

Americká hypotéka

Charakteristika Americké hypotéky

- Od 1. května 2004 byl uveden v platnost nový Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, na jejímž základě mohou banky nabízet svým klientům tzv. americkou hypotéku
- Nový zákon již nedefinuje, na co mohou být prostředky z hypotečního úvěru použity. Ovšem i nadále zůstává základní podmínka, a to ta, že splacení hypotečního úvěru musí být zajištěno zástavním právem k nemovitosti, a to i k rozestavěné.
- Nemovitost, která slouží jako zástava úvěru se nově může nacházet nejen na území České republiky, ale i na území členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor
- neúčelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, pokud však klient prokáže účel čerpání ⇒ lepší úroková sazba (např. o více jak 1,0 % p. a. nižší)
- o americkou hypotéku může požádat fyzická osoba starší 18-ti let, která je občanem České republiky, nebo cizí státní příslušník (občan EU s trvalým nebo přechodným pobytem na území České republiky, občan mimo EU s trvalým pobytem na území ČR a další osoby, které mohou vlastnit v České republice nemovitost jako fyzická osoba).
- Na nemovitosti zajištěné zástavním právem nesmí váznout ke dni uzavření smlouvy o úvěru žádné jiné zástavní právo třetí osoby, s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zvláštního zákona (zákon č. 96/1993Sb.) nebo úvěr na družstevní bytovou výstavbu.
- omezení jak v minimální, tak v maximální výši úvěru. Maximální výše poskytnuté hypotéky je omezena hodnotou zastavené nemovitosti a příjmem klienta. Banka může ze zákona poskytnout hypoteční úvěr maximálně na 70% hodnoty nemovitosti. Banky však v současné době financují hypoteční úvěry z jiných zdrojů a nabízejí i více jak 70% hodnoty nemovitosti.
- Splatnost úvěru se pohybuje v rozmezí 1 roku až 20 let.
- Ke splacení dochází zpravidla formou pravidelných splátek – anuit
- Úroková sazba americké hypotéky může být v úvěrové smlouvě stanovena následujícími způsoby:
 - fixní (pevná) úroková sazba je neměnná po celou dobu splatnosti,
 - úroková sazba s fixací na určité období – úroková sazba je fixována zpravidla pouze na dobu 1, 3 nebo 5-ti let,
 - pohyblivá úroková sazba se mění během doby splatnosti úvěru.

Doložení příjmů

Nejčastěji banky požadují doložení příjmů těmito doklady:

Fyzická osoba zaměstnanec:

- příjmy z hlavního nebo vedlejšího pracovního poměru – klient bance dokládá potvrzení o výši pracovního příjmu, které mu vyplní jeho zaměstnavatel ,
- ostatní příjmy – např. příjmy z pronájmu, kapitálového majetku.

Fyzická osoba podnikatel:

- příjmy z podnikání – klient bance předloží daňové přiznání za poslední 2 roky a doklad o zaplacení příslušné výše daně z příjmů, tj. pokladní doklad či výpis z běžného účtu. Některé banky vyžadují rovněž potvrzení o bezdlužnosti z příslušného finančního úřadu a okresní správy sociálního zabezpečení.

Do příjmu klienta (rodiny) lze kromě příjmů ze závislé činnosti, podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti, z výnosů nájemného apod. rovněž zahrnout:

- rodičovský příspěvek (poskytován až do čtyř let věku dítěte, ve stanovených případech až do sedmi let),
- příspěvek při péči o osobu blízkou nebo jinou osobu,
- další druhy sociální podpory – přídavek na dítě, příspěvek na bydlení, příspěvek na dopravu,
- výživné na děti,
- dávky důchodového zabezpečení, které mají dlouhodobý charakter, jako např. starobní důchod, plný či částečný invalidní důchod, sirotčí důchod apod.

Doklady potřebné k získání AH

- doklad totožnosti žadatele či žadatelů,
- aktuální výpis z katastru nemovitostí,
- nabývací titul k nemovitosti a odhad její ceny,
- u většiny bank je nutné, aby nemovitost byla pojištěna proti živelným událostem a byla sjednána vinkulace pojistného plnění ve prospěch banky,
- některé banky též požadují životní pojištění klienta, ale spíše ve specifických případech.

