

# Reverzní hypotéky jako nový investiční trend?

NOVINKA MEZI FONDY KVALIFIKOVANÝCH INVESTORŮ NABÍZÍ VAZBU NA REALITNÍ TRH, ANIŽ BY KOUPILA JEDINÝ DŮM, BYT ČI POZEMEK. KLÍČEM JSOU REVERZNÍ HYPOTÉKY.

**N**a reverzní hypotéky, jež společnost FINEMO.CZ začala v ČR jako první nabízet v roce 2015, loni navázala založením vlastního fondu kvalifikovaných investorů. Ten se zaměřuje na financování reverzních hypoték a investorům nabízí atraktivní cílový výnos na úrovni nejméně 5 % ročně a zároveň 3 p.b. nad inflaci.

„Mezi klienty máme zejména úspěšné manažery a podnikatele. Mnozí z nich budovali svůj byznys desítky let od píky, a tak si teď investiční nástroje pečlivě vybírají. O to více mě jejich důvěra v 1. fond reverzních hypoték těší,“ říká spoluzakladatel FINEMO.CZ Pavel Jíša s tím, že investoři do fondu jen za prvních několik měsíců od jeho založení vložili již 50 milionů korun.

**Na úvod jen připomeňte, co je reverzní hypotéka a pro koho je tento produkt určen. Je o něj velký zájem? Můžete uvést nějaká čísla, kolik jste jich už poskytli a v jakém objemu?**

Reverzní hypotéka je doživotní nesplácený hypoteční úvěr se zástavním právem na nemovitosti klienta zapsaným v katastru nemovitostí. Služba je vhodná hlavně pro seniory, kteří si chtějí ve stáří zajistit důstojnější život, ale banky jim již vzhledem k věku odmítají poskytnout standardní úvěr.

Společnost FINEMO.CZ však umí řešit i takovou situaci. Pomocí údajů o věku klienta, stávající hodnotě nemovitosti a naděje dožití odhadne hodnotu nemovitosti seniora v době jeho úmrtí. Na základě těchto výpočtů pak klientovi poskytne úvěr, který se nesplácí průběžně, jako obvyklé půjčky, ale je splacen až po smrti, zpravidla prodejem nemovitosti. Prostředky, které po splacení úvěru z prodeje nemovitosti případně zbudou, případnou samozřejmě dědicům.

Fakt, že má reverzní hypotéka svoje místo na trhu, potvrzuje setrvale rostoucí zájem seniorů

**Fakt, že má reverzní hypotéka svoje místo na trhu, potvrzuje setrvale rostoucí zájem seniorů o tento produkt.**



[www.fondreverznichhypotek.cz](http://www.fondreverznichhypotek.cz)

o tento produkt. Od vzniku společnosti FINEMO.CZ v roce 2015 jsme poskytli již téměř 350 reverzních hypoték za více než 300 milionů korun. Každý měsíc nám navíc chodí nové a nové poptávky, produkt se na trhu postupně etabluje.

**Proč podle vás neposkytují tento typ hypoték třeba banky? Jaké mají výhody?**

Zatímco na mnoha zahraničních trzích je reverzní hypotéka běžným finančním produktem, české banky ji zatím v nabídce nemají. To ale neznamená, že by o jejím zařazení neuvažovaly. Jen pro ně podle mého názoru zatím tuzemští senioři nejsou dostatečně atraktivní cílovou skupinou. Raději se proto zaměřují na poskytování běžných hypoték a spotřebitelských úvěrů. Roli může hrát také strach o pověst, který ale vyplývá z nepochopení konceptu reverzní hypotéky.

Na rozdíl od modelu, kdy senior nemovitost prodá, aby získal peníze na zajištění svých potřeb, a nechá si kupcem zřídit věcné břemeno dožití, je reverzní hypotéka výhodnější v tom, že klient nepřichází o výhody spojené s případným růstem ceny nemovitosti, protože je stále jejím majitelem. Úvěr navíc může kdykoli splatit.

Loni se vám podařilo spustit fond kvalifikovaných investorů s názvem 1. fond reverzních hypoték. Můžete nám přiblížit strukturu fondu a do čeho přesně investuje?

**Zatímco na mnoha zahraničních trzích je reverzní hypotéka běžným finančním produktem, české banky ji zatím v nabídce nemají.**

**FINEMO.CZ**

Cílem 1. fondu reverzních hypoték je zhodnocování prostředků investorů skrze poskytování zajištěných úvěrů společnosti FINEMO.CZ. Ta pak prostředky využívá výhradně na financování reverzních hypoték. Zajištění funguje podobně jako v případě hypotečních zástavních listů u klasických hypoték.

