Hypošky.cz

Kompletní průvodce :

Jak se připravit na žádost o hypotéku V roce 2027



Praktický průvodce, díky kterému zvládnete celý proces bez stresu a chyb.

Hypošky.cz



Příprava je základ úspěchu

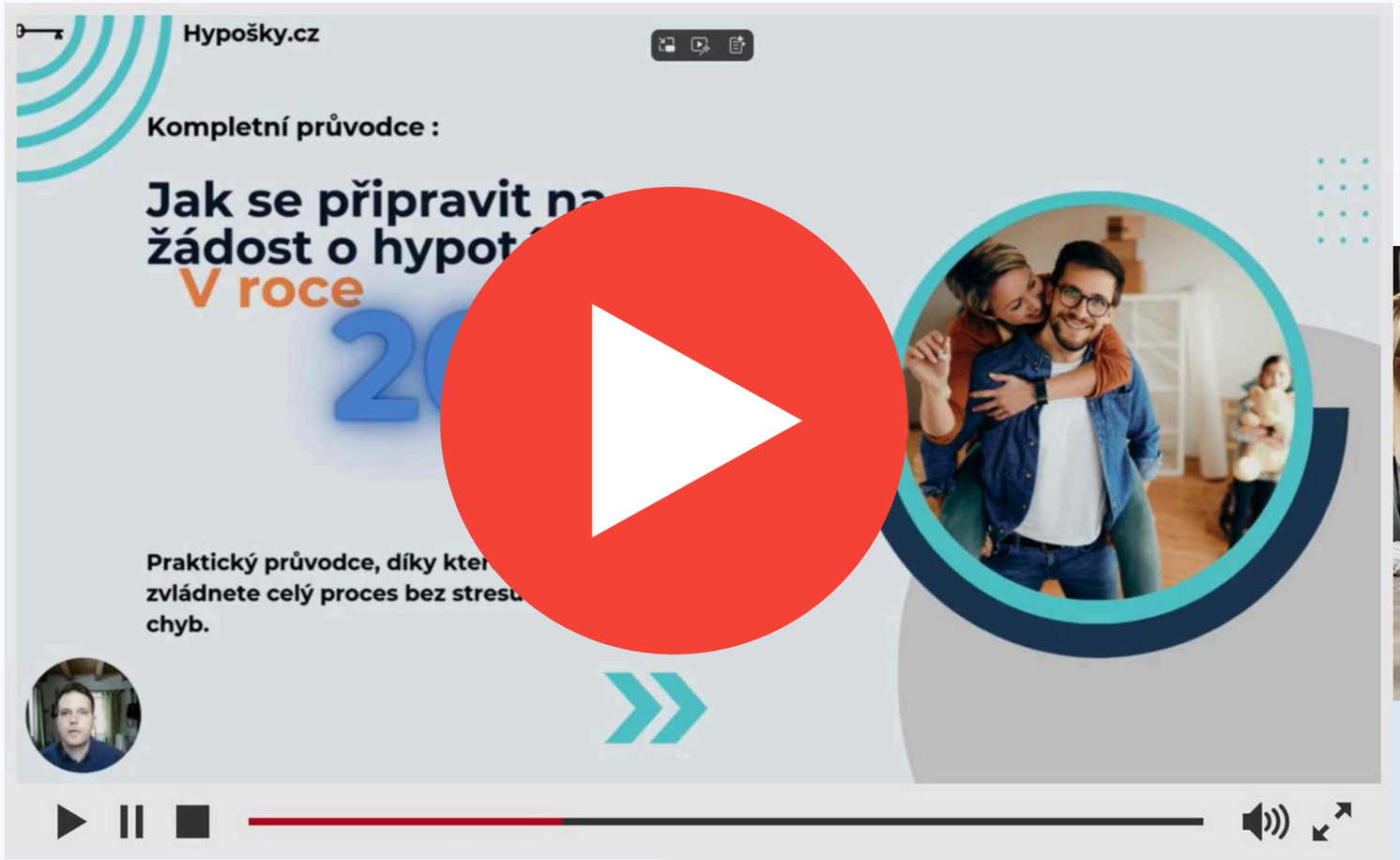
Hypotéka a pořízení vlastní nemovitosti je jeden z **největších kroků v životě**.

