



Často kladené otázky (FAQ) – Reverzní hypotéka

➤ Co je reverzní hypotéka?

Jedná se o jeden ze způsobů, jak si senioři vlastníci nemovitost mohou snadno, rychle a bezpečně obstarat peníze na důstojnější život ve stáří. Z hlediska práva jde o pravidelně nesplácený doživotní hypoteční úvěr zajištěný zástavním právem zapsaným v katastru nemovitostí. Senior zůstává majitelem nemovitosti a oproti hodnotě této nemovitosti dostane úvěr, který během života nesplácí. Úvěr ale může senior kdykoli předčasně splatit, pokud bude chtít, např. když by nemovitost prodával.

➤ V čem je lepší vzít si reverzní hypotéku, než nemovitost prodat, peníze investovat a vydělávat tak na nájem?

Pro seniora je reverzní hypotéka výhodnější v tom, že získá peníze, ale ve své nemovitosti může bydlet dál. Starší lidé jsou často zvyklí nejen na prostředí svého obydlí, ale také na jeho okolí. Měnit bydliště je pro ně složité. Díky reverzní hypotéce si mohou dopřát důstojnější stáří, a přitom zůstat tam, kde to dobře znají. Těžko si navíc představit kupce, který nechá seniora v nově nabytém v bytě či domě bydlet až do jeho smrti jen za tržní nájemné navyšované pouze o inflaci. Kvůli podmínce dožití by takový investor požadoval určitě prémii nad rámec tržní ceny. S reverzní hypotékou také senior na rozdíl od prodeje nemovitosti neztrácí svůj zisk, pokud cena jeho domu či bytu v čase vzroste.

➤ Je reverzní hypotéka vhodná pro každého seniora?

Zdaleka ne. Odhaduje se, že jde o produkt vhodný pro zhruba 1% seniorů v ČR. I tak to ale může být pro desítky tisíc lidí často jediná cesta, jak si ve stáří zpříjemnit život. Nejlepší variantou, jak si zajistit důstojné stáří, je řešit situaci v rodině. Děti či vnukové v takovém případě poskytnou seniorům peníze a po jejich smrti na ně přejde nemovitost. Ne vždy to je však v rodinách možné. Další variantou je prodat nemovitost a pořídit si menší bydlení s nižšími náklady, které by lépe odpovídalo potřebám seniora. 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 splácí a nemovitost zdědí. Pokud však senior dědice nemá nebo z jakýchkoli důvodů odmítá prodej nemovitosti, těžko se bude hledat lepší standardní řešení než reverzní hypotéka. Většina seniorů, kteří si pořídí reverzní hypotéku má již nějaký spotřebitelský úvěr a často i za vyšší úrok a proto u těchto seniorů lze na reverzní hypotéku pohlížet jako na pomoc seniorům, kteří se zbaví finanční zátěže z měsíčních splátek a často i za nižší úrok.

➤ **Nejde jen o způsob, jak se může poskytovatel reverzní hypotéky snadno dostat k nemovitosti?**

V žádném případě. Reverzní hypotéka je úvěr, nejde o prodej nemovitosti s věcným břemenem dožití. FINEMO.CZ tím pádem nikdy nebude konečným vlastníkem nemovitosti. Má jen pohledávku, u níž je nemovitost zástavou. Při splatnosti (v případě úmrtí nebo trvalé změně bydliště seniora) je pohledávka splatná, její výše však nemůže přesáhnout hodnotu nemovitosti. Splacení úvěru řeší primárně majitel (senior nebo dědicové) a je zcela na něm, z jakých zdrojů pohledávku vyrovná. Pouze pokud by majitel úvěr v době splatnosti nesplatil, uplatnilo by FINEMO.CZ zástavu, nemovitost na trhu prodalo a z prodeje svoji pohledávku umořilo. Případné zbylé peníze vždy náleží majiteli, nebo jeho dědicům.

➤ **Proč je úrok u reverzní hypotéky vyšší než u klasické hypotéky?**

Srovnávat tyto dva produkty nedává smysl. Zatímco prostředky z klasické hypotéky jsou vázány na konkrétní účel – koupí 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 (nejistou) dobu trvání reverzní hypotéky.

➤ **Jakým způsobem jsou reverzní hypotéky seniorům nabízeny?**

Představa „šmejdů“, kteří seniorům volají s pohádkami o supervýhodné věci, je zcela mylná. Jsme si vědomi zranitelnosti starších lidí, proto vždy dodržujeme nejvyšší etické standardy, nejen zákonné minimum. Správná cesta, kterou jsme zvolili, je, že senior osloví FINEMO.CZ sám jako první a požádá si o nezávaznou kalkulaci nebo detailnější informace. Proto povědomí o existenci a fungování reverzních hypoték zvyšujeme prostřednictvím osvětových článků v médiích a na internetu často s typizovanými příběhy lidí, kterým Renta z nemovitosti pomohla. Podobně dobře funguje také doporučení stávajících spokojených klientů. Reverzní hypotéka je vhodná pro cca 1 % seniorů, ale kdo si ji pořídí, ten bývá spokojený, což potvrzuje zkušenost FINEMO.CZ i jiných společností v zahraničí.

➤ **Jak je smlouva o reverzní hypotéce ošetřena smluvně?**

Reverzní hypotéka je úvěr poskytovaný společností FINEMO.CZ. Ta patří mezi nebankovní poskytovatele spotřebitelského úvěru dle Zákona o spotřebitelském úvěru. Předčasné splacení úvěru, případné sankce i vše ostatní je tedy v intencích zákona, stejně jako u jakéhokoli jiného poskytovatele spotřebitelského úvěru. Na poskytovatele reverzních hypoték navíc dohlíží ČNB.

➤ **Proč reverzní hypotéky v Česku neposkytují banky?**

V řadě zahraničních zemí je běžné, že reverzní hypotéky mají v nabídce i banky. V Česku jde ale o poměrně nový produkt, a proto ho někdy provází nepochopení. Pro banky jde o příliš úzký segment na to, aby komplikované vysvětlovaly klientům princip jeho fungování.