

REFINANCOVÁNÍ

HYPOTÉKY

ING. MARTIN STRATIL

hypoteční specialista

Aktualizované vydání

Obsah

Úvod **2**

Co je refinancování hypotéky a jak funguje? **4**

Pár tipů, na co se zaměřit *4*

5 důvodů proč refinancovat hypotéku **5**

Jak se chová Vaše stávající banka? **6**

Kdy začít řešit refinancování hypotéky? **7**

Jak postupovat v případě, že se rozhodnu refinancovat k jiné bance? **9**

Na co si dát pozor při refinancování hypotéky? **10**

Proč nepoužívat kalkulačky na webu? **11**

6 častých mýtů ohledně refinancování hypotéky **12**

Nejčastější otázky a odpovědi ohledně refinancování **13**

Jak dlouho trvá refinancování? *13*

Kolik refinancování hypotéky stojí? *13*

Kdy se mi nevyplatí refinancovat hypotéku? *13*

Co se stane s mou stávající hypoteční smlouvou po refinancování? *14*

Jak dlouho dopředu lze refinancovat hypotéku? *14*

5 chytrých rad a tipů **15**

Proč řešit refinancování s hypotečním poradcem? **16**

Martin, hypoteční specialista *16*

Výhody refinancování se mnou: *17*

Online refinancování hypotéky z pohodlí domova *18*

Výhody hypotéky se mnou *19*

Závěr **20**

Úvod

Většina Čechů splácí hypotéku minimálně dvacet let. Během této doby se obvykle naskytne hned několik příležitostí vyjednat si výhodnější úrokovou sazbu nebo získat některé další výhody navíc.

Jakmile se blíží konec sjednané doby fixace hypotéky, máte dvě možnosti. Buď kývnete na nově navrženou úrokovou sazbu hypotéky stávající banky, nebo si najdete lepší nabídku u konkurence. Pro druhou možnost se lidé často rozhodnou proto, že jim jiná banka nabídne nižší úrokovou sazbu, zajímavější podmínky hypotéky nebo například zvýhodnění u jiných finančních produktů či služeb.

Stále se ovšem najde řada Čechů, kteří neporovnávají nabídky hypoték jednotlivých bank a spokojí se mnohdy s dražší hypotékou u stávající banky. Ušetřit lze přitom nemalou částku!

Víte, že to, že podepíšete hypoteční smlouvu ještě neznamená, že po celou dobu musíte setrvat u své banky? Když vám jiná banka nabídne výhodnější úrokovou sazbu nebo jiné výhody, klidně můžete odejít ke konkurenci



Prohlášení

Tento materiál je informačním produktem. Jakékoliv šíření nebo poskytování třetím osobám bez souhlasu autora je zakázáno. Děkuji za pochopení a respektování tohoto sdělení. Stažením tohoto materiálu rozumíte, že jakékoliv použití informací z tohoto materiálu a úspěchy či neúspěchy z toho plynoucí, jsou pouze ve Vašich rukách a autor nenese žádnou odpovědnost. V tomto materiálu můžete najít informace o produktech nebo službách třetích osob. Tyto informace jsou pouze doporučením a vyjádřením mého názoru k této tematice.

© Všechna práva vyhrazena **www.martinstratil.cz**

Co je refinancování hypotéky a jak funguje?

Refinancování hypotéky je převod současného hypotečního úvěru k jiné bance, která nabízí lepší podmínky. Může jít například o nižší úrokovou sazbu, nižší poplatky, úpravu výše splátek, možnost krátkodobého přerušení splácení, jednodušší správu hypotéku a tak dále.

V praxi vypadá refinancování tak, že nová banka uhradí celou dlužnou částku bance původní. Klient poté splácí novou hypotéku u nové banky



Refinancování hypotéky není časově ani administrativně náročné a se správný hypotečním poradcem vyřídíte veškeré potřebné formality i online z pohodlí domova.

