

Žádáte o snížení sazby v době běžící fixace? Připravte si až pět tisíc korun. Část bank penalizuje své klienty vysokým poplatkem

16.3.2025 - Adam Mašek | Economia

Desítky tisíc lidí hledají způsob, jak snížit svoje měsíční splátky u hypoték ještě před koncem fixace úrokové sazby. Takovéto licitování o lepších podmínkách je v prostředí klesajících sazeb poměrně běžné. Klienti mohou argumentovat například tím, že pokud jim banka nevyhoví, převedou úvěr ke konkurenci. To navíc v řadě případů mohou udělat takřka bezplatně.

Některé banky na trhu ale našly způsob, jak alespoň část klientů od tohoto kroku odradit. Pokud na jejich požadavek snížit sazbu před koncem řádné fixace vůbec přistoupí, naučtují jim poplatek ve výši až pět tisíc korun. Zejména u hypoték s nižší jistinou to může být natolik nevýhodné, že klienti na této penalizaci zaplatí ještě víc, než kolik by reálně ušetřili na snížených měsíčních splátkách.

Většina z bank, které tento poplatek zavedly, tak učinila na přelomu let 2023 a 2024. Šlo o reakci na tehdejší tržní vývoj, kdy postupně klesaly referenční sazby (tzv. úrokové swapy), jež jsou klíčové pro určování cen hypoték. Finanční domy tedy chtěly v prostředí zlevňujících hypoték klienty odradit od toho, aby si co tři měsíce či půl roku žádali o snížení svých hypotečních sazeb. Ty přitom v některých případech dosahovaly hodnot i přes šest procent.

Z dotazování, které HN uskutečnily mezi hypotečními poradci a také mluvčími bank, vyplynulo, že tento poplatek postupně zavedly Moneta Money Bank (pět tisíc korun), Air Bank (pět tisíc korun), Komerční banka (tři tisíce korun) a Partners Banka (dva tisíce korun). „Pokud je žádost schválena, účtuje banka poplatek, v opačném případě neúčtuje nic,“ říká Lucie Leixnerová, mluvčí Monety. Podobně to mají i ostatní banky.

V praxi to znamená, že čím nižší je v době žádosti zbývajíc jistina hypotéky, tím méně se vyplatí sazbu předčasně refixovat. Pokud by zákazník, jemuž zbývá doplatit milion korun, chtěl například snížit svoji aktuální sazbu z 5,3 na 4,72 procenta s tím, že do konce řádné fixace mu zbývá rok, ušetřil by během této doby na úrocích 3840 korun. Pokud by mu banka vyměřila poplatek pět tisíc korun, refixace by se mu nevyplatila takřka o 1200 korun.

Naopak pokud člověk refixuje sazbu za stejných parametrů například u třímilionové hypotéky, pak se mu refix vyplatí, protože úspora na úrocích činí přes 11,5 tisíce korun (minus poplatek mezi dvěma a pěti tisíci korunami).

„Je sice na každé bance, jestli a v jaké výši tento poplatek účtuje, ale pro mě jako zprostředkovatele je to jeden z důležitých parametrů doporučení klientovi. Pokud je relativně malý zůstatek hypotéky, může být poměrně velkým nákladem, a to obzvlášť s ohledem na pravděpodobné opakované snižování sazby. Obecně tedy doporučuji vyhnout se bankám, které tento poplatek v sazebníku mají,“ říká Jakub Rotrekl, hypoteční poradce Broker Trust.

Například Radek Slavík, hypoteční poradce zprostředkovatelské společnosti Hypodům, říká, že tento poplatek zavedly spíše menší hypoteční banky na trhu, které navíc nespolupracují s externími poradci. Jedinou výjimkou je Komerční banka, která s makléřskými sítěmi spolupracuje, a navíc je trojkou na trhu, hned za Českou spořitelnou a ČSOB. A někde může klient na nějaké licitování hned

zapomenout. Třeba Fio banka podle mluvčího Jakuba Heřmánka změnu sazby před uplynutím doby fixace neumožňuje.

Hypoteční poradci dlouhodobě upozorňují, že prakticky jedinou „zbraní“ v rukách klientů v těchto situacích je nabídka od konkurence. Pokud klienti pohrozí odchodem a refinancováním, mohou některé banky od účtování poplatku ustoupit. V případě převedení úvěru jinam je ale potřeba počítat s vyšší administrativou, která je s úkonem spojena. U hypoték, jež si lidé sjednali po září 2024 (anebo u nich po tomto datu měnili fixaci či je refinancovali), může být situace trochu jiná, protože v těchto případech mají banky možnost po klientovi požadovat úhradu nákladů, které jim při tomto předčasném splacení vzniknou.

Retence klientů, tedy snaha bank udržet je ve svých portfoliích, je nyní na trhu velké téma. Ale například v Komerční bance, která výše popsany poplatek účtuje, dostávají podle Slavíka stávající klienti v poslední době horší nabídky než noví zákazníci. „Pokud dnes dostane stávající klient v Komerční bance nabídku na refix ve výši 4,79 procenta, nový klient se může dostat i na 4,49 procenta,“ říká. U ostatních velkých hráčů na trhu to podle něj tak běžné není.

Obecně pak platí, že nejnižší úrokové sazby u nových úvěrů nabízejí spíše menší hypoteční banky, zejména Moneta Money Bank, Air Bank či Fio banka. Nejlevnější hypotéku na svých stránkách promuje Moneta, která bez pojištění schopnosti splácet nabízí sazbu od 4,19 procenta. Velké banky promují sazby o několik desetin procentního bodu vyšší. Ty ale mají výhodu například v tom, že dokážou financovat i speciálnější případy, například když o úvěr na výstavbu žádá živnostník a podobně.

Aktuální data České bankovní asociace s názvem Hypomonitor ukazují, že zájem o hypotéky nadále roste. V únoru meziměsíčně vzrostl objem poskytnutých úvěrů o 13 procent na 21,1 miliardy korun. Pomohl tomu i fakt, že v posledních měsících úvěry zlevňují, byť jen pozvolna. Průměrná úroková sazba se v únoru snížila o 0,06 procentního bodu na 4,72 procenta.

<https://archiv.hn.cz/c1-67658950-zadate-o-snizeni-sazby-v-dobe-bezici-fixace-pripravte-si-az-pet-tisic-korun-cast-bank-penalizuje-sve-klienty-vysokym-poplatkem>