

Reverzní hypotéka korektně

Reverzní hypotéka není vhodná pro každého, i tak ale dokáže výrazně pomoci mnoha seniorům

SPOLEČNOST FINEMO.CZ S LICENCÍ U ČNB JAKO JEDINÁ V ČR POSKYTUJE REVERZNÍ HYPOTÉKY. S JEJÍM ZAKLADATELEM A PŘEDSEDOU PŘEDSTAVENSTVA MARKEM ROKOSKÝM, JSME HOVOŘILI NEJENOM O TOM, JAK VLASTNĚ REVERZNÍ HYPOTÉKA FUNGUJE, ALE TAKÉ O MOŽNOSTI INVESTOVAT DO TOHOTO SEGMENTU. FINEMO.CZ MÁ TOTIŽ V NABÍDCE 1. FOND REVERZNÍCH HYPOTÉK, JENŽ JE PRVNÍM A ZÁROVEŇ JEDINÝM FONDEM NA ČESKÉM TRHU, KTERÝ INVESTORŮM PODÍL NA VÝNOSECH Z REVERZNÍCH HYPOTÉK NABÍZÍ.

Jste v ČR jedinou společností, která reverzní hypotéky nabízí. Proč jste se rozhodli právě pro tento produkt?

Reverzní hypotéka je již přes 10 let v zahraničí fenomén. Pomáhá řešit finanční problémy seniorů a na většině trhů, kde byla zavedena, se jednalo o finanční úspěch. Pro produkt mluví i makroekonomické faktory – velký podíl vlastnického bydlení v ČR, narůstající podíl stárnoucí populace a s tím spojená otázka financování důchodů, nedostatek finančních zdrojů u seniorů a z toho vyplývající nízká životní úroveň seniorů.

Věřili jsme – a dočasný vývoj nás v tom utvrzuje, že dokážeme spoustě seniorů pomoci. Pořízení si zpětné hypotéky dojde k uvolnění části peněz, které mají v nemovitosti vázány. Tyto peníze si potom mohou senioři libovolně užít.

Proč vlastně banky takový produkt nenabízejí? Jde u zahraničních bank o běžnou nabídku?

Není tomu tak ani v zahraničí. Největší poskytovatelé jsou vždy nebankovní poskytovatelé. Banky tento typ úvěrů zpravidla jen velmi rády financují. A proč ne banky? Pro to hovoří řada důvodů. Ty z mého pohledu nejdůležitější jsou následující:

- > Banky mají daleko větší obchodní příležitosti, například neustálý růst hypotečního trhu. Pokud bude banka věnovat své úsilí tam, tak vydělá více... Trh reverzních hypoték je i v zahraničí daleko menší oproti trhu hypoték.

Reverzní hypotéky mají podobnou strukturu jako hypoteční zástavní listy, a přitom poskytují výrazně vyšší výnos.



1. fond reverzních hypoték je prvním a zároveň jediným fondem na trhu v České republice, který investorům podíl na výnosech z reverzních hypoték nabízí.

- > Banky jsou velmi konzervativní a takovýto produkt neumí dobře vyrobit, klientovi vysvětlit, prodat a ani dále servisovat.

- > Například v Anglii či v USA banky produkt poskytují, ale i tam byli na začátku nebankovní poskytovatelé. Navíc i v těchto zemích převládá převaha nebankovních poskytovatelů, zkrátka to umějí lépe.

Lze se často setkat s názorem, že jde o lichvu, co je důvodem? Může se to změnit třeba i s tím, jak bude populace stárnout?

S tímto názorem jsme se zejména na začátku často setkávali a hodně nás to trápilo, ale už to neslyšíme tak často... Ten, kdo to říká, porovnává zpětnou hypotéku s hypotékou, a to je špatné srovnání. Lepší srovnání je s cenami neúčelových úvěrů, a i zde to srovnání pokulhá. Reverzní hypotéka je průběžně nesplácena, je poskytnuta na dobu života seniora, kterou neznáte. Navíc, vzpomeňte si na cenu hypoték v polovině 90. let, úrokové sazby přesahovaly 10 %. Důvodem byla skutečnost, že se jednalo o nový produkt, ani banky jej neuměly správně nacenit.

Můžete našim čtenářům přiblížit, jak vlastně reverzní hypotéka funguje a jaké jsou parametry vaší nabídky?

Řeknu to dost zjednodušeně. Na základě věku seniora a hodnoty jeho nemovitosti odhadneme na základě úmrtnostních tabulek dobu, kdy se

nior zemře a odhadneme cenu nemovitosti v té době. No a podle toho vypočteme, kolik můžeme seniorovi půjčit. V současnosti půjčujeme za sazbu 9,3 % p.a.

