

# Hypotéka pro cizince: Jaké jsou podmínky a kdo může žádat?

Autor: Anna Kendíková | Datum: 23.09.2025

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

V České republice je možné, aby si nemovitost koupili také **občané jiného státu**. Často se nás ptáte, zda **banky v České republice poskytují hypotéky cizincům**. Odpověď zní: **ano, poskytují** – ale je potřeba splnit dvě základní podmínky.

## Jaké podmínky musí cizinec splnit?

Každý cizinec musí mít v České republice:

- **pobyt**
- **příjem**

Obě podmínky je nutné splnit současně. Pokud cizinec splňuje pouze jednu z nich, může být získání hypotéky složitější.

## Co když má cizinec pobyt, ale příjem ze zahraničí?

V takovém případě je nutné doložit **důvod, proč si nemovitost pořizuje právě v Česku**. Banky totiž chtějí mít jistotu, že bude nemovitost opravdu využívána.

Příklady akceptovatelných důvodů:

- časté služební cesty do Česka
- byt je určen pro rodiče, kteří zde žijí
- děti zde studují a plánují zde zůstat
- manželka s dětmi zde dlouhodobě bydlí

Takové případy banky posuzují individuálně – doporučujeme vše předjednat **ještě před podpisem rezervační smlouvy**.

**Občané Slovenské republiky**, kteří pracují v Česku, jsou bankami obvykle akceptováni **i bez trvalého pobytu**.

## Jak banky hodnotí příjem?

Každá banka požaduje doložení **dostatečného příjmu ke splácení hypotéky** – ať už jde o cizince, nebo české občany.

## Cizinci musí doložit:

- příjem v České republice
- výjimečně lze akceptovat příjem z pronájmu nemovitosti v ČR doplněný o zahraniční příjem

## Jak banky rozlišují cizince?

Banky dělí žadatele na dvě skupiny:

- **Občané Evropské unie** – musí mít minimálně přechodný pobyt
- **Občané mimo EU** – potřebují dlouhodobý pobyt (např. zaměstnaneckou kartu)

**Vízum banky neakceptují.**

### **Výhody trvalého pobytu**

Cizinci s **trvalým pobytem** jsou ve většině bank posuzováni jako běžní občané ČR. To znamená, že mohou získat:

- hypotéku až do 90 % hodnoty nemovitosti
- výhodnější podmínky bez omezení účelu

Hypotéka je dlouhodobý závazek – u osob s trvalým pobytem se předpokládá, že v Česku zůstanou.

### **Dokládání vlastních prostředků**

Banky obvykle požadují doložení původu vlastních zdrojů. Akceptovány jsou například:

- příjmy ze zaměstnání
- příjmy z podnikání
- výnos z prodeje nemovitosti
- dar od rodičů (např. z prodeje nebo vlastních úspor)

### **Kolik musí mít cizinec naspořeno?**

**Občané mimo EU** by měli mít naspořeno minimálně **20 % z kupní ceny nemovitosti**.

### **Hypotéka pro Čechy se zahraničním příjmem**

Čeští občané mohou doložit příjem ze zahraničí standardně. Banky akceptují:

- **příjem ze závislé činnosti** – hlavní pracovní poměr na dobu neurčitou trvající alespoň 6 měsíců
- **příjem z podnikání** – živnost

### **Každá banka má jiné podmínky - jak vám pomůžeme?**

Každá banka má **svá vlastní pravidla, požadavky i výjimky**. Naši **hypoteční specialisté** vám:

- připraví nabídky od více bank
- vysvětlí jejich výhody i nevýhody
- pomohou s výběrem nejvhodnější hypotéky

### **Doporučení na závěr**

**Ideální je vše prokonzultovat s námi ještě před podpisem rezervační smlouvy** – celý proces pak proběhne hladce a bez zbytečných komplikací.

**Rádi vám spočítáme maximální výši hypotéky i přibližné splátky**, abyste si mohli vybrat nemovitost, která odpovídá vašim možnostem.

**Chcete se na něco zeptat? Kontaktujte nás.**

**Potřebujete hypoteční poradenství?**

Kontaktujte nás na [www.hypocare.cz/konzultace](http://www.hypocare.cz/konzultace)  
nebo volejte **+420 728 233 233**