Pár tipů, na co se zaměřit:



TIP č. 1

Banka Vám 3 měsíce před koncem fixace zašle nové podmínky hypotéky. V tu chvíli máte nejvyšší čas refinancování začít vyjednávat, pokud už se tak nestalo. Jde to sice vyřídit i během několika týdnů, ale je to pak zbytečný stres.



TIP č. 2

Začněte se po nových podmínkách poohlížet včas. Hypotéku sice bezplatně refinancujete až s koncem období fixace, podmínky nového úvěru si ale můžete domluvit i 2 roky dopředu.



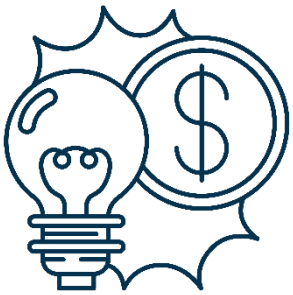
TIP č. 3

Nesoustřeďte se jen na úrokovou sazbu, ta Vám sama o sobě nejlepší hypotéku nezaručí. Zaměřte se na poplatky za vyřízení hypotéky, možnosti předčasného splacení, délku splácení nebo třeba povinnost zařídit si účet, kreditní kartu a pojištění.

5 důvodů proč refinancovat hypotéku

1. Lepší úroková sazba

Hlavní výhodou refinancování je **finanční úspora**, která může činit **i několik tisíc ročně**. Pokud se vám například u třímilionové hypotéky na 30 let podaří snížit úrokovou sazbu o 0,5 %, ušetříte každý rok na úrocích 15 tisíc, což je 75 tisíc, za pěti letou fixaci.



2. Získání hotovosti

Možnost získat další peníze (na cokoliv) – Mnoho klientů při refinancování využije i **možnost si navýšit půjčku o neúčelové prostředky** na cokoliv, za úrokovou sazbu hypotéky.

3. Snížení měsíčních splátek prodloužením doby splatnosti



4. Částečné splacení (umoření) dluhu

Každý rok můžete ze zákona **zdarma splatit** až 25 % z výše hypotečního úvěru. Pokud chcete z nějakého důvodu splatit více než 25 % můžete využít **konec fixace**, kdy můžete splatit až 100 % výše hypotečního úvěru.

5. Kombinace s rezervou

O tom, jak na hypotéce **vydělat půl milionu**, mít po celou dobu dostatečnou rezervu, a ještě hypotéku **splatit o 2 roky dříve**, to vše spolu můžeme probrat na konzultaci zdarma.



Jak se chová Vaše stávající banka?

Nejpozději 3 měsíce před uplynutím doby fixace Vám stávající banka zašle návrh nové výše úrokové sazby pro další období. Máte minimálně tyto 3 měsíce, **možnost mimořádné splátky zdarma** – a proto je možné **pohodlně refinancovat**.

Pokud s návrhem stávající banky souhlasíte nebo pokud na návrh nereagujete, začne Vám od uvedeného data běžet nová doba fixace – s novou úrokovou sazbou, a tedy i s novou výší měsíčních splátek.



Už jenom z ekonomického hlediska by logicky, měly banky mít motivaci k tomu, aby si Vás, jako klienta stále udržely – klient řádně platí hypotéku a banka i nadále vydělává na úrocích. Nicméně realita je bohužel taková, že **banky se zpravidla spíše zajímají o klienty nové** a už méně o ty stávající. **Pracovníci banky nedostávají bonusy za udržení současných klientů**, ale dostávají vysoké bonusy za získávání nových klientů.

Proto se běžně setkávám s praktikou, kdy stávající klient dostal 3 měsíce před koncem fixního období dopis, ve kterém mu banka grandiózně nabízí klidně i o 0,5 % p. a. vyšší úrokovou sazbu, než jakou nabídla cizímu klientovi na přepážce pro nový hypoteční úvěr.

Pokud klient mlčí, je vše v pořádku – tak přesně tohle je standardní pohled většiny poskytovatelů služeb i hypotečních bank.

