

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

## Banky půjčí peníze a neptají se na co

Něco mezi spotřebitelským úvěrem a klasickou hypotékou, to je novinka, se kterou přišlo postupně několik bank. Penězi půjčenými na americkou hypotéku může zájemce financovat nejen družstevní byt, ale také třeba studia na Harvardu nebo nákup nového auta. Bance účel půjčky nemusí vůbec sdělovat.

Kdo chce koupit družstevní byt a nemá dost peněz, mohl zaplatit za jeho převod zatím jen úvěrem ze stavebního spoření nebo spotřebitelskou bankovní půjčkou. Možnosti se rozšiřují o americkou hypotéku, kterou nabízí už šest bank. Ve srovnání s běžnými hypotékami mají však americké hypotéky zhruba o jedno až tři procenta vyšší úroky. „Ve srovnání s klasickým spotřebitelským úvěrem jsou úroky naopak podstatně nižší. Hypotéka navíc nabízí možnost půjčit si více peněz a na delší dobu,“ říká generální ředitel Českomoravské hypoteční banky Jan Sadil.

Novinkou je také možnost cizinců požádat o tento typ hypotéky. „Například slovenští občané mohou díky ní nakoupit v Česku družstevní byt,“ vysvětluje Miriam Hanáková z poradenské společnosti SLON. Podmínkou pro přidělení americké hypotéky je stejně jako u její klasické sestry jištění nemovitostí.

### Banky půjčí peníze a neptají se na co

Drahé auto, nákladný zájezd, studia na Harvardu nebo rozjezd podnikání - to všechno je díky americké hypotéce teď dostupnější. „Využití peněz není ze strany banky nijak omezováno,“ potvrzuje Eva Chaloupková z GE Capital Bank. Zkušenosti bankovních domů, které neúčelové hypotéky poskytují, ukazují, že lidé peníze potřebují zejména na nákupy družstevních bytů. Podle Petra Streita z Živnobanky je dalším silným lákadlem využít nové hypotéky na podnikání.

Některé banky přitom rovnou zavádějí dva typy nových hypoték - účelovou jen na pořízení či rekonstrukci družstevního bytu a americkou na cokoli. Podmínky pro čerpání účelové hypotéky zůstávají příznivější díky nižším úrokům.

### Drahé zájezdy na hypotéku? Raději ne

Odborníci varují před neuváženým použitím peněz. „Zájemci nesmějí zapomenout na to, že do zástavy dávají nemovitost a doba splácení je dlouhá. Myslím, že je rozumné využít hypotéku na bydlení či na investici, která by se měla dále zhodnotit či přinést v budoucnosti vyšší příjmy, jako je třeba studium,“ míní finanční poradkyně Miriam Hanáková. „Určitě bych se nejela za půjčené peníze slunit někde k moři ani bych je neutrácela za zboží krátkodobého charakteru,“ dodává.

### Jako zástava nemovitost

K jištění hypotéky není bezpodmínečně nutná přímo žadatelova nemovitost. Některé banky přijmou jako zástavu dům či pozemek, který vlastní někdo jiný. Otvírá se tak například prostor pro rodiče, kteří mohou dát do zástavy třeba svůj domek, aby si jejich děti mohly na hypotéku pořídit družstevní byt. Novinkou je, že jako zástava může sloužit i nemovitost jinde v Evropě. Další podmínky pro získání neúčelové hypotéky jsou obdobné jako u klasických hypotečních úvěrů, žadateli odpadá jen dokazování, na co hypotéku využije. Banky obvykle požadují zřízení běžného účtu, zájemce musí

prokázat i dostatečně vysoké příjmy. A v tom se americké hypotéky „po česku“ liší od poskytovaných v Americe. Tam se banky zájemců na příjem neptají, stačí jim pořádná zástava.

### **Trh s družstevními byty se pohne**

Podle odborníků by se díky americkým hypotékám měl také víc rozhýbat trh s družstevními byty. Spekuluje se dokonce o tom, že by díky jednoduššímu přístupu k nim mohla stoupnout mírně i jejich cena. „Financování bytu americkou hypotékou bude určitě pružnější než u klasické hypotéky. Zájemce si může hypotéku bez určení účelu vlastně vyřídit v předstihu v bance a pak teprve zkontaktovat realitní kancelář, a tím se celý nákup nemovitosti o dost zrychlí,“ míní jednatel realitní kanceláře Omega reality Miroslav Havelka.

Zdroj: Fincentrum, Idnes