Poplatky

- jednorázový poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru. Tento poplatek je zpravidla vyjádřen procentuální částí z poskytnutého úvěru,
- poplatek za vedení a správu úvěrového účtu
- poplatek za změnu smluvních podmínek z podnětu klienta

Americká hypotéka na českém trhu

Americká hypotéka	
Název banky	Název produktu
Česká spořitelna	Americká hypotéka – spotřebitelská
Česká spořitelna	Americká hypotéka – hotovostní
ČSOB	Americká hypotéka
Waldviertler Sparkasse von 1842	Americká hypotéka
GE MONEY BANK	Americká hypotéka
Komerční banka	Garant
eBanka	Americká hypotéka
BAWAG bank	Neúčelový hypoteční úvěr amerického typu
Citibank	Americká hypotéka
HVB Bank	Majordomus speciál
Hypoteční banka	Americká hypotéka
Komerční banka	Úvěr Garant
Raiffeisenbank	Univerzál
Volksbank CZ	Americká hypotéka
Živnostenská banka	Hypoteční úvěr neúčelový

Srovnání americké hypotéky se spotřebitelským úvěrem

- za alternativu americké hypotéky můžeme považovat přímý jednorázový neúčelový spotřebitelský úvěr, který je klientovi poskytován prostřednictvím bankovního domu.
- Doklady prokazující příjem klienta jsou u obou druhů srovnávaných úvěrů totožné, rozdíly panují pouze mezi požadavky bank, které úvěr poskytují.
- Dokumentace k zajištění úvěru se u spotřebitelského úvěru odvíjí o způsobu zajištění.
- Poplatky spojené s pořízením a správou srovnávaných úvěrů jsou v podstatě shodné. Jediný rozdíl nastává, když je spotřebitelský úvěr zajištěn jinou formou než zástavou nemovitosti, tehdy je částka vynaložená na zajištění nižší než u americké hypotéky.

AMERICKÁ HYPOTÉKA

SPOPŘEBITELSKÝ ÚVĚR

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Neúčelový úvěr.2. Je určen FO starším 18 let, které jsou občanem ČR, nebo cizí státní příslušník (občan EU s trvalým nebo přechodným pobytem na území ČR, občan mimo EU s trvalým pobytem na území ČR a dalším osobám, které mohou vlastnit v České republice nemovitost jako FO).3. Je zajištěna zástavním právem k nemovitosti (která se nachází na území ČR, členského státu EU nebo jiného státu tvořící EHP),i rozestavěné.4. Spodní hranice úvěru se pohybuje v rozmezí od 150 000 Kč do 400 000 Kč.5. Obvykle je úvěr poskytován do výše 70% tržní ceny zastavené nemovitosti, ale můžeme se setkat i s výjimkami.6. Doba splatnosti 1 – 20 let.7. Díky zástavě nemovitosti je riziko pro banku nižší a s ním i úroková sazba. V současné době se můžeme setkat s úrokovými sazbami kolem 8%8. Zaplacené úroky nelze využít jako odčitatelnou položku ze základu daně z příjmů.9. Klient může kdykoliv využít možnost mimořádné splátka bez sankcí. | <ol style="list-style-type: none">1. Neúčelový úvěr.2. Je určen FO starším 18 let, které jsou občanem ČR, nebo cizí státní příslušník (občan EU s trvalým nebo přechodným pobytem na území ČR, občan mimo EU s trvalým pobytem na území ČR.3. Může být zajištěn mnoha způsoby:<ol style="list-style-type: none">a. ručení FO nebo PO,b. zástavní právo k cenným papírům, movité nebo nemovité věci,c. uzavřením životního pojištění,d. popř. kombinace těchto forem.4. Minimální výše úvěru se pohybuje v rozmezí od 3 000 Kč do 200 000 Kč.5. Maximální výše - dle charakteru daného produktu a způsobu zajištění.6. Doba splatnosti se pohybuje v intervalu 2 – 10 let.7. U spotřebitelského úvěru se můžeme setkat s úrokovou sazbou od 7% do 27%, záleží na bance a konkrétním produktu.8. Zaplacené úroky klient nemůže využít jako odčitatelnou položku ze základu daně z příjmů.9. Předčasné umořování úvěru je bankou penalizováno. |
|---|--|

