

# Úvěry na výstavbu „umí“ spíš velké banky

**Kdo si chce sám postavit dům, měl by při výběru banky, která mu poskytne hypotéku, posuzovat v první řadě podmínky čerpání úvěru v průběhu stavby.**

-TEXT- JAN NĚMEC

**H**ypotéky na koupi bytu nebo domu jsou pro banky „denním chlebem“. Řeší jich desítky tisíc ročně a jednotlivé nabídky se často jak v nákladech, tak v dalších podmínkách liší jen málo. Úplně jiným případem je hypotéka na výstavbu domu. A to především tehdy, když zájemce nemá jinou nemovitost, kterou by bance poskytl jako zástavu.

„Pokud má jako zástava sloužit nemovitost, kterou teprve budete stavět, může od začátku docházet k velkým nedorozuměním,“ upozorňuje produktový manažer poradenské společnosti Gepard Finance David Eim. Dodává, že zatímco s běžnou hypotékou na koupi bytu si poradí každá banka, výstavbu obvykle nejlépe „umí“ velké finanční domy.

Naprosto zásadní rozdíl mezi hypotékou na koupi a výstavbu spočívá v čerpání. Zatímco u koupě žadatel vyčerpá celou sumu najednou a za nemovitost zaplatí, hypotéky na výstavbu banky vyplácejí postupně v tranších podle toho, jak postupují stavební práce. A právě způsob vyplácení tranší je podle poradců hlavním kritériem, podle něhož vybírat. „Některé banky nabízejí, že i v případě, kdy máme jen pozemek, na kterém zatím nic nestojí, poskytnou úvěr nejen na celou hodnotu pozemku, ale i něco navíc,“ říká finanční poradce společnosti Partners Vladimír Weiss. Jiné instituce podle něj postupují striktně podle předem stanoveného poměru půjčky k hodnotě nemovitosti (tzv. LTV – loan to value, pozn. red.). Jinak řečeno, třeba v případě 90procentního LTV banka vždy postupně uvolňuje peníze do 90 procent aktuální hodnoty stavby (tedy zástavy).

Pro klienta je to podstatný rozdíl. V prvním případě má určitou rezervu, z níž může platit třeba další materiál nebo stavební práce. Naopak v případě, že banka striktně umožňuje čerpání úvěru jen podle hodnoty LTV zástavy, může se stavba snadno dostat do skluzu. „Pokud si pozvete odhadce a ten nepotvrdí dostatečnou zástavní hodnotu, banka neuvolní další peníze,“ upozorňuje Vladimír Weiss. V praxi to může znamenat velké potíže s nedostatkem

financí na další materiál nebo práce. Předějit tomu může například řešení stavby dodavatelsky, kdy jsou přesně stanoveny částky, které stavař v dané fázi stavby bude chtít proplatit.

Právě kvůli těmto potenciálním komplikacím doporučují hypoteční makléři vyhradit si při výstavbě dostatečnou finanční rezervu, z níž se pokryjí náklady, pokud se banka zdráhá uvolnit další část půjčky. Rezerva se může hodit i v případě výstavby svépomocí, když se nečekaně prodraží některé práce nebo materiál. „Zažil jsem případ, kdy klienta stavbaři okradli o peníze. Přestože si pečlivě hlídal ceny materiálů, naučtovali mu mnohem větší ceny za práci,“ vypráví David Eim. Výsledek? Rozpočet vzrostl o 200 tisíc. Hodnota zástavy se ale pochopitelně o tuto sumu nenavýšila, a tak vyjednaný úvěr na náklady stavby nestačil.

**Při výstavbě je dobré mít rezervu alespoň 10 procent z odhadované ceny pro případ, že se práce prodraží a hypotéka nebude stačit.**

Pro úspěšné dokončení stavby proto platí jednoduché pravidlo: čím více je finanční instituce ochotná půjčit nad aktuální hodnotu zástavy (tedy pozemku a rozestavěného domu), tím lépe.

## **Pozemek znehodnocený domem**

Plánuji postavit dům za čtyři miliony korun, bude mít tedy zástavní hodnotu čtyři miliony a tolik mi na výstavbu banka půjčí. Jednoduchá úvaha, kterou se řídí mnoho lidí hledajících půjčku na stavbu rodinného domu, je chybná hned od počátku. Může ovlivnit samotný fakt, zda vůbec bude schválen úvěr a v jaké výši. Jak upozorňuje David



Eim, pohled odhadců na hodnotu plánovaného domu může být dost odlišný. A přidává příběh z praxe.

