



11

DŮVODŮ

ZAMÍTNUTÍ HYPOTÉKY

ING. MARTIN STRATIL

hypoteční specialista

MS

OBSAH

1.	Negativní záznam v bankovních registrech	5
2.	Předchozí insolvence nebo exekuce.....	5
3.	Problémy s příjmem	6
4.	Znevýhodněné profese	7
5.	Příliš velká zadluženost	7
6.	Jste ve zkušební nebo výpovědní lhůtě	8
7.	Nedostatek vlastních zdrojů	8
8.	Problémy s nemovitostí.....	8
9.	Příliš mnoho podaných žádostí.....	9
10.	Věk žadatele.....	10
11.	Hazard nebo sázení.....	11
	Závěrečné shrnutí.....	11
	ZÁVĚR	12

Prohlášení

Tento materiál je informačním produktem. Jakékoliv šíření nebo poskytování třetím osobám bez souhlasu autora je zakázáno. Děkuji za pochopení a respektování tohoto sdělení. Stažením tohoto materiálu rozumíte, že jakékoliv použití informací z tohoto materiálu a úspěchy či neúspěchy z toho plynoucí, jsou pouze ve Vašich rukách a autor nenesе žádnou odpovědnost. V tomto materiálu můžete najít informace o produktech nebo službách třetích osob. Tyto informace jsou pouze doporučením a vyjádřením mého názoru k této tematice.

ÚVOD

Připravil jsem si pro vás 11 **hlavních důvodů, kvůli kterým vám banka nejčastěji zamítne hypotéku**. Zamítla ji i vám? To ale neznamena, že stejný důvod, který měla první banka, bude vadit i jiné bance. **Každá banka** totiž při posuzování žádostí o hypotéku používá **vlastní pravidla a stanovy**. Jednotlivé žádosti tedy posuzují na základě **vlastní metodiky**.

Při přijetí žádosti sledují nejen příjmy žadatele, jeho platební morálku nebo úvěrovou historii, ale také hodnotu zastavované nemovitosti. **Proto musíte počítat** i s tím, že po důkladném prověření všech ukazatelů vám banka nakonec **nemusí poskytnutí hypotečního úvěru schválit**.

Mezi nejčastější důvody zamítnutí hypotečního úvěru patří nejen nedostatečný příjem a záznamy v registrech, ale také například nevhodná zástava nebo její nízká hodnota. S některými důvody zamítnutí se dá totiž pracovat a napravit je v docela krátké době. S některými to jde těžko a s některými vůbec. **Můžete se ale předem připravit na vše, co by vás mohlo potkat a pokusit se tak vyvarovat zbytečného zamítnutí**.

Jsou tady ale také banky, které zamítají žádosti o hypotéku i kvůli maličkostem. Jsou zkrátka nejpřísnější, protože chtějí **tzv. sázku na jistotu**. Zamítnutá žádost však není jen tak, může vám pak způsobit nepříjemnosti u jiných bank.

1. NEGATIVNÍ ZÁZNAM V BANKOVNÍCH REGISTRECH

Pokud chcete mít jistotu, že v registrech opravdu nic nemáte, tak si stáhněte výpis na stránkách www.kolikmam.cz, ve kterém zjistíte všechny informace o vás za poslední 4 roky.

Může se totiž stát, že třeba takový účet za telefon **zapomenete zaplatit v termínu** a už jste v registrech. Je proto dobré vědět předem, na co se připravit. K vymazání negativního záznamu zpravidla dochází až po uplynutí 4 let.

2. PŘEDCHOZÍ INSOLVENCE NEBO EXEKUCE

I když splatíte exekuci nebo insolvenční řízení, ještě **nemáte vyhráno**. Zůstáváte totiž v registrech dlužníků po určitou dobu.

U exekuce je to tak, že po doplacení exekuce **jste ještě 4 roky** v registrech, a tudíž nemá cenu o hypotéku žádat.

Po doplacení a skončení insolvence se zápis v registru dlužníků uchovává **po dobu 5 let**. Po této době se udělá výmaz. Je to pak chvíle, kdy můžete zkusit požádat o hypotéku.

Každopádně některé banky **neposkytnou hypotéku ani po výmazu** z insolvenčního rejstříku, protože evidují záznam ve svých interních registrech.

