

Jak na stoprocentní hypotéku

Zákaz stoprocentních hypoték lze obejít. Nejlepší metodou je využití úvěru ze stavebního spoření.

-TEXT- JAN NĚMEC

Rada žadatelů o hypotéky se může od dubna dostat do problémů kvůli nedostatku vlastních úspor: banky přestanou půjčovat více než 90 procent hodnoty nemovitosti. Hypoteční makléři ale znají způsoby, jak na byt dosáhnout i bez úspor.

První možností je využití další nemovitosti do zástavy pro banku. Jinými slovy, vedle kupovaného bytu může žadatel za úvěr ručit také další nemovitostí – typicky třeba patřící příbuzným. V takovém případě je možné získat i de facto hypotéku na plnou hodnotu kupovaného bytu. Banky budou posuzovat poměr půjčky k oběma zastaveným nemovitostem. Tento způsob hypoteční makléři ovšem příliš nedoporučují. Kromě toho, že řada lidí vůbec nemá možnost ručit další nemovitostí, zmiňují především potenciální problémy při nesplácení: dlužník nejenže může přijít o byt, který si koupil, ale také třeba o dům rodičů.

Elegantnější možnost představuje takzvané dofinancování hypotečního úvěru pomocí jiné půjčky. „Nejlépe se pro tyto účely hodí úvěr ze stavebního spoření. Z nezajištěných úvěrů je nejlevnější,“ doporučuje Libor Ostatek, šéf poradenské společnosti Golem Finance. Jinak řečeno, žadatel si v takovém případě vezme například jen 80procentní hypotéku a zbylé peníze si půjčí u stavební spořitelny. I v tomto případě nicméně existuje více variant.

Tou první, ideální je, když žadatel o úvěr už nějakou dobu stavební spoření má. V případě, že má naspořeno dokonce 40 procent cílové částky, je žádost o půjčku poměrně jednoduchou záležitostí. Úrokové sazby navíc nebudou o moc vyšší než u hypotéky – mohou se pohybovat mezi třemi a čtyřmi procenty ročně.

V případě, že žadatel žádné stavební spoření uzavřené nemá, je potřeba u stavební spořitelny žádat o takzvaný překlenovací úvěr. U něj jsou sazby o jeden až dva procentní body vyšší než v prvním případě, i tak jde ale o velmi levnou variantu nezajištěné půjčky; například spotřebitelské úvěry jsou běžně úročeny šesti a více

procenty. Překlenovací úvěr má však svá specifika: klient musí každý měsíc spořit minimální pevně danou částku a vedle toho poslat stavební spořitelně úroky z půjčky. Samotnou jistinu začne splácet až poté, co naspořené peníze dosáhnou 40 procent cílové částky a překlenovací úvěr trvá alespoň dva roky. V tomto momentě spořitelna půjčku „překlopí“ na běžný úvěr, u něhož je už jen jedna splátka – část na úrok a část na umoření jistiny.

Ideální postup popisuje finanční poradce Vladimír Weiss ze společnosti Partners. „Nejprve je třeba spočítat si, zda vůbec na kombinaci hypotéky a úvěru ze stavebního spoření dosáhnou po příjmové stránce,“ upozorňuje. Pokud je podmínka splněna, měla by následovat žádost o hypoteční úvěr a vyhotovení odhadu hodnoty nemovitosti. Podle ní je pak třeba nastavit poměr hypotečního úvěru a půjčky ze „stavebka“, který vyjde nejvýhodněji. Banky totiž zdražují především nejvyšší hypotéky na 90 procent hodnoty nemovitosti, a tak se může vyplatit vzít si hypotéku jen na 80 procent a zbytek financovat druhou půjčkou – celková úroková sazba často vyjde výhodněji.

Ručit za hypotéku druhou nemovitostí makléři příliš nedoporučují.

Lepší je podle nich vzít si úvěr ze stavebního spoření.

V další fázi následuje žádost o překlenovací úvěr. Po schválení obou úvěrů zbývá podepsat smlouvy a začít čerpat peníze. Platí přitom, že nejprve je potřeba vyčerpat překlenovací úvěr a teprve poté hypotéku.

ČNB tento způsob „obcházení“ svých doporučení sice kritizuje, zatím jej ale nijak neomezila. Problém s ním nemají ani banky.