

Družstevní minimum – 2. díl:

Problémy s hypotékou na družstevní byt - jak jej financovat?

Družstevní byty jsou levnější než stejně velké bydlení v přímém vlastnictví, ale člověk si za své peníze nepožuje nemovitost, nýbrž členství v družstvu. Jaké to může skrývat rizika a pro koho to naopak může být výhodné? Rozdíl v ceně mezi družstevním bytem a bytem v přímém vlastnictví může činit i několik set tisíc korun, a proto jsou pro mnoho lidí družstevní byty lákavou variantou. V některých případech je navíc možno počítat s jejich pozdějším převodem do vlastnictví – čím nižší je však anuita, tedy zbývající částka peněz, kterou je nutno splatit družstvu, tím vyšší bude cena bytu.

Pro mnoho lidí může být překvapením, že členem družstva mohou být buď manželé nebo jeden z partnerů, ale nikoli například druh i družka. Ti tak nemohou mít byt v období podílového vlastnictví, na němž se mohou dohodnout, pokud by byt koupili přímo.

Komu se může vyplatit družstevní byt

Starší družstevní byt se díky nižší ceně ve srovnání s přímým vlastnictvím může vyplatit zájemcům, kteří mají vlastní peníze či jinou nemovitost, kterou mohou použít jako zástavu pro účely hypotéky. Nové projekty, v nichž nabízejí družstevní bydlení developeri, jsou zase lákavé pro zájemce, kteří jinak nemají šanci dostat se k úvěrům na bydlení, což se týká například živnostníků, kterým běžné hypoteční banky moc vstřícné nevycházejí. Bohužel však není nabídka družstevního bydlení od developerů zatím příliš rozsáhlá, přišlo s ní zatím jen minimum z nich a další situaci na tomto segmentu trhu pouze monitorují.

Hypotéku můžete získat i na družstevní bydlení

Dříve byla velkou překážkou nemožnost koupě takového bytu na hypotéku, dnes už to možné je, pokud můžete ručit jinou nemovitostí. Družstevním bytem ručit nelze, protože patří družstvu. Zastavená nemovitost přitom nemusí připadat novému družstevníkovi, ale například někomu z rodiny a může jít o jiný byt, rodinný dům, jinou nemovitost nebo stavební pozemek, jen by jeho cena měla být vyšší než cena družstevního bydlení.

Navíc je možno vzít si hypotéku na družstevní byt, který bude do roka převeden do osobního vlastnictví, tento závazek však musí být stvrzen smluvně. Jedná se o tzv. předhypoteční úvěr. Po převodu bytu do osobního vlastnictví se pak úvěr změní na standardní hypotéku, za kterou už se ručí bytem převedeným do osobního vlastnictví. Je přitom možné, že úroková sazba u takové hypotéky bude vyšší, než by byla u stejně vysoké hypotéky na běžný byt.

Krom toho lze družstevní bydlení financovat například pomocí stavebního spoření, ovšem zde už nebývají úvěry tak vysoké, navíc jsou dost nevýhodné.