Srovnání americké hypotéky se standardní hypotékou

- Protože americká hypotéka a standardní hypotéka podléhají stejnému zákonu, jejich základní znaky jsou shodné. Týká se to především zajištění úvěru a podmínek souvisejících se zastavenou nemovitostí.
- Doklady prokazující příjem klienta jsou v podstatě shodné jako při žádosti o americkou hypotéku.
- Doklady k zastavené nemovitosti (která je obvykle prostřednictvím finančních prostředků plynoucích ze standardní hypotéky pořízena) se liší podle účelu čerpání standardní hypotéky. Je rozdíl, zda je úvěr čerpán na výstavbu nového domu, sloužícího současně jako zástava, či koupi nového bytu či domu, sloužícího jako zástava.
- Poplatky spojené se standardní hypotékou jsou víceméně shodné jako poplatky spojené s americkou hypotékou.
- Pro klienta, který by žádal o úvěr na investici do nemovitosti, je výhodnější standardní hypotéka nejen z důvodu nižší úrokové sazby, ale i díky možnosti použití zaplacených úroků jako odčitatelnou položku ze základu daně.
- Výhodou standardní hypotéky je možnost čerpání státních příspěvků k úrokům z hypotečního úvěru, což u americké hypotéky není možné.

AMERICKÁ HYPOTÉKA

STANDARTNÍ HYPOTÉKA

<ol style="list-style-type: none">1. Neúčelový úvěr2. Je určen FO starším 18 let, které jsou občanem ČR, nebo cizí státní příslušník (občan EU s trvalým nebo přechodným pobytem na území ČR, občan mimo EU s trvalým pobytem na území ČR a dalším osobám, které mohou vlastnit v České republice nemovitost jako FO)3. Je zajištěna zástavním právem k nemovitosti (která se nachází na území ČR, členského státu EU nebo jiného státu tvořící EHP), i rozestavěné.4. Dolní hranice úvěru se pohybuje od 150 000 Kč do 400 000 Kč.5. Obvykle je úvěr poskytován do výše 70% tržní ceny zastavené nemovitosti, ale můžeme se setkat i s výjimkami.6. Doba splatnosti 1 – 20 let.7. V současné době se na našem bankovním trhu můžeme setkat s úrokovými sazbami kolem 8%8. Klient nemůže zaplacené úroky využít jako odčitatelnou položku ze základu daně z příjmů.9. Klient může kdykoliv využít možnost mimořádné splátky, aniž by byl penalizován.	<ol style="list-style-type: none">1. Účelový úvěr.2. Bod 2 je stejný jako u americké hypotéky.3. Bod 3 je stejný jako u americké hypotéky.4. Minimální výše úvěru se pohybuje od 200 000 Kč do 400 000 Kč.5. Obvykle je úvěr poskytován do výše 70% tržní ceny zastavené nemovitosti.6. Lhůta splatnosti se pohybuje od 5 do 30 let. Většina bank omezuje horní hranici na 20 let, neboť jen na tuto dobu stát poskytuje finanční podporu hypoték.7. Díky účelovosti mohou být úrokové sazby až o 2% nižší než u americké hypotéky.8. Klient může částku úvěru mimořádně umořit či úplně splatit po uplynutí zvolené doby fixace úrokové sazby. Mimo tuto lhůtu je mimořádná splátka bankou penalizována. Tuto podmínku si určuje banka, a proto se můžeme setkat i s mimořádnými splátkami bez sankcí.9. Zaplacené úroky může klient využít jako odčitatelnou položku ze svého základu daně z příjmů. Ročně si touto cestou může základ daně snížit až o 300 000Kč.
---	--

