

Seniorům v nouzi může pomoci zpětná hypotéka

V září 2015 přišla společnost Finemo.cz na trh s novým produktem: Rentou z nemovitosti pro seniory. Ti si půjčí na svůj dům a nic nesplácejí. Vše se řeší až po jejich odchodu.

Text: Jana Novotná
FOTO: FINEMO.CZ

Za šest let, kdy produkt funguje, získala společnost přes 500 spokojených klientů. „Ověřili jsme, že pro seniory v České republice má reverzní hypotéka velký smysl. Funguje podobně jako v zahraničí, jako produkt poslední záchrany pro seniory, kteří jsou zadlužení, tíží je splátky, jsou v exekuci. A přitom jsou ve skutečnosti díky tomu, že vlastní nemovitost, milionáři. Jen si na peníze nemohou sáhnout, aniž by si prodali střechu nad hlavou,“ říká zakladatel společnosti Finemo.cz Jiří Vránek.

Jak to funguje?

Tato zpětná hypotéka seniorům umožní, že vyčerpají část hodnoty své nemovitosti – ať už jde o byt či rodinný dům – a přitom jim stále patří. Splácet nemusejí nic, vše se řeší až v rámci dědického řízení, případně ve chvíli, kdy se rozhodnou svou nemovitost prodat a odejít třeba do pečovatelského domu či k dětem.

Důvěřují vám vaši klienti, že o dům nepřijdou?

Zpočátku se někteří báli, přece jen tu spousta firem nadělala velké škody, pokud jde o důvěru seniorů. Museli jsme proto prokázat, že to myslíme vážně. To se nám povedlo, protože jsme získali licenci České národní banky na poskytování spotřebitelských úvěrů. Byl to složitý proces, ale díky té licenci jsme navýšili důvěru seniorů, protože České národní bance seniory důvěřují. To nás zase posunulo o stupeň výš.

Jak je to tedy zajištěno?

Jednoduše tím, že nemovitost dál vlastní a má nad ní kontrolu. Je to americká bezúčelová hypotéka, která se nesplácí.

Ani úroky se nemusejí splácet?

Ani úroky. Oni mohou splatit kdykoli cokoli, když ty peníze získají, vyvázat se z toho, produkt je velmi flexibilní, ale platí i to, že za života nic platit nemusejí. Nejpozději je úvěr nutné splatit až po smrti, a když jsou manželé, tak až po odchodu toho druhého z nich. Přinesli jsme to nejlepší z celého světa, kde produkt zpětně



JE TO BEZPEČNĚ ŘÍKÁ O REVERZNÍ HYPOTÉCE JIŘÍ VRÁNEK Z FINEMO.CZ.

hypotéky funguje, a nastavili jsme vše co nejbezpečněji pro seniory. Je to úvěr, seniory jsou nadále majiteli domu, těží z nárůstu ceny nemovitosti, a je to pro ně bezpečné. Existují konkurenční modely, kdy seniory prodají nemovitost s právem dožití, což je pro ně velmi rizikové, protože už nemají kontrolu nad svým domem, a ten, kdo to koupí, jim může dělat nepříjemnosti. Náš produkt je z tohoto pohledu zcela bezpečný.

Jak vysoký je úrok?

Aktuálně je úrok 9,3 procenta ročně. RPSN je kolem deseti procent. Používáme jednoletou fixaci úroků.

Může to být i prostředek, jak nyní vyřešit stoupající ceny energií?

Ano, a dokonce naše obchodnice říká, že polovina aktuálních klientů řeší právě ceny energií a dopady toho skokového zdražení, takže nejen zvýšené zálohy, ale i doplatky. V praxi se nám potvrzuje – a příští rok bude v tomto směru ještě výraznější – že seniory mohou tento problém vyřešit naším zcela bezpečným produktem. Udrží si vlastnictví nemovitosti, na jejich životě se nic nemění, jen je tam hypotéka, kde naskakují úroky, což ukraduje z hodnoty nemovitosti pro dědice.

Jste schopni klienta zastupovat i ve vztahu k jiným společnostem, kterým dluží, třeba při exekuci?

Teď už to děláme. Vloni jsme řešili i poměrně komplikované případy, kde bylo i pět a více exekucí a zvládli jsme to. Umíme komunikovat s exekutory, a pokud oni spolupracují, tak to umíme vyřešit. Poskytneme úvěr, pomocí kterého dluhy splácíme přímo exekutorům a jejich klienty ze závazků vyvážeme a mají nemovitost čistou.

Jak stanovujete výši úvěru, který poskytujete? Jde o celou hodnotu nemovitosti, nebo půjčíte jen část?

Jen část, jinak by to nefungovalo. Všude ve světě, kde reverzní hypotéky fungují, je to velmi zjednodušeně řečeno v průměru třicet procent. Naším klientům je v průměru sedmdesát let. Mohou si vybrat: buď jim půjčíme peníze jednorázově, nebo si mohou nechat vyplácet měsíční rentu. Lze to i kombinovat – půjčíme třeba polovinu částky a zbytek vyplácíme pomocí té renty. A když po letech hodnota nemovitosti dále vzroste, můžeme klientům ještě něco dovyplatit. Hodnota bytů a domů v čase stoupá. I proto je zpětná hypotéka pro seniory jednoznačně výhodnější než prodej.

Jak to pak probíhá při dědickém řízení?

Dědicům po odchodu obou vlastníků nemovitosti případně v rámci dědického řízení jak nemovitost, tak povinnost vypořádat zpětnou hypotéku. Obvykle nás dědicové kontaktují brzy a chtějí vše splatit. Naše klienty vždy nabádáme, aby své děti o své zpětné hypotéce informovali hned na začátku, aby pak dědicové nebyli zaskočení.

Kde na financování berete zdroje?

Založili jsme 1. fond reverzních hypoték, což je fond kvalifikovaných investorů. Fond spravuje investiční společnost AVANT, která má pod správou majetek za necelých 70 miliard Kč. Depozitářem fondu je Komerční banka. Ročně poskytuje me reverzní hypotéky za sto milionů, což je finančně náročné. V posledním roce získáváme finanční zdroje výhradně z 1. fondu reverzních hypoték a ze stomilionového úvěru, který jsme získali od J&T Banky.