

Reverzní hypotéka není vhodná pro každého

REVERZNÍ HYPOTÉKA ZDALEKA NENÍ VHODNÁ PRO KAŽDÉHO, I TAK ALE DOKÁŽE VÝRAZNĚ ZLEPŠIT ŽIVOT DESETITISÍCŮM SENIORŮ, UVÁDÍ VE SVÉM KOMENTÁŘI JEHO AUTOR, PAVEL JÍŠA, SPOLUMAJITEL SPOLEČNOSTI FINEMO.CZ S LICENCÍ U ČNB, KTERÁ JAKO JEDINÁ V ČESKU REVERZNÍ HYPOTÉKY POSKYTUJE.



FOTO: FINEMO.CZ

Řada českých seniorů se musí vzhledem k nízkým důchodům denně omezovat v kvalitě svého života. Místo kvalitních potravin jim často nezbyvá nic jiného než volit potraviny levné a méně kvalitní. Nemohou si dovolit ani relativně dostupné služby a léky, jež by jim výrazně zlepšily zdraví. A o letním relaxu v lázních nebo u moře se jim může jen zdát, byť by to bylo třeba jen na Jadranu. Průměrná penze dnes činí sotva 15 400 korun a ani na tuto částku nedosáhne více než milion seniorů v Česku.

„Zakladatelé společnosti **FINEMO.CZ** jdou v tomto případě, stejně jako se svou **Rentou z nemovitosti**, proti proudu a jako jediní v ČR prostřednictvím fondu nabízejí investorům podíl na výnosech z reverzních hypoték, říká **Pavel Jíša**, spolumajitel společnosti **FINEMO.CZ** s licenci u ČNB, která jako jediná v Česku reverzní hypotéky poskytuje.

REVERZNÍ HYPOTÉKA JAKO MOŽNÉ ŘEŠENÍ

Mnozí ze seniorů by si přitom mohli žít výrazně lépe. Za života si totiž dokázali vydělat a ušetřit na vlastní nemovitost, která má teď díky růstu cen na realitním trhu hodnotu milionů korun. Peníze jsou ale zablokované – prodej bytu nebo domu zpravidla nepřichází v úvahu, protože jen málokdo ze starších lidí si umí představit po letech ve vlastním přesun do neznámého prostředí, navíc v nájmu.

Nejlepší variantou je proto v takovém případě řešit situaci v rodině. Děti či vnukové mohou

blízkému člověku poskytnout peníze výměnou za to, že na ně po jeho smrti nemovitost přejde. Ne vždy to je ale možné, zpravidla kvůli nedostatku peněz či chladným vztahům mezi příbuznými.

Další možností je prodat nemovitost a poříditi si menší bydlení s nižšími náklady, které by lépe odpovídalo potřebám seniora. Pak ale nevyhnutelně přichází přesun do neznámého prostředí. Pokud má senior dědice, kteří by mohli nemovitost zdědit, může se s nimi dohodnout. Ti si vezmou americkou hypotéku a peníze seniorovi poskytnou. Úvěr následně splácejí a nemovitost zdědí. Pokud však senior dědice nemá nebo z jakýchkoli důvodů odmítá prodej nemovitosti, těžko se bude hledat lepší řešení než v zahraničí odzkoušená takzvaná reverzní hypotéka.

TRANSPARENTNÍ A PROVĚŘENÉ ŘEŠENÍ

Jde o unikátní finanční produkt, který seniorovi zajistí formou úvěru peníze na cokoli. Půjčka je zajištěná nemovitostí a její velkou výhodou je, že není potřeba nikam posílat měsíční splátky. Senior může ve svém domě či bytě nerušeně dožít a úvěr je pak uhrazen až po jeho smrti, a to jednorázově – buď dědici, nebo výtěžkem z prodeje nemovitosti.

Ačkoli jde o zcela transparentní a v zahraničí léty prověřené řešení, občas se v Česku stále setkávám s názorem, že je reverzní hypotéka lichvou, nebo cestou poskytovatele úvěru k tomu, jak se snadno dostat k seniorově nemovitosti. Nic z toho není pravda. Podezřívavost vůči reverzní hypotéce podle mne vyplývá hlavně z toho, že jde v tuzemsku o poměrně nový produkt.

