90%

Naknada = 1,25%

Depozit = 0%

Interkalarna k. = 4,90%

B:

R = 4,99% godišnje

Naknada = 1%

Depozit = 0%

Inter. k. = 4,99%

Koja banka zaista nudi nižu cijenu kredita?

FTil - www.efos.hr/~dsajter

Efektivna kamatna stopa

Kako bismo imali jasan uvid u stvarne kamatne stope na tržištu HNB je propisala obvezno izračunavanje i prezentiranje efektivne kamatne stope.

Efektivna kamatna stopa:

- uzima obzir i druge troškove osim kamate
- dekurzivna (obračunava se na kraju razdoblja)
- koristi stvarni broj dana u godini (365/366)
- ustvari je interna stopa prinosa za zajmodavca

Ona izjednačava sadašnju vrijednost diskontiranih novčanih **primitaka** i sadašnju vrijednost diskontiranih novčanih **izdataka**.

Pri odlučivanju o kreditu ne gledati deklariranu kamatnu stopu nego EKS!

FTil - www.efos.hr/~dsajter

Efektivna kamatna stopa

A:

R = 4,90%

Naknada = 1,25%

Depozit = 0%

Interkalarna k. = 4,90%

B:

R = 4,99% godišnje

Naknada = 1%

Depozit = 0%

Inter. k. = 4,99%

Neka je iznos kredita 100.000 kn, otplata traje 30 godina, otplaćuje se svakog 15-tog u mjesecu, a isplaćen je 15.01.

$Naknada_A = 1250$ kn

$Naknada_B = 1000$ kn

Zbroj svih dužnikovih uplata u banci A nakon 30 god. iznosi **188.733,34** kn, a u banci B **190.610,80** kn.

$EKS_A = 5,04\%$

$EKS_B = 5,11\%$

FTil - www.efos.hr/~dsajter

Efektivna kamatna stopa

$EKS_A = 5,04\%$

$EKS_B = 5,11\%$

Ukoliko su svi ostali uvjeti jednaki, odlučit ćemo se za kredit u banci A.

Nažalost, ovi "ostali uvjeti" najčešće nisu jednaki, te se banke razlikuju:

- u cijeni procjene nekretnine (svaka banka ima vlastitog procjenitelja),
 - iznosu pokrića kredita hipotekom (1:1 ili više),
 - u iznosu tečajnih razlika koje mogu biti izrazito visoke (ovisno o tečaju kojeg banke samostalno definiraju, jer gotovo svaka banka ima **vlastiti** devizni tečaj po kojem obračunava plasmene),
 - dodatnim elementima osiguranja (jamci, mjenice, ...),
- te brojnim drugim specifičnostima.

Sve navedeno ne umanjuje vrijednost EKS, te treba uvijek voditi računa o efektivnoj, a ne deklariranoj kamatnoj stopi!

FTil - www.efos.hr/~dsajter

EKS

Što smo naučili?

Što je efektivna kamatna stopa i čemu služi
O čemu voditi računa pri izboru kredita

Pitanja, sugestije, prijedlozi, komentari?
Pišite na **sajter (a) efos.hr**

FTil - www.efos.hr/~dsajter