Některé banky nabízejí klientům různé formy motivace, aby u nich zůstali i další fixní období, např. formou různých úrokových bonusů, kdy banka klientovi vyplatí pár tisíc za to, že u nich zůstane i další období. Tato motivace bohužel některé klienty zaslepí a nepropočítají si, že v jiné bance s nižší sazbou ušetří mnohem víc než ve své stávající bance s bonusem.



Kdy začít řešit refinancování hypotéky?

Konec fixace hypotéky a výhodné úrokové sazby se ve stejnou dobu sejdou jen málokdy. Nové podmínky je proto rozumné řešit alespoň s půlročním předstihem. Nejpozději však měsíc před novou fixací. Týden před výročím fixačního období se už většinou těžko něco udělá.

Když necháte vše na poslední chvíli a ve schránce objevíte dopis o nabídce nové úrokové sazby z vaší banky, neodkládejte jej bez reakce. V případě, že nijak nezareagujete, banka považuje mlčení za souhlas a v dalším fixním období budete mít úrokovou sazbu v podstatě dle vůle banky.

Vezměte dopis a zajděte za hypotečním poradcem a rozeberte s ním možnosti snížení úrokové sazby. V 95 % případů Vám ji hypoteční poradce upraví směrem dolů.

Nesmíte ovšem propásnout **správný okamžik.** Proto si nezapomeňte pohlídat datum konce fixace vaší hypotéky.





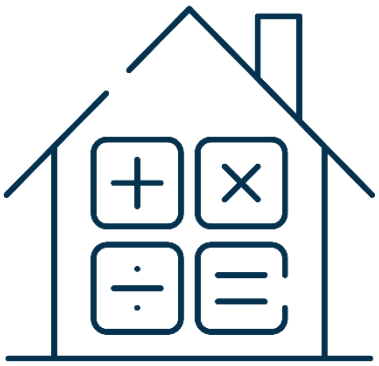
Jak zjistíte, **kdy vám končí fixační období?** Nejčastěji ho najdete v úvěrové smlouvě vedle vaší staré úrokové sazby.

Nebo mi pošlete Vaši původní smlouvu a já Vám to zjistím. A abyste nepropásli konec fixace hypotéky, tak si poznačte do kalendáře upomínku.

Pokud už teď víte, že **hlídání termínů není vaše silná stránka**, pošlete mi vaši současnou hypoteční smlouvu a já termín **pohlídám za Vás.**



Stávající hypotéku můžete taky **refinancovat i mimo období fixace.** V takovém případě ovšem počítejte s tím, že Vám banka může účtovat takzvaně **účelně vynaložené náklady** související s předčasným splacením úvěru na bydlení. Aktuální praxe je taková, že až na jednu banku, je výše účelně vynaložených nákladů ve výši několika set korun (prakticky všude se vejdete do dvou tisíc korun).



Navíc pokud i v průběhu trvání vaší současné fixace dojde k situaci, že úrokové sazby klesnou a Vám se vyplatí hypoteční úvěr refinancovat, automaticky se Vám ozvu. Budete tak mít jistotu, že po celou dobu budete splácet za těch nejlepších podmínek.

Jak postupovat v případě, že se rozhodnu refinancovat k jiné bance?

Postup refinancování hypotéky není nijak složitý. Jako první je potřeba informovat stávající banku, že budete hypotéku refinancovat a to nejpozději 30 dní, před datem fixace.

Požádejte stávající banku o:

- vyčíslení zůstatku úvěru k datu výročí fixace
- souhlas s přistoupením nové banky na druhé místo v zástavě
- příslib vymazání zástavního práva k nemovitosti
- zrušení vinkulace pojistného plnění po uhrazení pohledávky



Všechny potřebné formuláře, Vám předá dobrý hypoteční poradce.

Zároveň oznamte Vaší nové bance, že její nabídku využijete a budete refinancovat. Následně vyplníte žádost a s hypotečním specialistou se domluvíte, jaké doklady bude potřeba zajistit.

