

Jak vybrat fixaci hypotéky a co řešit před jejím koncem

2.10.2026 - | Air Bank a.s. - Airbank.cz

Když si berete novou hypotéku, nebo vám končí fixace u té stávající, vybíráte víc než jen číslo u úrokové sazby. Stejně důležité je trefit správnou délku fixace a její načasování. Na začátku nové hypotéky si nastavujete mantinely na první roky splácení. Ale na konci fixace už držíte karty v ruce vy, takže si můžete sjednat nové podmínky, nebo bez sankcí odejít jinam. Vývoj úrokových sazeb na trhu ale nikdo dopředu nezná s jistotou. Vyplatí se proto nesázet jen na to, kam sazby zrovna míří, ale vybrat si období podle toho, co vám v životě dává největší smysl a klid. V tomto článku se během chvíle dozvíte, pro koho se hodí kratší a pro koho delší fixace, co všechno ovlivňuje vaši výslednou sazbu a jak hladce zvládnout konec fixního období.

Fixace je období, během kterého vám banka garantuje stálou úrokovou sazbu a neměnnou výši měsíční splátky. Sjednávejte si ji obvykle na 1, 3, 5, 7 nebo 10 let. V Air Bank lze sjednat fixaci i netradičně, na 2 roky. Výše splátky i garantovaná úroková sazba pak pro vás platí po celé sjednané období fixace, ať už se mezitím děje na finančním trhu cokoliv. I když úrokové sazby vyletí nahoru, nebo naopak spadnou, nemusí vás to trápit, protože vaše splátka zůstává po dobu fixace na korunu stejná. Mrkněte třeba, jak funguje naše hypotéka. Základní princip pevné splátky na vybrané období platí každopádně vždy a všude.

Volba délky fixace je vždy o hledání rovnováhy mezi jistotou a očekáváním budoucího vývoje na trhu. Žádná délka není univerzálně ta nejlepší. Závisí na tom, co od hypotéky v dané životní fázi očekáváte.

TIP: Jestli předpokládáte, že vám kratší fixace dá možnost hýbat s podmínkami nebo splátkami kdykoliv během roku, pak nejpravděpodobněji narazíte. Během běžící fixace jsou podmínky pevně dané bez ohledu na její délku. Kratší fixace vám přiblíží ten konkrétní den, kdy si budete s bankou sjednávat novou sazbu a nastavovat nové podmínky. V Air Bank dokonce umožňujeme fixovat sazbu i o 12 měsíců před koncem fixačního období, a to i když si k nám hypotéku převedete odjinud.

To, jakou úrokovou sazbu vám banka nabídne, se neodvíví jen od aktuální situace na trhu, ale skládá se z několika parametrů přímo na vaši straně. Banka při stanovování sazby posuzuje zejména:

U nás v Air Bank se na LTV ani na vaši bonitu nekoukáme. Máme jednotnou sazbu podle účelu hypotéky a délky její fixace. Pro víc informací, se můžete podívat na aktuální úrokové sazby u hypotéky v naší poradně, kde najdete vždy čerstvé informace.

Konec fixace je pro vás klíčový moment. Banka vám totiž před vypršením sjednaného období pošle návrh nové úrokové sazby na další období. Doporučujeme začít situaci řešit aspoň 3 měsíce předem. Získáte tak dostatek času na rozmyšlenou, zhodnocení nabídek a případné jednání. Novou nabídku nemusíte přijímat automaticky, máte totiž ideální příležitost podívat se na trh a zjistit vaše aktuální možnosti.

Pokud vás zajímá, jak přesně postupovat krok za krokem, když vám právě končí fixace u Air Bank, navštivte naši poradnu, kde vás modelovým obdobím hladce provedeme.

Při konci fixace se vám otevírají dvě základní cesty. Buď můžete refixovat u stávající banky, takže pokračujete u své banky a dohodnete se na nové sazbě a délce fixace. Je to nejjednodušší cesta, která nevyžaduje žádné nové papírování ani odhad nemovitosti. Nebo zvolíte možnost refinancování, což je převedení hypotéky k jiné bance, která vám nabídne výhodnější podmínky.

Při rozhodování nesrovnávejte jen samotné procento úrokové sazby. Důležité je spočítat si celkovou měsíční splátku, zaplacené úroky za celé období a započítat i případné vedlejší náklady, například poplatky za nový odhad nemovitosti nebo vklad na katastr při refinancování.

Naše průvodce o tom, pro koho je vhodný převod hypotéky k jiné bance, a jaký je reálný rozdíl mezi refixací a refinancováním, vám pomohou udělat si v obou možnostech jasno.

Můžu fixaci změnit během jejího trvání?

Během běžícího období fixace je úroková sazba i její délka pevně daná smlouvou. Změna, například předčasné refinancování nebo změna délky, je někdy možná, ale mohou s ní být spojeny poplatky za předčasné splacení či administrativní úkony podle platného ceníku a zákona.

Co se stane, když na konec fixace nezareaguji?

Pokud na nabídku nové sazby od banky včas neodpovíte, hypotéka nepřestane fungovat. Banka vám automaticky nastaví novou úrokovou sazbu, kterou specifikovala v nabídce na další fixační období, které zpravidla bývá na stejně dlouhé, jako jste měli dosud.

Jde splatit hypotéku bez sankce na konci fixace?

Konec fixace je zákonem garantované období, kdy můžete celou hypotéku nebo její libovolnou část splatit úplně zdarma a bez jakýchkoliv poplatků či sankcí. Banka vám s předstihem pošle nabídku nových podmínek na další roky a vy máte plné právo říct, že chcete celý zbytek nebo část hypotéky doplatit ze svého. Banka vám v tom nemůže bránit ani si za to cokoliv účtovat. V praxi pak stačí, když to své bance dáte včas vědět, zpravidla nejpozději k samotnému datu konce fixace. Banka vše připraví a vy jen bez stresu převedete peníze.

TIP: V Air Bank aktuálně nabízíme předčasné částečné nebo dokonce úplné splacení hypotéky zdarma i mimo období konce fixace.

Délku fixace vybírejte vždy podle svých aktuálních možností a cílů, ne pouze podle nejnižšího čísla sazby uvedeného v reklamě. A až se bude blížit její konec, začněte situaci řešit s několikaměsíčním předstihem.

Chcete si propočítat, jak by vypadala vaše nová splátka? Zkuste si spočítat splátku v kalkulačce a zjistěte své možnosti během chvilky.

Tento článek má obecnou povahu a slouží pouze k informativním účelům. Článek nenahrazuje odborné ani právní poradenství. Každá situace je individuální, a proto v případě nejasností doporučujeme konzultaci s příslušným odborníkem.

<https://www.airbank.cz/novinky/jak-vybrat-fixaci-hypoteky>