

Měli jsme ty nejlepší úmysly, ale dopadlo to jako vždy: Zase jsme zdražili - Markéta Šichtařová

- CZ24 News | 31. srpna 2023

ČESKO: Často se na tomto místě podivují různým bizarním a ještě bizarnějším nápadům naší vlády, u kterých je na první pohled patrné, že buď nejsou ani zbla motivované zájmem a blahem jednotlivců i firem, anebo jsou zcela neinformované

A představte si, že teď bych tu jeden celkem dobrý nápad vlády měla, ale s těmi výše uvedenými má společnou jednu věc: Pokud nakonec neprojde, bude to nejspíš také dáno neinformovaností a neznalostí toho, jak ekonomika funguje. Tentokrát ovšem nikoliv na straně vlády, ale paradoxně na straně těch, kteří jej zamítnou.

V posledních týdnech se totiž často v médiích skloňuje ve všech pádech možnost předčasného splacení hypoték. Vláda již schválila návrh zákona, podle kterého si banky budou moci za předčasné splacení hypotéky účtovat nový poplatek. Tedy – alespoň takto je věc prezentována v médiích.

A už tady se objevují první nepřesnosti. A to naprosto zásadní nepřesnosti, které ovšem vytvářejí zcela mylný mediální obraz celé této záležitosti.

Tak především už jen tvrzení, že banky si „budou za předčasné splacení hypotéky nově účtovat poplatek“, je hodně zavádějící. Pravda je taková, že nyní samozřejmě v určitých případech je možné hypotéku splatit předčasně bezplatně, nově to bude možné TAKÉ, a dokonce se okruh možností bezplatného splacení ještě rozšíří.

Tak například už dnes platí a dál bude platit, že měsíc před datem, kdy jste uzavřeli smlouvu o hypotečním úvěru, je vždy možná mimořádná splátka hypotéky ze zákona, a tato předčasná splátka hypotéky může dosáhnout až 25 % z celkové výše hypotečního úvěru. Banka si za tyto výroční mimořádné splátky hypotéky nesmí účtovat nic navíc. A to se ani do budoucna nikterak nezmění.

Další možností, kdy dnes můžete a do budoucna budete moci splatit svůj úvěr bez jakýchkoliv dodatečných nákladů, je splátka při mimořádných životních či zdravotních situacích. A to dokonce plná splátka – můžete a budete moci splatit bez poplatku celou hypotéku do posledního haléře. Další možnost je a nadále bude v termínu refixace. A tak dál.

A nově se dokonce v návrhu zákona počítá ještě s dalšími možnostmi plného předčasného splacení bez poplatku, a to kupříkladu při vypořádání SJM manželů při rozvodovém řízení. Jinými slovy, představa, že hypotéku už „bez pokuty“ předčasně nesplatíte, je jen neznalost reality. Jenomže přesně takto nyní značná část lidí celý humbuk kolem hypoték vnímá.

Takže jak je to doopravdy s oním poplatkem: Mnoho lidí si oblíbilo něco, čemu se v bankovníctví trochu familiárně říká hypoteční turistika. Lidé si zvolí banku, která v daný okamžik nabízí nejlevnější fixaci úrokových sazeb, a když za pár měsíců zjistí, že jiná banka začala nabízet ještě levnější úroky, rozhodnou se banku změnit. Takže svůj první úvěr předčasně splatí a přeskočí do jiné banky, v tu chvíli výhodnější.

Pro spekulanta jistě zajímavá strategie, pro banku ale velký problém. Banka si totiž musí velmi dobře plánovat své budoucí finanční toky. Pokud nemůže banka odhadnout, jak se budou vyvíjet její příští

finanční toky, přináší jí to rizika. Aby neohrozila ostatní klienty, musí přijmout bezpečnostní opatření – to se projevuje tak, že nemůže nabízet dostatek úvěrů, případně nemůže dostatečně snížit úrokové sazby u dlouhodobých fixací. Vlastně banky dnes musí nedobrovolně „penalizovat“ dlouhodobé fixace právě proto, aby zabránily ztrátám při tomto spekulativním refinancování hypoték.

Celé to můžeme říci ještě jinak: Kvůli tomu, že existují hypotéční turisté, kteří spekulativně refinancují hypotéky a přeskakují z jedné banky do druhé, když se jim zrovna zachce, ačkoliv s bankou mají podepsanou smlouvu, musí ostatní klienti, kteří takto nespekulují, platit zbytečně vysoké úroky.

Z průzkumů mezi klienty bank vyplývá, že dlužníci jasně preferují dlouhodobé fixace úrokových sazeb. Kdyby si lidé mohli sami zvolit, nejraději by si fixovali úvěr na 5 – 10 let. Jenomže banky takto dlouhé fixace nechtějí nabízet a od fixací na 7 či 10 let ustupují. A když už je nabízejí, nabízejí je nevýhodně vysoké. Důvod: existence hypotéčních turistů. S tak dlouhou fixací se banky vystavují příliš vysokému riziku.

Lidé se kvůli poplatku za předčasné splacení hypotéky bouří, ale jen proto, že většina z nich neví, že tento poplatek by naopak pomohl většině z nich. Většina dlužníků totiž mezi hypotéční turisty nepatří a svůj úvěr se předčasně rozhodnou splatit při některé ze situací vyjmenovaných v zákoně. Tedy bez poplatku. A přesně těmto lidem by se hypotéky zlevnily, jakmile by poplatek za předčasné splacení hypotéky v nestandardní chvíli byl zaveden. Banky by totiž nepodstupovaly takové riziko, že se jim zcela neplánovaně rozhodí finanční toky, a mohly by si dovolit pro většinu lidí zejména dlouhodobé fixace zlevnit.

A vzhledem k tomu, jak je mezi bankami vysoká konkurence, to si pište, že by k takovému zlevnění přistoupily.

Odmítaný a silně mediálně propíraný poplatek tak vlastně paradoxně přístup k bydlení zlevňuje. Jenomže to už se většinou nedočtete. Opačné strašení totiž zní mnohem zajímavěji.

Věřím, že – slovy Viktora Černomyrdina – regulátoři a bankobijci bojující proti poplatku mají ty nejlepší úmysly, ale pokud je prosadí, dopadne to jako vždy: Zase hypotéky většině lidí jenom zdraží.

AUTOR: Markéta Šichtařová

ZDROJ: iDnes