

Hypotéky (nejen) pro cizince



Author: SF/pb | Published: 15.04.2014

Pro leckteré developery i makléře to nepochybně je dobrá zpráva - už dnes Rusové vlastní hlavně v Praze stovky bytů, v některých objektech dokonce podle odborníků tvoří nezřídka třetinu jejich obyvatel, jinde dokonce většinu. Státní příslušnost ovšem není jediným či dominantním faktorem, který domácí banky berou v potaz při zvažování bonity klienta.

Přednost má Unie ...

Nejdůležitějším faktorem ovlivňujícím možnost získání hypotéky žadatelem z jiné země je jejich typ pobytu v České republice (přechodný, trvalý). Stejně podstatné je i to, zda je žadatel občanem Evropské unie a vybraných zemí Evropského hospodářského prostoru, nebo přichází ze země mimo EU. U drtivé většiny bank je minimálním požadavkem alespoň přechodný pobyt v ČR, případně manželství s občanem ČR či cizincem s trvalým pobytem v ČR. Existují však i země, jejichž občany banky odmítají financovat, případně mají ztížené podmínky pro získání úvěru z důvodu zvýšeného rizika legalizace výnosů z trestné činnosti či financování terorismu.

Ani po splnění požadavků úvěrujících institucí na pobyt a státní příslušnost žadatele však není vyhráno. Pro poskytování hypoték cizincům banky vzhledem k větší rizikovosti úvěru aplikují i další omezení, které spočívá např. v maximální výši financovatelného LTV (tj. poměr úvěru k hodnotě nemovitosti), resp. minimální požadavky na spolufinancování záměru vlastními prostředky. Maximum, které jsou banky cizincům ochotny poskytovat, je 85 % zástavní hodnoty financované nemovitosti, většina bank má však tento strop ještě dále snížený.

... a Slovensko

Neméně důležitý je z pohledu bank při posuzování bonity také příjem žadatele o hypotéku. Většina tuzemských bank požaduje příjmy z České republiky - nejlépe ale ze zaměstnání, živnostníci mají na získání hypotečního úvěru výrazně nižší šance. Příjmy z jiných zemí EU jsou akceptovatelné je tehdy, pokud se generují ze zaměstnaneckého poměru. Příjmy z podnikání ze zahraničí jsou pro většinu bank neakceptovatelné s výjimkou občanů Slovenské republiky. Banky vůbec naše někdejší spoluobčany preferují - jak se konstatuje v analýze společnosti Golem Finance, obvykle pozitivně hodnotí skutečnost, že žadatel

o hypotéku má partnerku či partnera z České republiky - a také Slovenska. V takovém případě jsou banky výrazně benevolentnější.

Obecně platí, že banky po hypoteční krizi omezily poskytování rizikovějších hypoték. A do této skupiny spadaly i hypotéky pro občany cizích států. V posledních dvou letech je nicméně podle analytiků Golem Finance na tomto poli patrné mírné zlepšení, a to zejména pro občany Ruské federace. K tomu nepochybně otevřel cestu spolu s akvizicemi Sberbank v nedávné době oznámený odkup LBBW ruskou Expobank. I nadále však platí, že hypotéky pro cizozemce představují pro řadu bank oříšek a schvalování úvěru probíhá v individuálním režimu.

Sazby na historickém minimu

I cizinci nicméně mohou těžit z velmi příznivé situace, která se pro klienty hypotečních bank vytvořila už před časem. Průměrné úrokové sazby hypoték klesly letos v březnu na historické minimum. Dosavadní rekord z května 2013 překonaly o 4 setiny procentního bodu. Index GOFI 70, který s vysokou mírou přesnosti predikuje vývoj respektovaného ukazatele HYPOINDEX, klesl v průběhu března z 3 % na 2,93 %. A nejspíš ani zde se nezastaví.

Kromě 70% hypoték se dočkaly výrazného zlevnění také hypotéky s vyšším LTV. Index hypoték do 85 % zástavní hodnoty nemovitosti meziměsíčně klesl z 3,20 % na 3,11 % a podobně je tomu i v případě 100% hypoték, kde se index zastavil na 4,27 %. Rekord z května 2013 přitom činí 4,26 %. Úrokové indexy v jarních měsících zpravidla díky nejrůznějším marketingovým kampaním klesají, letošní rok je však skutečně výjimečný, a to i díky tomu, že do konkurenčního boje se zapojily také velké banky v čele s Českou spořitelnou a Komerční bankou. Ta například nabízí garantovanou sazbu 2,79 %, která se navíc týká i hypoték bez prokazování příjmů, když Česká spořitelna zase kontruje hypotékou za 2,55 %.

Nikdy v novodobé historii nebyly hypotéky v ČR tak dostupné. Vedle rekordně nízkých sazeb banky také přestaly klientům účtovat poplatek za správu úvěru, část z nich již neúčtuje poplatek za zpracování a v rámci nejrůznějších akčních nabídek je nyní možné zdarma získat i odhad ceny nemovitosti. To v součtu představuje úsporu v řádu desítek tisíc korun.

Foto: Petr Kovář

15.04.2014 08:00, SF/pb