

Přechod k jiné bance může zdražit nový

Josef Uchytíl

Máte dojem, že je vaše hypotéka moc drahá a všechny konkurenční banky by vám nabídly lepší úrok? Než se definitivně rozhodnete převést svoji hypotéku do jiné banky, měli byste mít jasno hned v několika věcech.

Pokud chcete změnit hypoteční banku, můžete se dostat do potíží. Méně jich lze očekávat v bankách, které se na refinancování specializují. Ale ani jejich lákavé reklamy neupozorňují na všechny skryté

základnosti. Navíc je dost pravděpodobné, že vaše současná banka si vás bude chtít udržet a možná vám nakonec nabídne stejnou nebo podobnou úrokovou sazbu jako konkurence. Pokud je úrok jen o málo horší, než nabízí konkurence, může být výhodnější u banky zůstat, vyhnete se složitému papírování. Než se definitivně rozhodnete, získejte proto nejdříve odpovědi na následující otázky.

Dostanu opravdu lepší úrok?

Nepočítejte s tím, že dostanete úrokovou sazbu, kterou banka

Nepočítejte s tím, že dostanete úrokovou sazbu, kterou banka uvádí v reklamě. V praxi ji nezíská téměř nikdo.

uvádí v reklamě. Banky většinou inzerují vůbec ty nejnižší sazby, za které jsou ochotné hypotéku poskytnout, ale v praxi úvěr s takovým úrokem nedostane téměř nikdo.

Zjistěte si, jaký úrok by vám konkurence skutečně nabídla. I v případě, že bude nižší než od vaší banky, ještě nemáte vyhráno. Nižší úroková sazba totiž nemusí automaticky znamenat levnější hypotéku. Úrok je sice asi nejpodstatnějším kritériem, podle kterého byste se měli rozhodovat, zda

hypotéku přesunout do jiné banky, ale neměl by být kritériem jediným. S přechodem do jiné banky jsou spojeny další náklady, které nižší úrok v konečném důsledku nemusí vyvážit.

Nebudu mít neočekávané náklady?

Pokud nová banka nenabízí zpracování úvěru zdarma, počítejte s tím, že za zpracování hypotéky zaplatíte poplatek stejně, jako když jste si vyřizovali tu původní. Poplatek se obvykle pohybuje mezi 0,70 a 0,90 procenta z částky, kterou si půjčujete. Levnější je to pouze u bank, které se na refinancování specializují. V případě milionové hypotéky tak musíte počítat s poplatkem 7000 až 9000 korun.

Dalším možným výdajem je odměna odhadci za vypracování nového odhadu ceny zastavené nemovitosti. Odhad bytu vás bude stát minimálně 2000 korun, odhad domu se pohybuje od 5000 korun výše. Banka také může vyžadovat,



Josef Uchytíl
Finanční konzultant
firmy Partners
For Life Planning

abyste si u ní otevřeli běžný účet, což jsou další peníze, které v nákladech na vyřízení nové hypotéky budete muset zohlednit.

Stihnou to?

Pokud nezačnete změnu hypoteční banky řešit v předstihu, můžete si situaci ještě zkomplikovat a náklady zvýšit. Může se stát, že žádost o úvěr u konkurenční banky nestihnete vyřídit včas. Včas znamená tak, abyste původní hypotéku byli schopni splatit před koncem fixace. Pokud byste to totiž nestihli a začala běžet nová fixace, museli byste původní bance zaplatit sankci za předčasné splacení hypotéky. Může to být až čtvrtina aktuální dlužné

částky, kterou navíc budete muset dát z vlastní kapsy.

Druhým řešením této nepříjemné situace je od refinancování odstoupit, ale ani to by nebylo úplně zadarmo. Přišli byste o náklady, které jste dosud na vyřízení refinancování vynaložili. To, že vám „nová“ banka úvěr neschválí, by se stát nemělo, ale s jistotou to budete vědět až v okamžiku schválení.

Nebudu mít vyšší sankční poplatky?

Zvažte, zda nižší úroky vyváží jiná rizika daná smlouvou. Pečlivě si projděte nové úvěrové podmínky, předejdete tak možným nemilým překvapením. Problém může být například ve výši sankce za předčasné splacení hypotéky. Představte si situaci, kdy využijete „zvyhodněné“ nabídky konkurence, která bude ovšem podmíněna tím, že u ní zůstanete pět let (takzvaná pětiletá fixace).

Může však nastat případ, že po roce splácení se budete muset

odhad a další poplatky

přestěhovat za lepší práci jinde, byt prodat a koupit nový. Teprve v tomto okamžiku zjistíte, že vás sankce za předčasné splacení přijde třikrát draž než v případě původního úvěru a ani nižší úroky ji nevyrovnejí.

Nepřijdu o pohodlí a svůj čas?

V neposlední řadě nezapomínejte na své pohodlí, kvalitu služeb

a servis, který dané hypoteční banky nabízí. Řídká síť poboček, absence obvyklých bankovních služeb nebo tučný sazebník za bankovní služby mohou značně znepríjemnit život a zvýšit i náklady na změnu hypoteční smlouvy.

Kvalitnějšího servisu dosavadní banky se vyplatí vzdát jen v případě, že úroky se skutečně

Co musíte vědět

O co byste se měli zajímat, než s hypotékou přejdete k nové bance?

- jak vysoká je úroková sazba
- zda budete znovu potřebovat odhad nemovitosti
- jak budete muset dokládat svoji schopnost úvěr splácet
- jaké další poplatky budete muset zaplatit
- jaké dokumenty budete muset předložit
- co vyřídí banka a co budete muset oběhat sami
- nakolik výhodné jsou úvěrové podmínky
- jak vysoké si banka účtuje poplatky
- zda banka nabízí služby, které chcete využívat

sníží a vyřízení úvěru bude jednodušší a levnější.

To znamená, že vám banka uzná původní odhad, úvěr zpracuje zcela zdarma a nebude znovu do nejmenšího detailu prověřovat, zda jste schopni hypotéku splácet.

Musím znovu shánět dokumenty?

Pokud si novou hypotéku vyberete jinde než v jedné ze čtyř bank, které se na refinancování úvěrů na bydlení specializují, musíte počítat s tím, že pár dní budete prožívat podobné nervy, jako když jste si hypoteční úvěr vyřizovali poprvé – banka, zaměstnavatel, katastrální úřad, pojišťovna a podobně.

Když nemáte pevné nervy nebo šikovného finančního poradce po ruce, pak na refinancování své hypotéky raději rovnou zapomeňte – čekala by vás totiž pravděpodobně spousta práce a úřadování s ne úplně jasným koncem.

Změna hypotečního ústavu může být sice finančně výhodná, ale je možné, že vás bude stát hodně času



FOTO: ARCHIV