Zatím jej dokonce nenabízejí ani české banky, protože jde o poměrně úzký segment, u něhož se jim ještě nevyplatí komplikovaně školit stovky pobočkových pracovníků, aby dokázali se seniory citlivě komunikovat a vysvětlovat jim, jak reverzní hypotéka funguje.

Jakmile přitom lidé její mechanismus pochopí a uvědomí si, že jde o produkt vhodný jen pro zhruba jedno procento všech seniorů v ČR, přestávají být k reverzní hypotéce skeptičtí. A to je dobře. Protože byť jde o jedno jediné procento seniorů v této zemi, stále se za ním skrývají desetitisíce lidských příběhů, jež mohou být díky reverzní hypotéce příjemnější a méně strastiplné.

PENÍZE LZE POUŽÍT NA COKOLI

Ano, je samozřejmě pravda, že úroky jsou u reverzní hypotéky vyšší než u klasické hypotéky. Ale srovnávat tyto dva produkty nedává smysl.



1. FOND REVERZNÍCH HYPOTÉK SICAV, A.S., JE FONDEM KVALIFIKOVANÝCH INVESTORŮ DLE ZÁKONA 240/2013 SB. SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ FONDU (KID) JE K DISPOZICI NA: FONDREVERZNICHYPOTEK.CZ

Nejenže seniorům banka vzhledem k věku klasickou hypotéku vůbec neposkytne, ale zatímco prostředky z ní jsou vázány na konkrétní účel v podobě koupě nemovitosti, peníze z reverzní hypotéky lze použít na cokoli.

V případě reverzní hypotéky se navíc úvěr nesplácí každý měsíc jako u klasické hypotéky, ale až na konci, jednorázově, spolu s jistinou. Cena peněz je pro poskytovatele v takovém případě vyšší, neboť je potřeba zajistit financování plné částky po celou dobu trvání reverzní hypotéky.

Pro ty seniory, kteří nemají peníze ani nemovitost komu odkázat, nebo si zkrátka chtějí po celoživotní práci dopřát důstojnější stáří, je reverzní hypotéka ideálním nástrojem, jak toho za přijatelných podmínek dosáhnout a zároveň mít do konce života zajištěnou střechu nad hlavou. |

Reverzní hypotéka jako investice? Ano, a navíc s cíleným atraktivním výnosem nad 5 % p.a.

Ano, od loňského podzimu je to možné. FINEMO.CZ a jeho 1. fond reverzních hypoték přináší na trh fondů pro kvalifikované investory novinku s mottem: „Odpovědná investice s cíleným výnosem 3 % p. a. nad inflaci“.

Za nově založeným fondem stojí zakladatelé a průkopníci reverzní hypotéky v České republice z FINEMO.CZ.

Zakladatelé společnosti FINEMO.CZ jdou v tomto případě, stejně jako se svou Rentou z nemovitosti, proti proudu a jako jediní v ČR prostřednictvím fondu nabízejí investorům podíl na výnosech z reverzních hypoték.

Fond půjčuje prostředky do FINEMO.CZ pouze proti zástavě na portfoliu nemovitostmi zajištěných úvěrů – reverzních hypoték. Všechny smlouvy fondu za účelem financování poskytování reverzních hypoték jsou opatřeny inflační doložkou. Díky tomu se dá dobře predikovat, že předpokládaný výnos pro investory bude stabilní, přibližně 3 % nad inflaci, bez ohledu na vývoj cen nemovitostí nebo situaci na finančních trzích s akciemi či dluhopisy.

Depozitářem, dohlížejícím na nakládání s majetkem fondu je Komerční banka, správcem fondu pak AVANT investiční společnost.

Poměrem mezi cíleným výnosem mezi 5 až 6 % p.a. a charakterem zajištění, podle názoru zakladatelů obdobným hypotečním zástavním listům, se 1. fond reverzních hypoték SICAV může řadit mezi atraktivní fondy zejména pro kvalifikované investory, hledající příležitost k diverzifikaci portfolia. Vstup novým investorům bude umožněn každý měsíc.

V ČR se pak jedná o naprosto ojedinělou investiční příležitost a 1. fond reverzních hypoték je tak skutečně prvním fondem, se kterým si můžete za účelem diverzifikace vašeho portfolia vyzkoušet investici do reverzních hypoték i vy.