

02 FINEMO.CZ

Čtvrtletní zpravodaj o tom, co je nového ve světě zpětné hypotéky – Renty z nemovitosti

„Hodnota nemovitostí bude dál růst, zbrklý prodej vlastního domu či bytu by mohl mrzet,“ říká zakladatel FINEMO.CZ Jiří Vránek. Více čtete na str. 2

Příběh staršího manželského páru: Nabídka na miliony výměnou za převod domu měla háček. Celý příběh na str. 3

Důstojný život ve zralém věku nemusí být jen prázdný pojem, překonat horší časy pomůže Renta z nemovitosti

Sotva odezněla koronavirová pandemie a vyvrcholila vlna rekordní inflace, lidé v Česku budou muset čelit dalším finančním nepříjemnostem. Vláda ve snaze zkrotit rychle rostoucí zadlužení země navrhla sadu opatření, kvůli kterým si budou muset utáhnout opasky všichni. Zvyšování daní, poplatků a omezování výdajů státu však nejvíce dopadne na zranitelné skupiny. Mezi nimi i na seniory – ty stávající i ty, kteří do penze v nejbližší době půjdou.

Ani zhoršující se vnější podmínky a přetrvávající vysoké ceny ale nemusí znamenat, že je potřeba rezignovat na důstojný život ve zralém věku. „Až 80 % seniorů v Česku má vlastní dům či byt. Často jde o majetek za miliony, ale prodat ho znamená stěhování do cizího prostředí. To je pro většinu starších lidí nemyslitelné,“ vysvětluje zakladatel společnosti FINEMO.CZ Marek Rokoský.

Inflace zpomaluje, náklady na živobytí ale dál významně rostou

Tempo růstu cen v České republice sice postupně klesá z rekordních úrovní, inflace však stále zůstává dvojciferná a náklady na živobytí dál rychle rostou. S koncem fixačních období postupně skokově zdražují energie i poslední vlně těch, kteří dosud měli nízkou cenu garantovanou smlouvou a pro více peněz do kapsy budou muset lidé sáhnout i kvůli chystanému vládnímu ozdravnému balíčku. Seniors s vlastním domem či bytem zasáhne zejména růst základní daně z nemovitosti na dvojnásobek a kvůli zvýšení DPH si lidé připlatí i za léky, vodné, stočné a řadu dalších důležitých položek.

Právě FINEMO.CZ přišlo už před 8 lety se zajímavou alternativou. Takzvaná Renta z nemovitosti umožňuje seniorům zlepšit si finanční situaci, aniž by museli cokoli prodávat. A přestože jde o speciální druh úvěru, není nutné ho každý měsíc splácet. K vyrovnání dochází až na závěr. Pokud senior chce, může z nemovitosti čerpat v průměru kolem milionu a půl korun – třeba jen na pár měsíců či let, ale pokud potřebuje, zůstává bydlet ve vlastním domě či bytě až do smrti. Renta z nemovitosti je flexibilní a na rozdíl od řady pochybných nabídek s věčným břemenem dožití při ní nedochází ke změně vlastníka nemovitosti. I proto o ní v poslední době vzrostl zájem.

Více čtete na dalších stranách.

Hodnota nemovitostí bude dál růst, zbrklý prodej vlastního domu či bytu by mohl mrzet

Ačkoli ceny nemovitostí v Česku stagnují a ekonomové odhadují, že by dočasně mohly v některých regionech i mírně klesnout, dlouhodobě se budou nemovitosti dál zhdnocovat. „Prodat pod finančním tlakem dům nebo byt může znamenat, že se člověk jednou provždy zbytečně připraví o jeho zhodnocení v budoucnu,“ říká v rozhovoru zakladatel FINEMO.CZ Jiří Vránek.

Ceny nemovitostí stagnují, mluví se i o jejich poklesu. Není právě teď vhodná doba na to dům nebo byt prodat, pokud mám hlouběji do kapsy a potřebuji hotovost?

Chápu, že se teď řadě lidí kvůli vývoji ekonomiky zhoršila finanční situace, někdy i výrazně, ale přesto bych doporučoval si prodej domu či bytu pořádně rozmyslet. Dočasně sice může hodnota nemovitostí skutečně klesnout, ale do budoucna věřím dál v růst cen na realitním trhu.

Proč si to myslíte?