Klienty hledajícími hypotéku na výstavbu domu byli mladí manželé. Nebyli nijak majetní, od příbuzných ale zdědili cennou stavební parcelu v prestižní pražské vilové čtvrti. „Šlo o lokalitu s luxusními drahými domy, často prvorepublikovými vilami. Mladý pár si ale podobnou stavbu nemohl dovolit – a ani ji vlastně nechtěl,“ vypráví David Eim. S ohledem na svůj „zelený“ přístup se proto rozhodli pro energeticky úsporný dům.

Při návštěvě bankovního odhadce je ale čekalo překvapení. „Budoucí hodnotu nemovitosti ocenil pouze na hodnotu stavebního pozemku. Prohlásil, že podobná stavba je v lokalitě nesmyslná, a pokud by v budoucnu pozemek někdo koupil, jako první dům strhne a postaví nový,“ pokračuje Eim. De facto tím dědicům sdělil, že plánovaná stavba sníží cenu jejich pozemku: dům nejenže nebude pro potenciálního budoucího kupce mít hodnotu, za niž byl postaven, ale naopak přinese náklady spojené s jeho odstraněním.

Příběh nakonec neměl dramatické dopady: samotná hodnota lukrativní parcely, která posloužila jako zástava, i tak na schválení úvěru na výstavbu ekologicky šetrného domu stačila. V některých případech by ale výsledkem mohlo být neschválení hypotéky či poskytnutí menšího úvěru, než jaký je na stavbu potřeba.

Podobná rizika hrozí i u rekonstrukcí. „Koupíte například dům ve velmi špatném stavu za 300 tisíc a chcete ho zásadně rekonstruovat. A tak vybouráte nepotřebné zdi a odstraníte všechno, co je na stavbě špatně. Jenže tím ze špatné, ale obyvatelné nemovitosti uděláte nemovitost neobyvatelnou, klidně třeba s třetinovou cenou,“ upozorňuje na možné problémy produktový manažer Gepard Finance. Pak se totiž může snadno stát, že banka se bude zdráhat kvůli nízké aktuální zástavní hodnotě ve financování rekonstrukce angažovat a uvolnit peníze z úvěru.

Obzvláště komplikované může být získání hypotečního úvěru na financování dřevostavby. Banky tyto stavby nemají příliš v oblibě. „Dřevostavba stojí poměrně hodně peněz, ovšem většina z nich se vynaloží v době, kdy na staveništi ještě nic nestojí,“ vysvětluje David Eim. Jinak řečeno, banka není zrovna nadšená z toho, že by měla jako zástava sloužit hromada materiálu.

Podobně je tomu u „kontejnerových“ staveb. „Banka se na to dívá tak, že pokud někdo bude chtít, dům za den dva rozebere, odveze a zástava je pryč,“ vysvětluje finanční poradce ze společnosti Partners Vladimír Weiss.

## Desatero pro hypotéky na výstavbu

1. Na rozdíl od hypotéky na koupi nemovitosti je u hypoték na výstavbu velký rozdíl mezi přístupem bank. **Nejlépe je umí velké finanční domy.**
2. **Nejdůležitějším parametrem je tranšování,** tedy to, jak banka postupně uvolňuje peníze z úvěru. Musí co nejlépe pokrývat plán stavby.
3. Ideální je zvolit takovou banku, která **umožňuje čerpat tranše vyšší,** než je aktuální hodnota zástavy – rozestavěné stavby.
4. Rozpočet stavby je dobré navýšit a **vytvořit si rezervu kvůli nečekaným nákladům.** Banky nedočerpání až pětiny úvěru většinou netrestají sankcemi.
5. **Vhodné je mít dostatečnou rezervu vlastních peněz** pro případ neočekávaných komplikací. Doporučuje se zhruba 20 procent.
6. Je-li to možné, je dobré stavbu řešit dodavatelsky a ve smlouvě **jasně stanovit, jaké práce a kdy se budou platit.**
7. **Náklady na projekt stavby se nemusí rovnat budoucí hodnotě zástavy.** Odhadce může hodnotu stanovit níže a nižší bude i poskytnutý úvěr.
8. **Financování výstavby může usnadnit zástava další vlastní nemovitosti.** Umožní vyšší úvěr a průběžné čerpání vyšších tranšů.
9. **Banky nemají příliš v oblibě dřevostavby,** pokud nejsou zajištěny třeba pozemkem. Financování je možné řešit předhypotečním úvěrem.
10. Velmi podobná pravidla jako pro výstavbu platí také pro **rozsáhlejší rekonstrukce nemovitostí.**