# Blíží se vám konec fixace hypotéky? Přinášíme 7 tipů, na co si dávat pozor při změně smlouvy

**Praha 6. listopadu 2023 – Hypotéka je dlouhodobý závazek až na 30 let, a je proto nutné počítat s mnoha situacemi, které mohou po dobu jejího dlouhého trvání nastat. Sazby se pohybují nahoru a dolů, inflace vzrostla, trh s nemovitostmi stagnuje. A pokud máte uzavřenou hypoteční smlouvu s fixací, tedy s dobou, po kterou platí dohodnutá pravidla a pevně stanovená úroková sazba, jistě vás čeká doba, kdy fixace úrokové sazby skončí.**

Právě pro ty, které nyní čeká nastavení nové fixace, přinášíme 7 tipů, jak je možné snížit měsíční splátky a optimalizovat si hypoteční smlouvu.

**7 tipů, jak snížit budoucí splátky**

1. **Délka fixace:** Při uzavírání hypoteční smlouvy s fixací je nutné zvážit, jaká délka fixace nejlépe odpovídá vaší finanční situaci a jaká jsou vaše očekávání do budoucna. Zda raději riskujete, nebo se vám s bankou nechce nic řešit. Volba mezi kratšími a delšími fixacemi závisí nejen na tom, jaká míra rizika je pro vás pohodlná, ale i na budoucím vývoji ekonomiky. Hypoteční specialisté z Fingo.cz uvádějí, že jsou sazby v současné době na vrcholu, a proto nemá smysl volit dlouhodobou fixaci třeba na 7-10 let. Oproti tomu fixace na 1 rok zrovna tak pozbyla smysl, protože se neočekává, že by se snížení základní sazby dostavilo tak rychle. Navíc je roční fixace drahá, jelikož sazba dosahuje až 7 %.

1. **Podpora hypotečního specialisty:** Jeden z evergreenů osobních financí. Pokud si nejste jisti ohledně konce fixace a dalšího postupu s hypoteční smlouvou, specialista, který se orientuje na trhu, vám může výrazně pomoci s rozhodováním a učiněním těch správných kroků.
2. **Úrokové sazby:** Aktuální ekonomická situace, kdy jsou sazby vyšší, naznačuje, že se sazby budou v několika následujících letech snižovat. Z tohoto důvodu se doporučuje volit spíše kratší fixaci, například tříletou, abyste mohli následovat klesající trend sazeb. Nejvýhodnější sazby nabízejí banky u pětiletých fixací. Dá se říci, že se v této kategorii o klienty doslova perou. Nabízejí různé akční sazby na určité období, kde se sazby dostanou až pod 5,5 %. Banky si tak zajistí loajalitu klienta na mnohem delší dobu.
3. **Refinancování:** Před koncem fixace můžete rovněž zvážit možnost refinancování hypotéky. To zahrnuje buď přechod k jiné bance s výhodnějšími podmínkami, nebo změnu délky fixace a snížení měsíční splátky. Refinancování ovšem může být komplexní, proto je nejlepší variantou, pokud to zkonzultujete s odborníkem. Při refinancování můžete svoji hypotéku i navýšit, pokud potřebujete peníze například na modernizaci svého bydlení. Navýšit ji ovšem můžete i bez udání účelu (tzv. neúčelová část). Při refinancování do jiné banky se připravte na to, že musíte dokládat svoji bonitu. Například ve FinGO dokážou bonitu ověřit až u devíti poskytovatelů. Pro refinancování musíte mít i dostatečnou zástavu a samozřejmě se nelze vyhnout nutným poplatkům, třeba za vklad do katastru nemovitostí.
4. **Připravenost:** Proaktivní přístup je klíčový. Mějte na paměti termín konce fixace a včas kontaktujte svého hypotečního poradce. Banky už mohou nabízet nové podmínky a sazby, a tak je důležité v předstihu vše zjistit.
5. **Prodloužení splatnosti:** Při zvýšení splátek po konci fixace můžete zvolit prodloužení doby splácení, čímž se sníží měsíční splátky, ale zvyšují celkové náklady na úroky. Tato volba je vhodná pro ty, kteří potřebují krátkodobě snížit zátěž splátek. Jen je potřeba si dát pozor, aby byla splatnost do věku 70 let (jen výjimečně 72 let). Pokud by splatnost měla být do vyššího věku, museli byste do smlouvy přidat spoludlužníka, který bude mladší.
6. **Finanční rezerva:** Jistě se to snáze řekne, než udělá, ale je v tomto období je obzvláště dobré zvážit tvorbu finanční rezervy. Rezervy lze v dnešní době tvořit mnoha způsoby, ať už různým spořením nebo aktivním investováním. V takovém případě je opět vhodné obrátit se na investiční specialisty. Rezervy vám umožní zaplatit mimořádné splátky hypotéky, čímž se sníží dluh, a tím i výše měsíční splátky. Rezervy tak mohou vést k vyšší finanční flexibilitě.

*O společnosti FinGO:*

*Digitální finančně-poradenská společnost FinGO.cz začala v České republice působit v roce 2021 s cílem přinést makléřům i klientům pohodlí, férovost a díky digitálním technologiím také příležitost, jak oslovit nové klienty. V současnosti má společnost přes 580 vázaných zástupců, kteří působí po celé České republice. V roce 2022 patřila k nejrychleji rostoucím makléřským společnostem, přičemž v oblasti úvěrů rostla nejrychleji ze všech. Významný podíl produkce FinGO.cz pochází z online příležitostí, které společnost sama vytváří pro své vázané zástupce.*

*Společnost FinGO je součástí lokální investiční skupiny InTeFi Capital podnikatele a investora Lukáše Nováka. Skupina vlastní a řídí české a slovenské společnosti z oblastí informačních technologií, financí, a real estate developmentu. Podíl vlastní například v technologické skupině BiQ Group, která vytváří komplexní a udržitelné IT projekty s budoucností. Společnost FinGO.sk byla založena před pěti lety a stala se jednou z nejrychleji rostoucích společností ve svém oboru na Slovensku. Více než 1100 odborníků působí ve všech 79 okresech Slovenska a stará se o téměř 110 000 spokojených klientů.*