V Česku se stále málo staví, stavební práce i materiály zdražují, domů i bytů je nedostatek. S tím, jak bude zpomalovat inflace, Česká národní banka dřív nebo později sníží úrokové sazby, lidé si zase budou více brát hypotéky a poptávka po vlastnickém bydlení znovu poroste. Lidé, kteří

chtějí bydlet ve vlastním, nikam nezmizeli, jen vyčkávají. Až se na trh vrátí, ceny nemovitostí půjdou nahoru.

Řada seniorů se ale dostává do potíží nyní. Peníze potřebují hned, nemohou si dovolit dál čekat...

Prodat pod finančním tlakem dům nebo byt může znamenat, že se člověk jednou provždy zbytečně připraví o jeho zhodnocení v budoucnu. To už se vrátit nedá. Zkrátka tím definitivně přijde o svůj poslední penzijní pilíř. Peníze lze díky vlastní nemovitosti přitom získat i jinak, aniž by bylo nutné ji převádět na někoho jiného.

Jak to myslíte?

Mám na mysli především Rentu z nemovitosti od FINEMO.CZ. Jde o speciální úvěr, který není třeba průběžně splácet. Ručíte za něj nemovitostí a vypořádává se až zpětně na konci smlouvy. Je na každém klientovi, kdy se rozhodne úvěr splatit – zda po pár letech, až nemovitost znovu výrazněji nabyde na hodnotě, nebo třeba až v rámci dědického řízení po jeho smrti. Renta z nemovitosti není vhodná úplně pro každého. Kdo si může půjčit například v rodině, tomu doporučujeme dobrých vztahů určitě využít. Ne všichni senioři ale tuto možnost mají, nebo jim je příjemné ji využít. Pak může být takzvaná zpětná hypotéka nejlepší možnou volbou.

ING. JIŘÍ VRÁNEK

Zakladatel FINEMO.CZ

Po studiu financí na VŠE v Praze a civilní službě v nemocnici měl celkem 15 let na starost controlling nejdříve ve stavební spořitelně a poté v celé finanční skupině Wüstenrot. V ní se výrazně podílel na vybudování a řízení oblastí řízení rizik, produktového managementu a strategického řízení.

V roce 2015 založil společně s Markem Rokoským společnost FINEMO.CZ SE, na jejíž fungování se dnes plně soustředí.



ROZHOVOR



69 %

klientů čerpá Rentu z nemovitosti naráz, 6 % lidí volí pravidelnou měsíční výplatu. Zbýlá čtvrtina využívá kombinaci obou možností.

FINEMO.CZ V ČÍSLECH



126 nových smluv

s FINEMO.CZ za minulý rok uzavřeli zájemci o Rentu z nemovitosti. Celkem jsme tak za bezmála 8 let na trhu poskytli již přes 600 úvěrů.



> 0,5 mld. Kč

činí celková souhrnná výše všech Rent z nemovitosti, jež společnost FINEMO.CZ poskytla klientům od svého vstupu na trh v roce 2015. Nejčastěji lidé peníze využívají na důstojnější život, splacení starších dluhů, vylepšení bydlení či cestování.



1,6 mil. Kč

letos činí průměrná výše úvěru na jednu smlouvu o Rentě z nemovitosti. Meziročně to představuje nárůst o 12 %.

PŘÍBĚH MANŽELSKÉHO PÁRU: Nabídka na miliony výměnou za převod domu měla háček

Prodat nemovitost a žít podle svých představ, nebo zůstat, ale muset se až do smrti omezovat? V podobné situaci se loni ocitli i manželský pár čerstvých sedmdesátníků z Hradce Králové. Hypotéku na vysněný dům v klidné čtvrti před lety doplatili, svým dvěma dětem zajistili kvalitní vzdělání a později jim pomohli získat také vlastní bydlení. Konečně nastal čas myslet také více na sebe a užívat si volného času v penzi, dokud zdraví ještě dovolí. Ale našetřit z důchodu na jejich vášeň v podobě cestování do exotických zemí bylo kvůli prudce zdražujícím energiím, potravinám a dalším položkám najednou nemožné.

ZDÁNLIVĚ LÁKAVÁ NABÍDKA

Prodat dům v hodnotě 15 milionů Kč a stěhovat se do neznáma nepřipadalo v úvahu. Zlom přinesla až nabídka firmy, jež nemovitosti vykupuje, rekonstruuje a následně je prodává. Manželé na ni narazili na internetu a zjistili, že by mohli jednorázově obdržet 7,5 milionu Kč v hotovosti a v domě do konce

života zůstat. Prvních 10 let úplně zdarma, poté za tržní nájemné se smluvně garantovaným právem dožití. Stačilo dům na firmu převést.

