HypoCare s.r.o.
Václavské nám. 2132/47, 110 00 Praha 1
+420 728 233 233 | info@hypocare.cz

Hypotéka ještě před výběrem nemovitosti

Autor: Anna Kendíková | **Datum:** 19.05.2026

Anna Kendíková | kendikova@hypocare.cz | +420 725 791 551

Hypotéka ještě před výběrem nemovitosti

Pokud ještě nemáte vybranou konkrétní nemovitost, ale chcete mít jistotu, že hypotéku bez problémů získáte, existuje řešení.

S bankou je možné uzavřít úvěrovou smlouvu už nyní a následně si nechat čas na výběr nemovitosti.

Výhodou je, že příjmy dokládáte pouze na začátku při podání žádosti. Pokud si do doby čerpání nevezmete další úvěr, banka po vás již nové doložení příjmů požadovat nebude.

Se schválenou hypotékou máte zároveň lepší vyjednávací pozici při samotné koupi nemovitosti. V dnešní době, kdy je o nemovitosti vysoký zájem, mají často výhodu klienti, kteří mají financování již zajištěné.

Tento typ hypotéky se vyplatí také v situaci, kdy úrokové sazby rostou, můžete si tak zajistit aktuální sazbu.

Jak to funguje v praxi

Nejprve si vyřídíte hypotéku na základě doložení vašich příjmů. Následně banka čeká, až si vyberete konkrétní nemovitost.

Jakmile nemovitost najdete, doložíte potřebné podklady (např. návrh kupní smlouvy a podklady k odhadu). Banka zajistí odhad nemovitosti a připraví dodatek k úvěrové smlouvě, do kterého se doplní vybraná nemovitost a případné další úpravy, např. výše úvěru.

Poté už vše probíhá standardně, doložíte dokumenty pro čerpání, banka odešle peníze a začnete hypotéku splácet.

HypoCare s.r.o.
Václavské nám. 2132/47, 110 00 Praha 1
+420 728 233 233 | info@hypocare.cz

Na co si dát pozor

Co se týče hodnoty nemovitosti, platí standardní podmínky:

- obvykle 80 % z hodnoty nemovitosti
- až 90 % pro klienty ve věku maximálně 35 let při řešení vlastního bydlení

Výši hypotéky je vhodné nastavit raději o něco vyšší, abyste měli rezervu. Snížení úvěru je možné, ale jeho navýšení by bylo komplikované, znamenalo by novou žádost a znovu dokládání příjmů.

Jaké jsou možnosti u bank

Tento typ hypotéky aktuálně nabízí na českém trhu několik bank, přičemž každá má svá pravidla.

Banka A

- nedočerpání v libovolné výši zdarma
- maximálně 80 % z hodnoty nemovitosti
- zrušení hypotéky: 10 000 Kč
- výběr nemovitosti do 12 měsíců
- účel: koupě nebo výstavba
- zpracování zdarma
- pouze pro vlastní bydlení

Banka B

- nedočerpání až do 50 % úvěru zdarma
- zrušení hypotéky: 29 900 Kč
- výběr nemovitosti do 23 měsíců, čerpání do 24 měsíců
- účel: koupě nebo výstavba
- poplatek za zpracování: 4 900 Kč (někdy zdarma v akci)
- pouze pro vlastní bydlení

HypoCare s.r.o.
Václavské nám. 2132/47, 110 00 Praha 1
+420 728 233 233 | info@hypocare.cz

Banka C

- nedočerpání v libovolné výši zdarma
- zrušení hypotéky: až 5 % z výše úvěru (možnost individuální domluvy)
- čerpání do 36 měsíců
- účel: všechny účely
- poplatek za zpracování: 4 900 Kč
- možnost změny z 80% na 90% hypotéku při výběru nemovitosti

Kdy se to vyplatí

Tento typ hypotéky je vhodný zejména pro klienty, kteří:

- ještě nemají vybranou nemovitost
- chtějí mít jistotu financování předem
- chtějí být rychlejší než ostatní zájemci
- chtějí si zajistit aktuální úrokovou sazbu

Jak vám s tím pomůžeme

Pokud si nejste jistí, zda je pro vás tento typ hypotéky vhodný, rádi to s vámi projdeme.

Společně vybereme řešení, které bude odpovídat vaší situaci a pomůže vám dosáhnout na vysněné bydlení.

Potřebujete hypoteční poradenství?

Kontaktujte nás na **www.hypocare.cz/konzultace**
nebo volejte **+420 728 233 233**