Jakmile banka obdrží potřebné podklady, může začít schvalovat. Banky často uznávají původní odhad hodnoty nemovitosti, čímž Vám nevznikají další náklady. Hypotéka může být schválena i bez vyčíslení zůstatku původního úvěru, je ovšem potřeba správně spočítat očekávaný zůstatek dluhu. Vyčíslení je podmínkou až pro čerpání hypotéky. Při tomto postupu, lze celý proces refinancování zkrátit na 14 dní i méně.

Kdykoliv v průběhu schvalování si můžete vše rozmyslet a zůstat u svojí staré banky.

Po přečtení všech kroků, které je třeba před refinancováním zařídit, si možná říkáte, že raději zůstanete u stávající banky. Nenechte se ale odradit, protože benefity, které vám může refinancování přinést, za tu trochu snahy rozhodně stojí. **Navíc na to nemusíte být sami a můžete využít služeb hypotečního specialisty.**



Na co si dát pozor při refinancování hypotéky?

1. Začít refinancování řešit aspoň 3 měsíce předem, ideálně ještě více…
2. Neporovnávat banky pouze na základě úrokových sazeb – existují i poplatky a další parametry úvěru, které rozhodují o jeho výhodnosti.
3. Prošvihnutí vhodného okamžiku – Především u hypoték s dlouhou dobou fixace můžete snadno prošvihnout správný okamžik k získání výhodnější úrokové sazby.
4. Oznámit záměr refinancovat současné bance nejpozději 30 dnů před fixací
5. Nezapomenout požádat svou původní banku o potvrzení potřebných formulářů (viz předchozí kapitola)
6. A mnoho dalšího…. Každý hypoteční úvěr je něčím specifický

Zkušený hypoteční poradce Vám se vším pomůže a Vy můžete zatím věnovat svůj čas rodině nebo svým koníčkům.



Proč nepoužívat kalkulačky na webu?

Rozhodli jste se refinancovat?

Procházíte jednu hypoteční kalkulačku za druhou a hledáte nejnižší splátku?

Něco Vám prozradím.

Tu nejlepší hypotéku ve veřejné kalkulačce nenajdete.



Jak to?

Kalkulačka Vám neřekne,

- že nejnižší úroková sazba **neznamená nejnižší reálnou splátku**, nezahrnuje např. poplatky za vedení účtu, pojištění, náklady na odhad, katastr atd.
- že **sazby**, které vidíte jsou **zastaralé**, protože ne každá kalkulačka je denně aktualizovaná
- že jde pouze o sazby, které dostanou **VIP** bonitní **klienti**
- ať nepřeplácíte na **životním pojištění**
- že se dají výhodně nakombinovat další zdroje peněz s rezervou

6 častých mýtů ohledně refinancování hypotéky

1. **S refinancováním musí banka souhlasit**

   Pokud se rozhodnete využít výhodnější nabídku konkurence, nemusíte mít žádný souhlas od Vaší stávající banky. Stačí, když před koncem fixace bance sdělíte, že budete úvěr refinancovat.



2. **Zaplatím vysoké penále**



   Pokud se rozhodnete pro refinancování hypotéky v době fixace, Vaše stávající banka po Vás nemůže vyžadovat žádné penále. Nemusíte se také obávat, že Vám banka naúčtuje například ušlý zisk, o který přišla v důsledku dřívějšího splacení hypotéky. Odchod od banky v době fixace je zcela zdarma.

3. **Refinancovat můžu jen na konci fixace**

   Zákon Vám dává možnost splatit hypotéku kdykoliv, tedy i mimo období fixace. V tomto případě po Vás ovšem může banka vyžadovat úhradu účelně vynaložených nákladů, které ji vzniknou v souvislosti s předčasným splacením. Aktuálně je to u řady bank náklad pouze v řádech stokorun.



4. **Refinancování hypotéky je náročné**



   Mnozí lidé si myslí, že refinancování hypotéky je časově i administrativně velmi náročné. Přitom zkušený hypoteční specialista Vás provede snadno celým procesem refinancování, a navíc se vše dá vyřídit i on-line z pohodlí domova.