Smlouvy mezi fondem a FINEMO.CZ jsou navíc opatřeny doložkami pro případ růstu úrokových sazeb. Při růstu úrokových sazeb totiž rostou zároveň výnosy z reverzních hypoték, díky čemuž může růst i výnos pro investory fondu. Fond tak může cílit na výnos alespoň 5 % ročně s tím, že by měl být zároveň schopen zajistit dlouhodobý a stabilní výnos 3 % nad inflací.

Smysluplnost takového konceptu potvrzuje zájem klientů, kteří do fondu investovali během pouhých několika měsíců od jeho vzniku již 50 milionů korun. Naším cílem je mít do tří let pod správou fondu aktiva za 500 milionů korun.

## Renta z nemovitosti od FINEMO.CZ

**Jaké jsou podmínky pro vstup do fondu a co výstupní poplatky? Jak to vypadá s likviditou a jaký je ideální investiční horizont pro vaše klienty?**

Jedná se o fond kvalifikovaných investorů, a tak jsou našimi klienty pouze lidé, kteří mají s investováním zkušenosti. Navíc je potřeba, aby mohli zhodnocovat alespoň jeden milion korun, což je v Česku spodní hranice pro vstup do fondů tohoto typu. Zatímco vstup do fondu může být zpoplatněn až 4 % z objemu investice, výstupní poplatek při dodržení investičního horizontu neúčtujeme vůbec.

Původně byl tento horizont nastaven na pět let, nyní jsme se však rozhodli podmínky upravit tak, aby vyhovovaly i lidem, kteří hledají investici na tři roky. Alespoň tříletý horizont je pak pro fyzické osoby výhodný i z daňového hlediska, protože jejich výnos z fondu pak nepodléhá zdanění. Likvidita je klientovi k dispozici maximálně šest měsíců od konce měsíce, v němž došlo k podání prodejního pokynu.

**Kdo patří mezi vaše typické klienty? Jde pouze o fyzické osoby, nebo jsou mezi nimi i osoby právnické?**

Zpravidla se jedná o úspěšné manažery a podnikatele. Mnozí z nich budovali svůj byznys desítky let od píky, a tak si teď investiční nástroje pečlivě vybírají. O to více mě jejich důvěra v 1. fond reverzních hypoték těší.



„Mezi klienty máme zejména úspěšné manažery a podnikatele. Mnozí z nich budovali svůj byznys desítky let od píky, a tak si teď investiční nástroje pečlivě vybírají. O to více mě jejich důvěra v 1. fond reverzních hypoték těší,“ říká spolumajitel FINEMO.CZ Pavel Jíša s tím, že investoři do fondu jen za prvních několik měsíců od jeho založení vložili již 50 milionů korun.

Kromě fyzických osob však máme mezi klienty také osoby právnické. Konkrétně se v tuto chvíli jedná o dva fondy. Vzhledem k tomu, jaké nároky tyto fondy na zhodnocování peněz svých klientů mají, je jejich zájem o náš fond dalším důkazem kvality našeho fondu.

**Čím je podle vašeho názoru 1. fond reverzních hypoték zajímavý a proč by do něj měli lidé investovat? Nabízí něco navíc oproti jiným fondům tohoto typu?**

Fond je zajímavý hned v několika rovinách. Jednak nabízí investici na pomezí trhu s nemovitostmi a finančního světa, což je zajímavé



[www.fondreverznichhypotek.cz](http://www.fondreverznichhypotek.cz)

zejména pro klienty, kteří nechtějí kvůli příliš vysokým cenám bytů a domů investovat na nemovitostním trhu přímo.

Výhodou pro investory je také velký potenciál reverzních hypoték do budoucna. Nejde přitom jen o očekávaný demografický vývoj, ale také o to, že reverzní hypotéka je v Česku stále ještě poměrně nový produkt. S tím, jak se bude do budoucna o této možnosti zajištění lepší kvality života ve stáří zvyšovat povědomí, poroste i počet lidí, kteří budou chtít tuto službu využít.

Hlavní výhodou pro investory je nicméně stabilní a dostatečně atraktivní výnos, který není přímo závislý ani na situaci v ekonomice či na kapitálových trzích, ani na vývoji cen realit. Fond je schopen dodávat investorům výnos i při krátkodobém propadu cen nemovitostí o 10 až 20 %.

### Pavel Jíša,

řídící partner skupiny CLEVERTY a spolumajitel úvěrové společnosti FINEMO.CZ

Vystudoval VŠE v Praze, fakultu mezinárodních vztahů. Je řídícím partnerem skupiny CLEVERTY, která poskytuje finanční služby klientům v ČR, především v oblasti investic. Na finančním trhu se pohybuje od roku 2010 a je průkopníkem placeného investičního poradenství pro privátní klientelu. V roce 2018 se stal spolumajitelem úvěrové společnosti s licencí u ČNB FINEMO.CZ, která poskytuje reverzní hypotéky a společně s jejími zakladateli se podílel na vzniku 1. fondu reverzních hypoték.