POROVNÁNÍ SE ZPĚTNOU HYPOTÉKOU SE VYPLATIL

Na první pohled výhodná nabídka se manželům líbila. Už už se smířovali s tím, že dům převedou, přesto se ale pro jistotu ještě rozhodli porovnat podmínky s Rentou z nemovitosti, kterou při hledání možností na internetu zahlédli také. Takzvaná zpětná hypotéka seniorům s vlastní nemovitostí umožňuje čerpat peníze a dál zůstat majiteli domu či bytu. Dokonce není třeba hradit žádné měsíční splátky. K vyrovnání dochází až po ukončení smlouvy – buď ve chvíli, kdy se k tomu majitel rozhodne, což může udělat kdykoli, nebo až po jeho smrti v rámci vypořádání dědictví.

KDYŽ MÉNĚ ZNAMENÁ VÍCE

„Manželů jsem se zeptala, jak mají s firmou ošetřenou situaci, kdy by se

dostala do insolvence nebo exekuce. V takovém případě totiž exekutor nemusí brát ohledy na smlouvy, jež firma s klienty uzavřela, a může nemovitost zabavit a její obyvatele nechat vystěhovat. Vůbec nedomysleli, že by mohli o právo dožití ve vlastním domě snadno přijít,“ vzpomíná na první kontakt s klienty **Karin Gyüreová, expertka na finance třetího věku ze společnosti FINEMO.CZ**, jež Rentu z nemovitosti na českém trhu poskytuje.



„Manželé vůbec nedomysleli, že by mohli o právo dožití ve vlastním domě snadno přijít.“

Ze zpětné hypotéky pár sice načerpal o něco méně peněz, než by získal využitím původní nabídky, dům jim ale dál se vším všudy patří. Navíc nebudou muset po 10 letech začít platit tržní nájem, který by jim v pokročilém věku výrazně zasáhl do rozpočtu, a mohou těžit z toho, pokud se dům bude na trhu nemovitostí v budoucnu dál zhdnocovat.

Zajímá Vás více informací, chtěli byste se nezávazně poradit?

Chcete se dozvědět více o tom, jak zpětná hypotéka funguje, jak konkrétně byste mohli Rentu z nemovitosti čerpat a kolik peněz byste díky ní mohli na kvalitnější život získat? Ozvěte se nám a při nezávazné konzultaci posoudíme, nakolik je pro Vás naše řešení vhodné a za jakých podmínek se Vám vyplatí.

ZJISTIT VÍCE



FINEMO.CZ UPOZORŇUJE: Daň z nemovitosti vzroste až na dvojnásobek

Součástí vládního návrhu na ozdravení veřejných financí je mimo jiné i zvyšování daní. Kromě růstu DPH se seniorů s vlastním domem či bytem nejvíce dotkne nárůst daně z nemovitosti. Ta může v obcích, které uplatňují základní koeficient 1, vzrůst příští rok až na dvojnásobek. U běžného bytu či domu půjde zpravidla o stokoruny až jednotky tisíc Kč. Desítky procent navíc si ale lidé připlatí i v obcích, kde je již nyní z rozhodnutí zastupitelstva obce daň vyšší (koeficienty 1,1 až 5). Více peněz

odvedou státu majitelé nemovitostí po celé České republice také za zahrady, pole a další pozemky.

i

OD ROKU 2025 BUDE ZVYŠOVÁNÍ POKRÁČOVAT AUTOMATICKY

Od roku 2025 má navíc zvyšování této daně pokračovat automaticky, a to o inflaci. Nejste si jistí, jaký koeficient ve Vaší obci nyní platí? Využijte [interaktivní formulář na webu Finanční správy](#).

Už sledujete náš blog?

Na web rentaznemovitosti.cz pravidelně přidáváme články o tom, co seniory po finanční stránce trápí a jak Vám mohou naše služby pomoci najít řešení. Dočtete se tam více například o tom, že starat se o vlastní nemovitost je čím dál víc finančně náročné a zjistíte, proč se raději **vyhýbat nabíd-kám na odkup domu či bytu s právem dožití**.

FINEMO.CZ

Ostrovského 253/3, 150 00 Praha 5
+420 233 321 850

MAREK ROKOSKÝ
zakladatel FINEMO.CZ
rokosky@finemo.cz

JIŘÍ VRÁNEK
zakladatel FINEMO.CZ
vraneke@finemo.cz

PAVEL JÍŠA
partner FINEMO.CZ
jisa@finemo.cz