A přesto většina lidí jde do banky **nepřipravená** – bez jasného přehledu o svých možnostech.

V tomto průvodci ti ukážu **5 klíčových kroků**, jak se připravit chytře a s jistotou.

Hypošky.cz

Podívej se na krátké úvodní video





Osobní konzultace

Hypošky.cz

Hypotéky v roce 2027

Čekání může prodražit bydlení



Hypotéky se blíží 6 %, byty někde ještě dál zdražují. Čekání na nižší úrok se může prodražit.

Byt 5 mil. Kč: 1 mil. Kč ze svého,
splátka **22 700 Kč** při sazbě 5,5 %

Byt 5,5 mil. Kč: 1,1 mil. Kč ze svého,
splátka **23 600 Kč** i při nižší sazbě 5 %

O **900 Kč** víc měsíčně.
O **100 000 Kč** víc ze svého.

Říjen 2026: Hypoindex 5,79 %.
Model: 30 let, 20 % ze svého.
Bez pojištění a poplatků.
Zdražení o 10 % je scénář.

Koupit, nebo počkat? Spočítáme obě varianty.
Rozhodneš se podle svých možností.

Vybrat termín osobní konzultace

Hypošky.cz



Začni u sebe

Krok 1: vyhodnoť svoji finanční situaci

Zjisti, kolik si můžeš dovolit měsíčně splácet, aniž bys měl svůj osobní/ rodinný rozpočet „na doraz“.

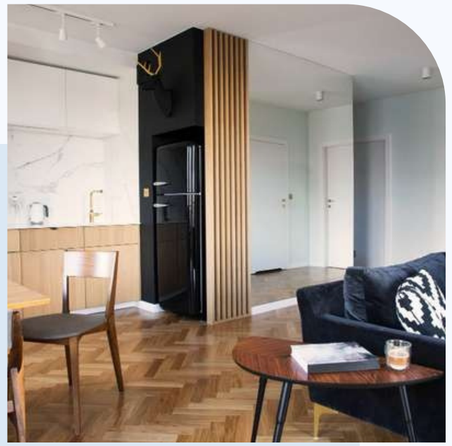
- Vypočítej si čisté příjmy po všech výdajích
- Zkontroluj registry dlužníků (SOLUS, BRKI, NRKI)
- Počítej i s vytvořením si rezervy aspoň 3–6 měsíců výdajů

Tip: Spočítejte si orientační bonitu na www.hypobonita.cz

Nejsi si jistý, jak toto spočítat a jaké je tvoje reálná bonita? Kontaktuj mě a zdarma ti to spočítám

Vybrat termín osobní konzultace

Hypošky.cz



Tvoje výhoda při koupi nemovitosti

Nejdřív hypotéka. Potom nemovitost.

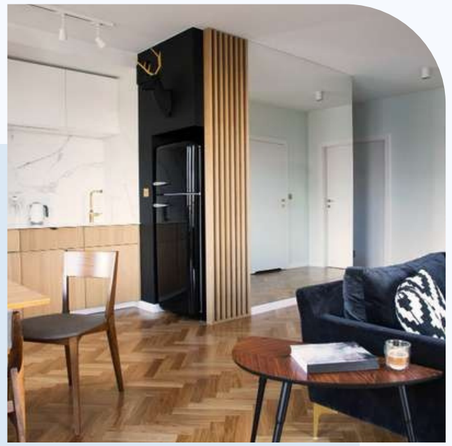
Hypotéku můžeš vyřešit i před výběrem bytu.
Předem víš, na jaké bydlení dosáhneš.

- Nech si schválit hypotéku ještě bez nemovitosti
- Ověř si, na jak dlouho ti banka podrží sazbu
- Zkontroluj termín čerpání a cenu nevyužitého úvěru

Nemovitost ještě nemáš? To nevadí.
Projdeme banky a vybereme vhodný postup.

Vybrat termín osobní konzultace

Hypošky.cz



Nehledej jen srdcem, ale i hlavou

Krok 2: Vyber správnou nemovitost

Banky mají svá pravidla pro oceňování nemovitostí a tzv. “vhodnost zástavy”.