5. **Budu znovu splácet hlavně úroky**

   Mnoho lidí má obavu, že pokud „přenesou“ hypotéku k jiné bance, budou splácet zase od začátku vysoké úroky. Jedná se ale o častý omyl. Vyšší úrok je pouze u začátku hypotéky. U refinancování se vytvoří splátkový kalendář tak, aby navazoval na částku, kde původní banka skončila. Pokud získáte nižší úrok, najíždí nová banka na nižší úrokový splátkový kalendář.



6. **Po refinancování si už nebudu moc odečíst zaplacené úroky z daňového základu**



   Nezáleží na tom, kolikrát jste svou hypotéku refinancovali, nárok na odečet splacených úroků ze základu daně máte vždy – až do výše 150 000 Kč.

Nejčastější otázky a odpovědi ohledně refinancování

Jak dlouho trvá refinancování?



Refinancovat hypoteční úvěr, je daleko lehčí než ho získat. Celý proces trvá většinou od 2 do 4 týdnů.

Kolik refinancování hypotéky stojí?

Pro refinancování hypotéky má většina bank zvýhodněné podmínky a proces schvalování bývá velmi rychlý. V naprosté většině případů bývá poplatek za zpracování refinancování hypotéky **zdarma.** Odhad nemovitosti ve většině případů uzná banka starý, nebo si ho jenom aktualizuje on-line. Jediným poplatkem tak zůstává za vklad na katastr nemovitostí. Avšak i tento poplatek umí banky při refinancování odpustit.



Kdy se mi nevyplatí refinancovat hypotéku?

- Úroková sazba hypotéky u konkurence je vyšší než u současné banky.
- Vaše bonita se zhoršila (např. máte nižší příjem, splácíte další úvěry apod.).
- Měl jste problém při splácení současného úvěru – v tomto případě by Vám nová banka dala nejspíše přirážku k úrokové sazbě a refinancování by se nevyplatilo.

Co se stane s mou stávající hypoteční smlouvou po refinancování?

Současná smlouva zanikne. V době konce fixace plynule navážete nižší splátkou nové bance a staré bance již dál platit nebudete.



Jak dlouho dopředu lze refinancovat hypotéku?

V době **nízkých úrokových sazeb** se vyplatí refinancovat klidně i 1-3 roky před koncem fixace, což umožnuje asi polovina českých bank.

V době **vysokých úrokových sazeb** není třeba nikam spěchat a refinancovat stačí 1-3 měsíce před koncem fixace.

Nejčastěji Češi refinancují na jeden rok předem, kdy si zafixují aktuální úrokové podmínky a čerpají až za rok. Do této doby splácí pouze aktuální hypotéku.



5 chytrých rad a tipů

Nečekejte s refinancováním na pokles sazeb, tato hra se nemusí vyplatit. Úrokové sazby z hypoték se v následujících letech mohou vyšplhat ještě k vyšším %.

Zvýšila se Vám splátka vlivem změny úrokových sazeb? Navýšení splátky lze částečně opět snížit prodloužením splatnosti.

Potřebuje získat hotovost na vybavení domácnosti, nákup automobilu či další? Neberte si drahé spotřebitelské úvěry a radši tyhle peníze získejte z hypotéky. Při refinancování Vám banka poskytne až 20 % z výši hypotéky na cokoliv.

Úroky tvoří jen díl Vašich nákladů s hypotékou, banky vydělávají také na poplatcích. I těm věnujte ve smlouvě svou pozornost. Neporovnávejte hypotéky pouze na základě úrokové sazby.

Řešte refinancování s hypotečním poradcem jeho znalosti vám mohou ušetřit spoustu času a peněz, a přitom vás to nic nestojí.



Proč řešit refinancování s hypotečním poradcem?