3. PROBLÉMY S PŘÍJMEM

a) Nedostatečný příjem

To, že máte nedostatečný příjem pro nějakou banku, nemusí znamenat stop vašemu snu. Každá banka počítá výslednou částku hypotéky jinak. Může se tak stát, že zatím co u jedné banky dosáhne na hypotéku jen ve výši 3 mil Kč, u druhé banky to bude klidně 5 mil Kč a u třetí 7 mil Kč.

b) Neprokazatelný (nedoložitelný) příjem

Např. Dohoda o provedení práce, Dohoda o pracovní činnosti.

c) Příjem na dobu určitou

Některé banky mají problém i s příjmem na dobu určitou, pokud nebyl už alespoň jednou prodloužen, nebo bude v následujícím měsíci končit.

d) Příjem ze zahraničí

e) Mzda vyplácena v hotovosti

f) Krátká doba podnikání (méně než 6 měsíců)

g) Aktuální přechod z HPP na OSVČ (méně než 6 měsíců)

4. ZNEVÝHODNĚNÉ PROFESE

U zájemců o hypotéku se banky zajímají také o to, **jakou žadatel vykonává profesi**. Například v době pandemie covidu byly v nevýhodě lidé, kteří pracovali v odvětvích s omezeným provozem, například o pracovníky v oblasti ubytování, restauracích, v oblasti cestovního ruchu či služeb, které vyžadují kontakt se zákazníkem.

5. PŘÍLIŠ VELKÁ ZADLUŽENOST

Dalším důvodem k zamítnutí hypotéky **může být výše výdajů**. Banky zajímá především to, jakou máte výši stávajících splátek jiných úvěrů. Bonitu žadatelů **ovlivňují** nejen **spotřebitelské úvěry**, ale také **kreditní karty** a **kontokorenty**, které mají úvěrový rámec.

Pokud je už vaše předchozí zadluženost velká některé banky vám nemusí poskytnout hypotéku, zatím co pro jiné to být zase překážka nemusí. A proč?

Banky chrání sebe, ale i vás. Existují totiž **dva ukazatelé DTI** (nebudete předlužení?) a **DSTI** (zvládnete splácet?). Jsou to ukazatelé, dle kterých si banky počítají, kolik vám můžou půjčit, jestli zvládnete splácet.

Banky se tímto ukazatelem řídí, ale také má každá banka tento ukazatel stanovený **ve vlastní výši**. takže zatímco u jedné banky může žadatel narážet na limity ukazatele a dojde k zamítnutí, tak u jiné banky s vyšším ukazatelem by žadatel prošel v pořádku.

6. JSTE VE ZKUŠEBNÍ NEBO VÝPOVĚDNÍ LHŮTĚ

Toto je striktní pro všechny banky.

Některé banky umí udělat **výjimku**, pokud jste přešel **v rámci firmy na vyšší pozici**. Popř. pokud přecházíte od jednoho zaměstnavatele k druhému a dokážete vše řádně doložit.

Ale doporučení je neplánovat si hypotéku na období přechodu.

7. NEDOSTATEK VLASTNÍCH ZDROJŮ

Žadatelé **do 36 let** věku musí mít na koupi nemovitosti **10 % z vlastních zdrojů** z ceny nemovitosti, a žadatelé **nad 36 let rovnou 20 %** z ceny nemovitosti.

Tohle se dá vyřešit několika způsoby, jako jsou vlastní zdroje peněz na účtu, dofinancování jiným úvěrem, zástavou další nemovitosti atd.

8. PROBLÉMY S NEMOVITOSTÍ

a) Nevhodná zástava

Věcné břemeno, povodňová zóna, příjezdová cena atd.

Je důležité si prověřit nemovitost, kterou chcete koupit, opravdu dobře.

b) Nedostatečná hodnota zástavy

Další překážkou, která brání často schválení hypotéky, bývá i **nedostatečná hodnota zastavované nemovitosti**. V tomto případě si můžete pomoci zástavou další nemovitosti nebo navýšit vlastní zdroje, které na hypotéku použijete.

Často se stává, že **odhadní cena neodpovídá ceně kupní**, kupující pak potřebuje více vlastních prostředků, než si představoval. Bankovní odhady se liší většinou o 5–10 %, někdy se ale stává, že se liší až o 30 %. U různých bank jsou odhady odlišné, takže pokud nezískáte dostatečnou výši hypotéky, kterou potřebujete u jedné banky, můžete zkusit jinou.

c) Nižší odhad tržní ceny nemovitosti, než je kupní cena nemovitosti

9. PŘÍLIŠ MNOHO PODANÝCH ŽÁDOSTÍ

Toto je nejzbytečnější chyba, které se žadatelé o hypotéku dopouští.