- Dávej pozor na družstevní byty a rekreační objekty
- Ptej se na právní stav pozemku i stavby
- Realisticky zvaž náklady na budoucí rekonstrukci

Potřebuješ poradit ohledně vhodnosti nemovitosti pro hypotéku? Kontaktuj mě a poradíme se.

Vybrat termín osobní konzultace

Hypošky.cz



Pečlivá příprava podkladů = rychlejší schválení.

Krok 3: Připrav si potřebné dokumenty

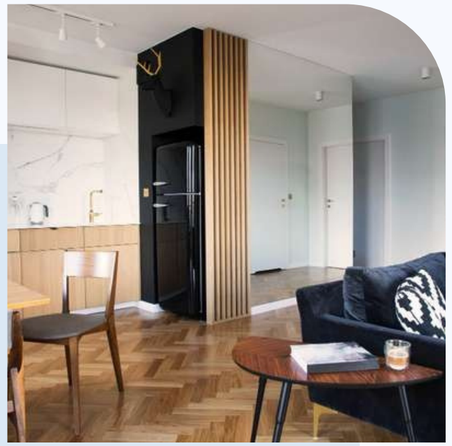
Každá banka chce něco jiného, ale základ bývá:

- Potvrzení o příjmu nebo daňové přiznání
- Výpis z běžného účtu (3–6 měsíců)
- Kupní smlouva nebo její návrh
- Doklady k nemovitosti (LV, odhad, plánky)

Potřebuješ poradit ohledně podkladů pro hypotéku ?
Kontaktuj mě a poradíme se.

Vybrat termín osobní konzultace

Hypošky.cz



Výše úrokové sazby není všechno.

Krok 4: Vyjednej podmínky

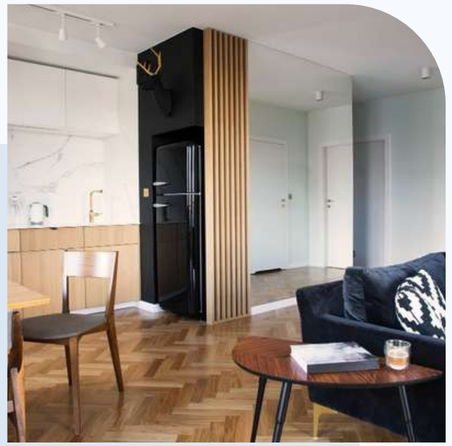
Když rozumíš balíku podmínek jednotlivých bank, můžeš vyjednávat chytře:

- Poplatky (za sjednání, vedení, odhad)
- Fixace (kratší = často nižší úrok, delší = větší jistota)
- Možnost mimořádných splátek

Banky reagují jinak, když vidí, že máš přehled. Pomůžu ti porovnat nabídky.

Vybrat termín osobní konzultace

Hypošky.cz



Podpis není konec, ale začátek

Krok 5: Podpis smluv a další plánování

Dobrý plán = klidná hlava po celou dobu splácení.

- Nastav si upozornění na konec fixace s předstihem
- Přemýšlej o pojištění schopnosti splácet
- Sleduj vývoj úroků – můžeš refinancovat dřív, než se zdá

Chceš, abych to pohlídal za tebe? Zarezervuj si konzultaci.

Vybrat termín osobní konzultace

Hypošky.cz

Pozor na tyto nejčastější chyby

5 chyb, které tě mohou vyjít draho



Změna zaměstnání před žádostí o hypotéku



Nový spotřebitelský úvěr nebo leasing



Nerealistická hodnota nemovitosti



Žádost u špatné banky



Absence finanční rezervy

„Vyhneš-li se jim, snížíš riziko zdržení nebo zamítnutí žádosti.“

Vybrat termín osobní konzultace

Hypošky.cz

Shrnutí

Co získáš, když se připravíš správně

01.

Rychlejší schválení



02.

Lepší úrok i podmínky



03.

Méně stresu a více jistoty



04.