Jestli logicky vyhodnotíte, že na tohle všechno nemáte čas, zkušenosti, možnosti, a hlavně ani nervy, oslovte ideálně hypotečního specialistu, který z nabídek všech bank vybere pro vás tu nejoptimálnější.

Je důležité, aby měl široké portfolio bank, které poskytují hypoteční úvěry. A také aby měl opravdu dlouholeté zkušenosti a pracoval s prověřenými a spolehlivými bankéři v jednotlivých bankách. Pro zkušeného odborníka je refinancování vašeho úvěru každodenní práce.

Martin, hypoteční specialista

Financování bydlení a hypotékám se věnuji 15 let.

Vyřídil jsem přes **550 hypoték.**

Řadu z nich bylo třeba časem refinancovat. Nejen proto, abychom měli nižší úrok, ale abychom plnili své **cíle**.

Někdy úvěr **navýšíme**, abychom získali **peníze na dostavbu** podkroví domu nebo abychom **obměnili vozový park**.

Jindy plánovaně **umoříme část dluhu**, protože doběhne stavební spoření.

Nebo výhodně **konsolidujeme** všechny úvěry na bydlení do jednoho.



Více o mě, se dozvíte ZDE.

Každý člověk je jiný, má jiné potřeby, priority a životní cíle.

Výhody refinancování se mnou:

Pomůžu Vám vybrat **celkově výhodné** refinancování hypotéky a oběhám za Vás všechno kolem.

Výběr z nabídek všech bank – v současnosti spolupracuji se všemi českými bankami.

- **Ušetřený čas a starosti**
  Pomůžu Vám s veškerým papírováním, zařizováním a administrativou. Připravím veškeré potřebné podklady pro vybranou banku. Ušetřím Vám tak mnoho hodin běhání po bankách a také nervů při vyplňování jejich formulářů. Nemusíte nikam chodit a čekat ve frontě až na Vás přijde řada.



- **Lepší sazba, než na pobočce**



  Díky vztahům, které mám navázané přímo s řediteli jednotlivých bank, dokážu klientům u některých bank zajistit nižší úrokové sazby u hypotéky až o 0,3 % v porovnání s těmi, které by získali v případě, že by hypotéku řešili sami přímo na pobočce s bankéřem.

- **Stojím na Vaší straně**
  Provázím Vás od počátku vyjednávání až po čerpání hypotéky. Na rozdíl od zaměstnanců banky nemám bonusy, když Vám k hypotéce přihodím kreditní kartu, kontokorent či pojištění úvěru. Právě naopak čím méně poplatků zaplatíte a lepší sazbu dostanete, tím mám větší šanci, že mě doporučíte dále. Nejsem zaměstnancem banky. Jsem s Vámi proti nim.



- **Je to zdarma**
  Vy nic neplatíte. Jsem odměněn až bankou, kterou společně vybereme, že je pro Vaši situaci nejlepší.

- **Hlídání aktuálních úrokových sazeb**
  I po refinancování hlídám aktuální úrokové sazby. A pokud by např. po 3 letech klesly hypoteční sazby a Vám by se vyplatilo znovu refinancovat, automaticky se Vám ozvu a Vy se rozhodnete, jestli do toho chcete jít nebo ne.



Pomůžu i se záležitostmi, které s hypotékou přímo souvisí – jako třeba pojištění nemovitosti a její vinkulace.

Online refinancování hypotéky z pohodlí domova



Pro podrobnější info, klikni ZDE.

Výhody hypotéky se mnou



Závěr

Děkuji Vám, že jste dočetli e-book až do konce. Budu rád za Vaše komentáře, názory a zkušenosti, zda byly pro Vás tyto informace užitečné a jak Vám případně pomohly.

V případě zájmu mi zavolejte nebo napište **e-mail.**

Budu také rád, když navštívíte moje webové stránky, kde se můžete dozvědět spoustu dalších informací: **www.martinstratil.cz.**

Vězte, že největší změny se v našich životech dějí právě tehdy, když se setkáme s novými lidmi.





© Všechna práva vyhrazena