Osloví například 3-4 banky, od těch dostanou nabídku a vyberou si tu s nejnižší úrokovou sazbou. Pak přichází ale, protože například banka, kterou si vybrali neakceptuje zrovna jejich druh příjmu. Jenže tohle žadatelé neví, odkud nepodají žádost do banky a **přijde jim zamítnutá zpět** (i když u jiné banky by prošli v pořádku).

Tak zkusí jinou banku, druhou s nejnižším úrokem, tak se ale **celá situace opakuje**. Nakonec dojdou do banky, u které by za normálních okolností prošli a úvěr by jim banka schválila. Jenomže banka teď **vidí v registru už dvě, tři zamítnuté žádosti** z jiných bank, a tak si řekne: „To je nějaký rizikový klient.“ A tak jej **také zamítne pro jistotu**.

A přitom by stačilo jít do této banky jako první.

10. VĚK ŽADATELE

a) Jste příliš mladý

Banky zahrnují lidi **do 23 let do rizikovější skupiny žadatelů**. Je to z důvodu, že pracují krátkou dobu, nemají dostatečnou úvěrovou historii pro odhad budoucí platební morálky.

Nízký věk ovšem neznamena, že hypotéku mladý člověk nedostane. **Hodně záleží na délce zaměstnání a výši příjmu**. Banky mohou mít také často podmínku toho, že do úvěru vstoupí i **spolužadatel**, například žadatelovi rodiče.

b) Věková kategorie 24–64 let

- 90 % LTV do 36 věku. Tady se jedná o to, že pokud jste mladší 36 let, dostanete od banky **90 % z ceny nemovitosti**, zbytek musíte mít z vlastních zdrojů, případně dofinancovat jinak.
- 36 let a více už jen 80 % LTV. Pokud je Vám ale nad 36 let, banky vám půjčí **pouze 80 % z ceny nemovitosti**.

c) Jste příliš starý - (vyšší jak 65 let)

11. HAZARD NEBO SÁZENÍ

Ano, je každého věc, jak nakládá se svými penězi, ale nejenom banky jsou názoru, že by se měl **člověk vyvarovat hazardu**, rychlým půjčkám třeba na Vánoce nebo dovolenou a neuváženému utrácení.

K zamítnutí hypotéky tak může dojít i kvůli sázení. Že si člověk jednou za čas vsadí sportku sice nevádí, ale pokud každý měsíc „vráží peníze“ do sázení, utrácí je v hernách nebo v kasinech, může to být problém.

Tady se jedná o poměrně **nové doporučení vydané Českou národní bankou.**

ZÁVĚREČNÉ SHRNUÍ

Přestože existuje několik častých důvodů k zamítnutí žádostí, není to konec všem možnostem, jak získat úvěr. Důležité je připravit se na případné překážky a pracovat na jejich řešení. Banky posuzují každou žádost o hypotéku individuálně. Může se proto stát, že když nezískáte hypotéku u jedné banky, u jiné se vám to může podařit. Každá situace je individuální a vyžaduje zvážení možností, jak zlepšit svou bonitu a zvýšit šance na úspěch. To může zahrnovat zvýšení příjmu, snížení existujícího dluhu nebo hledání alternativních způsobů financování.

Při plánování žádosti o hypotéku a minimalizaci rizika zamítnutí je dobré spolupracovat s hypotečním specialistou, který vám pomůže najít strategické řešení přímo pro vás, a také vám pomůže s pečlivou. Tak aby i náročné situace mohli vést ke zdárnému úspěchu.

Banky posuzují každou žádost o hypotéku individuálně. Může se proto stát, že když nezískáte hypotéku u jedné banky, u jiné se vám to může podařit.

ZÁVĚR

Děkuji Vám, že jste dočetli e-book: „**11 tajných tipů k nalezení ideální nemovitosti**“ až do konce. Budu rád za Vaše komentáře, názory a zkušenosti, zda byly pro Vás tyto informace užitečné a jak Vám případně pomohly.

V případě zájmu mi napište [e-mail](mailto:poradce@martinstratil.cz). Budu také rád, když navštívíte moje webové stránky, kde se můžete dozvědět spoustu dalších informací: www.martinstratil.cz.

Vězte, že největší změny se v našich životech dějí právě tehdy, když se setkáme s novými lidmi.



Ing. Martin Stratil
hypoteční a investiční specialista

Telefon: 724 711 002
Email: poradce@martinstratil.cz
Web: www.martinstratil.cz



Pomohu Vám splnit sen o vlastním bydlení



Ukážu Vám, jak jednoduše a efektivně zhodnocovat své finance