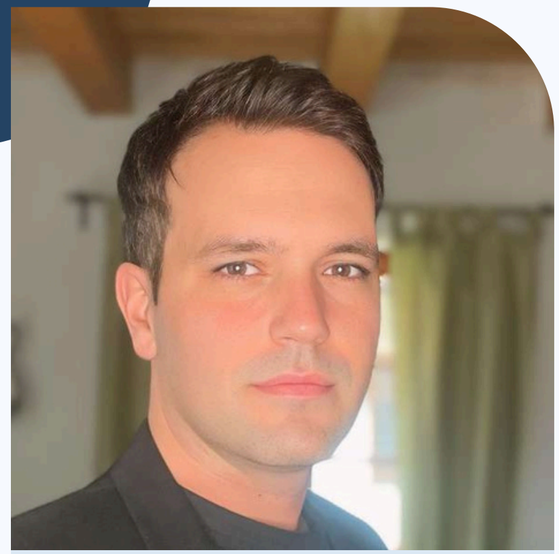
Silnější vyjednávací pozici



Hypotéka není jen o číslech, ale o plánu. A ten můžeš mít už dnes.

Vybrat termín osobní konzultace

Hypošky.cz



Martin Ivančo
Zakladatel projektu Hypošky.cz
Zkušenost v bankovnictví a finančním poradenství 10+ let
Odborná zkouška dle zákona

Kdo vás tímto průvodcem provázel
Jmenuji se **Martin Ivančo,** jsem zakladatel projektu **Hypošky.cz**.
Jsem **hypoteční konzultant s** letitou praxí přímo v bankách – vím, jak banky skutečně fungují a rozhodují.
Hypotéky jen neprodávám, ale **navrhuji jako dlouhodobý projekt**, který musí dávat smysl dnes i za desítky let.
Pokud chcete mít jasno ještě před jednáním s bankami, **tenhle průvodce je správný první krok**.

Chcete mít jasno ve své situaci?
Rezervujte si termín níže:

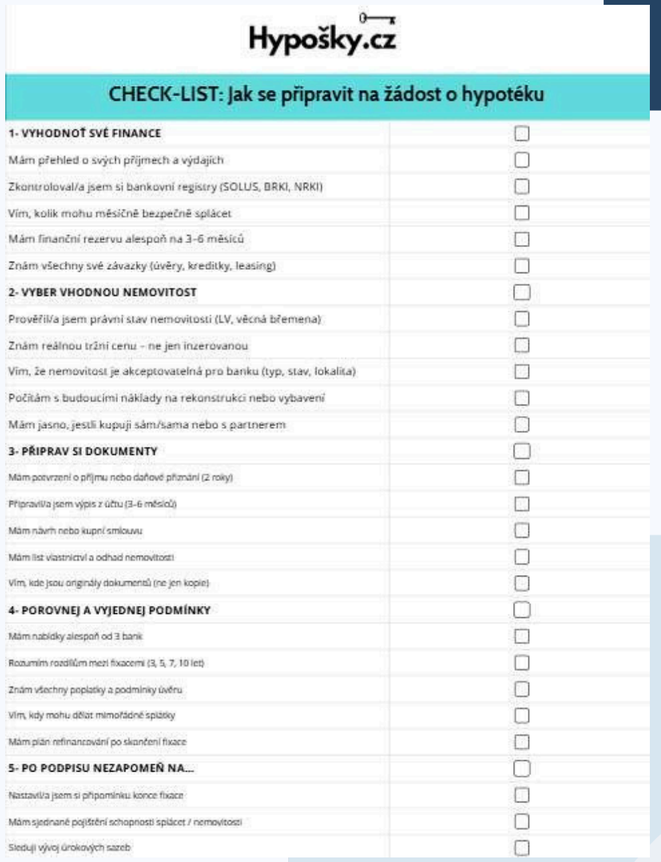
Vybrat termín osobní konzultace

Hypošky.cz

Praktická příloha

Checklist: příprava na hypotéku

Pro přehledný souhrn informací z tohoto průvodce je součástí **checklist**, kde si můžeš ihned zkontrolovat stav své připravenosti na žádost o hypotéku. Soubor je tabulka formátu MS-excel se zaškrtávacími poli.



