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

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:

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

- **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.

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

Potřebujete hypoteční poradenství?

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