Na zastavené nemovitosti má FINEMO.CZ zástavní právo, nemovitost nadále patří seniorovi. Po smrti seniora potom dojde ke splacení úvěru, zpravidla prodejem nemovitosti. Velká část reverzních hypoték je však splacena během života seniora, a to když se stěhuje za svými blízkými nebo do zařízení, která se o seniory starají. Senior nemovitost prodá, úvěr splatí a zbytek peněz má k dispozici.

Jak dlouho tento produkt nabízíte a kolik lidí jej dosud využilo?

Reverzní hypotéku pod obchodním názvem Renta z nemovitosti nabízíme od roku 2015. Již jsme pomohli více než 500 seniorům. Část těchto úvěrů již byla splacena, a to jak za života seniora, tak během dědického řízení.

Znáte příběhy vašich klientů, a jaké problémy jste jim pomohli vyřešit?

Ano známe a některé máme na našem webu zachyceny. Část seniorů má dluhy, které je trápí, protože je musí každý měsíc zaplatit, a to není z důchodu jednoduché. Navíc náklady spojené s vlastnictvím bytu či domu jsou na výši důchodů poměrně vysoké.

Část seniorů pomáhá vyřešit také dluhy svých dětí. Další část si chce peníze užít, zvýšit si životní standard. Cestují, kupují si kvalitnější potraviny, pořídí si auto či dají peníze na zdravotní účely. Rostoucí část seniorů chce peníze ze zpětné hypotéky darovat již za života potomkům. Máme seniory, kteří koupili svému vnukovi klavír, protože po tomto nástroji toužil.

Setkáváme se s představou, že si reverzní hypotéku pořizují bezdětní senioři anebo ti, co nechtějí peníze dětem přenechat. Takovýchto případů je však velmi málo, rozhodně pod 5 % našich klientů.

Nabízíte i možnost investovat do reverzních hypoték. Je to opravdu bezpečné?

Ten, kdo pochopí reverzní hypotéku tak zároveň pochopí, že investuje do podkladového aktiva – zajištěné pohledávky s velmi nízkým LTV. Taková investice se vyznačuje rovněž nízkou korelací na vývoj na kapitálových trzích a vývoji na trhu s nemovitostmi.

Nyní v září se nám s proinvestováním reverzních hypoték rozhodla pomoci první banka – J&T Banka. Myslím si, že v následujících letech postupně i další banky pochopí, že je pro ně zajímavé na výnosech z reverzních hypoték



FOTO: DANIEL HRMADA

„Jsem rád, že se nám podařilo na trh s investičními produkty s reverzní hypotékou prorazit a osobně bych investorům s větším objemem investičního majetku doporučil takovouto investici do portfolia zařadit, protože z pohledu poměru výnosu, který cílíme mezi 5 až 6 % p.a., se jedná o ojedinělou investici,“ říká Marek Rokoský, zakladatel a předseda představenstva společnosti FINEMO.CZ.

Reverzní hypotéku pod obchodním názvem Renta z nemovitosti nabízíme od roku 2015. Již jsme pomohli více než 500 seniorům.

participovat. Vždyť reverzní hypotéky mají podobnou strukturu jako hypoteční zástavní listy, a přitom poskytují výrazně vyšší výnos.

A jak si vede váš fond kvalifikovaných investorů 1. fond reverzních hypoték SICAV? Jaký výnos nabízí a jak do něj lze investovat?

S naším fondem jsme velmi spokojeni. V řeci čísel jsme za osm měsíců nevykázali žádný ztrátový měsíc s historickým výnosem 5,78 % p.a. a přivítali do fondu nižší desítky investorů. Celkový objem spravovaných aktiv aktuálně činí přes 60 milionů korun a do konce roku budeme určitě atakovat hranici 100 milionů korun. Cíleň velikost fondu je pak jedna miliarda.

Jsem rád, že se nám podařilo na trh s investičními produkty s reverzní hypotékou prorazit a osobně bych investorům s větším objemem investičního majetku doporučil takovouto investici do portfolia zařadit, protože z pohledu poměru výnosu, který cílíme mezi 5 až 6 % p.a., se jedná o ojedinělou investici.

1. fond reverzních hypoték je prvním a zároveň jediným fondem na trhu v České republice, který investorům podíl na výnosech z reverzních hypoték nabízí. Jedná se o fond pro kvalifikované investory, proto lze investovat od částky jednoho milionu korun. S každým zájemcem o investici do fondu se vždy rádi osobně potkáme a zodpovíme veškeré dotazy. |