Hypošky.cz

CHECK-LIST: Jak se připravit na žádost o hypotéku	
1- VYHODNOŤ SVÉ FINANCE	☐
Mám přehled o svých příjmech a výdajích	☐
Zkontroloval/a jsem si bankovní registry (SOLUS, BRKI, NRKI)	☐
Vím, kolik mohu měsíčně bezpečně splácet	☐
Mám finanční rezervu alespoň na 3–6 měsíců	☐
Znám všechny své závazky (úvěry, kreditky, leasing)	☐
2- VYBER VHODNOU NEMOVITOST	☐
Prověřil/a jsem právní stav nemovitosti (LV, věcná břemena)	☐
Znám reálnou tržní cenu – ne jen inzerovanou	☐
Vím, že nemovitost je akceptovatelná pro banku (typ, stav, lokalita)	☐
Počítám s budoucími náklady na rekonstrukci nebo vybavení	☐
Mám jasno, jestli kupuji sám/sama nebo s partnerem	☐
3- PŘIPRAV SI DOKUMENTY	☐
Mám potvrzení o příjmu nebo daňové přiznání (2 roky)	☐
Připravil/a jsem výpis z účtu (3–6 měsíců)	☐
Mám návrh nebo kupní smlouvu	☐
Mám list vlastnictví a odhad nemovitosti	☐
Vím, kde jsou originály dokumentů (ne jen kopie)	☐
4- POROVNEJ A VYJEDNEJ PODMÍNKY	☐
Mám nabídky alespoň od 3 bank	☐
Rozumím rozdílům mezi fixacemi (3, 5, 7, 10 let)	☐
Znám všechny poplatky a podmínky úvěru	☐
Vím, kdy mohu dělat mimořádné splátky	☐
Mám plán refinancování po skončení fixace	☐
5- PO PODPISU NEZAPOMEŇ NA...	☐
Nastavil/a jsem si připomínku konce fixace	☐
Mám sjednané pojištění schopnosti splácet / nemovitosti	☐
Sleduji vývoj úrokových sazeb	☐

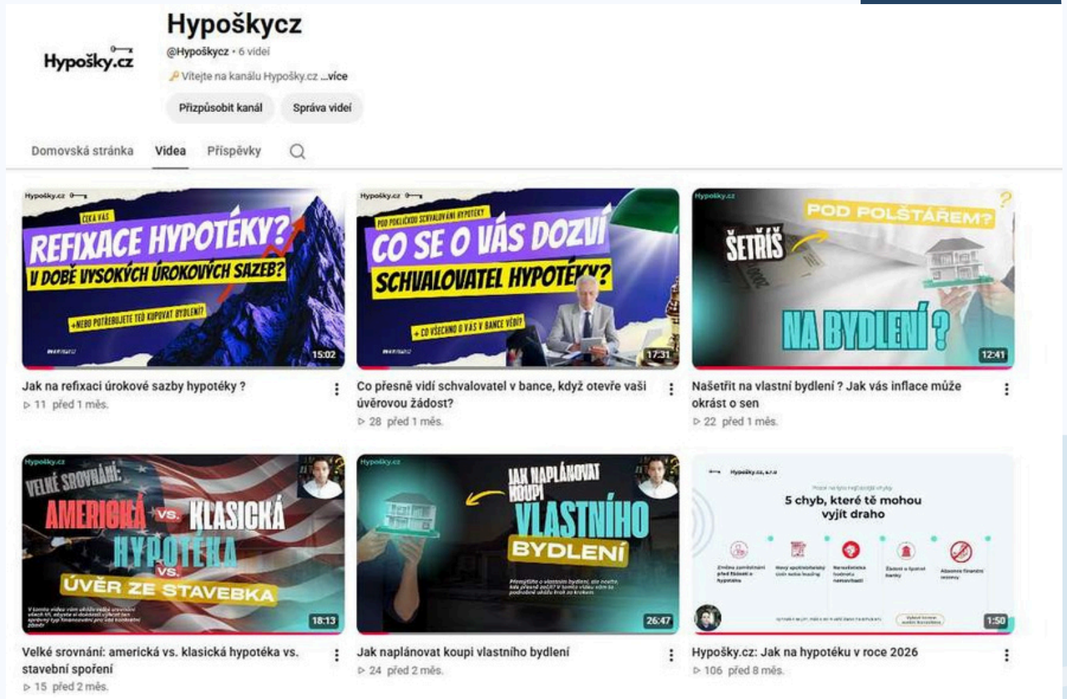
Vybrat termín osobní konzultace

Hypošky.cz

Nenašlijstezdeještěvšechnyodpovědinasvéotázky?

Zajímá vás více informací ze světa financování bydlení?

Sledujte náš Youtube kanál



Youtube kanál hypošky.cz