

04 FINEMO.CZ

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

„Senioři jsou při hledání financování mnohdy tlačeni do šedé zóny,“ říká zakladatel FINEMO.CZ Jiří Vránek.

Více čtete na str. 2

Příběh klientky: Díky Rentě z nemovitosti si v důchodu otevřela cukrárnu.

Více informací na straně 3

Veřejné finance zůstávají pod tlakem

Ačkoli se průběžný schodek letošního státního rozpočtu snížil z květnových 271 miliard korun na 181 miliard ke konci září, hospodaření státu je i nadále pod tlakem. Inflace sice již klesla na jednociferné hodnoty, konsolidační balíček, který má pomoci veřejné finance ozdravit, ale od příštího roku zasáhne všechny domácnosti, včetně těch seniorských. Na důchody sice stále bude – stát si na jejich výplatu půjčí přes 50 miliard korun – kvůli změnám valorizací ale porostou pomaleji než dosud.

Výhodnější podmínky zvedly zájem o Rentu z nemovitosti

Letošní letní snížení úrokové sazby Renty z nemovitosti – speciálního úvěru pro seniory, který lze čerpat na cokoli a není nutné ho průběžně splácet – posílilo mezi klienty s vlastní nemovitostí zájem o toto řešení.

Od 1. 7. klesla sazba takzvané zpětné hypotéky, jak se Rentě z nemovitosti také někdy přezdívá, ze 14,9 % na 13,9 %. Jen za třetí čtvrtletí 2023 pak jediný poskytovatel této služby na českém trhu, společnost FINEMO.CZ, poskytl nové úvěry desítkám seniorů. Celková nová částka, která těmto lidem pomůže zlepšit kvalitu života, uhradit starší závazky, opravit bydlení nebo si více užívat života, přesáhla 33 milionů korun.

„Třetí kvartál byl v rámci letošního roku nejsilnější. Za osm let na trhu jsme tak klientům prostřednictvím Renty z nemovitosti poskytli proti zástavě na jejich vlastní nemovitosti celkem již téměř 700 milionů korun. Často jde o lidi, pro které je Renta z nemovitosti výhodnější alternativou k prodeji domu či bytu – příbuzné nemají, nebo si od nich půjčit nemohou, v bance na úvěr kvůli věku nedosáhnou a úspory se jim tenčí, pokud si nějaké stihli během aktivní kariéry vytvořit,“ vysvětluje zakladatel FINEMO.CZ Jiří Vránek.

Podle Vránka jsou lidé ve zralém věku zvyklí na prostředí, ve kterém často desítky let žijí a prodej domu či bytu by pro ně byl zásadní komplikací. Situaci českých seniorů navíc v posledním období zhoršila nejvyšší inflace od roku 1999 a prudký růst cen energií. „Tempo růstu cen se sice již vrátilo na jednociferné hodnoty, ale to neznamená, že zboží a služby zlevňují. Zdražování dál pokračuje, sice pomaleji než loni, ale pořád výrazně rychleji, než jsme byli v posledních desetiletích zvyklí,“ popisuje zakladatel FINEMO.CZ a říká, že výhled pro rok 2024 zůstává z pohledu seniorů napjatý.

Valorizace důchodů kvůli úsporným opatřením vlády již nebudou pokračovat takovým tempem jako dosud a takzvaný konsolidační balíček, který má pomoci vylepšit stamiliardové deficity státního rozpočtu přinese výdaje navíc – například zvýšení daně z nemovitosti či dražší energie v důsledku poklesu dotací. Vzhledem k situaci v ekonomice tak Vránek očekává, že zájem o Rentu z nemovitosti zůstane zvýšený i v příštím roce.

Více čtete v rozhovoru na straně 2.

Senioři jsou při hledání financování mnohdy tlačeni do šedé zóny

Investovat do nutné opravy bydlení či do vlastního zdraví, ale muset se omezovat na jídle a trávení volného času? Kde vzít peníze na cestování, dokud to ještě zdraví dovolí? Nebo jak se vyrovnat s rostoucími cenami energií a čím dál nákladnějším provozem vlastního domu či bytu? Takové otázky si denně klade řada českých seniorů. Možností řešení ale mají zpravidla méně než lidé v produktivním věku. „Bankovní úvěry bývají pro klienty ve starobním důchodu nedostupné, možnosti půjček od rodiny se tenčí s tím, jak inflace v poslední době ukrajuje z reálných příjmů domácností a prodávat vlastní dům či byt chce kvůli penězům málokdo. Mnohdy se pak stává, že lidé skončí za nevýhodných podmínek v šedé zóně u netransparentních věřitelů, nebo jsou tlačeni do prodeje domu či bytu pod cenou,“ popisuje Jiří Vránek, zakladatel společnosti FINEMO.CZ, jež jako jediná na českém trhu nabízí Rentu z nemovitosti.

Proč Rentu z nemovitosti nemá v Česku v nabídce více poskytovatelů, když je o ni mezi seniory zájem?

Jde o službu, jež vyžaduje vysokou odbornost hned na třech úrovních najednou – ve světě financování, na realitním trhu a také v oblasti komunikace s klienty. Menší poskytovatelé často na tuto kombinaci nedosáhnou, nebo se věnují oblastem, které jsou pro ně méně nákladné. Pro banky, které by na tento typ služby zázemí měly – a v zemích jako je Velká Británie, USA či Švédsko ji skutečně poskytují – jde zase na českém trhu o okrajový seg-

ment. Z jejich pohledu je potenciální okruh klientů příliš malý a srovnatelně náročný na obsluhu jako řádově větší služby. Hypotékám či firemním úvěrům se věnují raději. My se na to ale díváme jinak.

Jak?

Senioři v Česku obvykle nedosáhnou na standardní bankovní či nebankovní úvěr především kvůli věku. Mnohdy jsou pak při hledání financování tlačeni do šedé zóny, kde se pro ně skrývají velká rizika a nevýhodné podmínky, nebo rovnou do prodeje nemovitosti. Finanční produkt, který jim umožní bydlet dál ve vlastním, a přesto si za předem daných transparentních podmínek úvěrem vylepšit životní standard ve zralém věku, nám proto dával smysl od začátku. Za osm let na trhu jsme pak na Rentě z nemovitosti odvedli obrovský kus práce. Průběžně ji po všech stránkách vylepšujeme tak, aby v neustále se měnícím prostředí dávala pořád smysl oběma stranám. Důkazem, že se nám to daří, jsou již vyšší stovky spokojených klientů. A to i přesto, že ne každému Rentu z nemovitosti nakonec doporučíme.

Jsou tedy i klienti, které odmítáte?

Pokud pomineme klienty, kterým není možné úvěr poskytnout kvůli příliš velkému předlužení či jiným zákonným překážkám, případně i proto, že to pro ně z našeho pohledu nedává smysl, skutečně se stává, že někdy doporučíme jiné řešení i lidem, kteří by se pro Rentu z nemovitosti jinak kvalifikovali. Například pokud má senior možnost řešit svou potřebu financování v rodině, bývá to pro něj zpravidla o něco výhodnější.

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.



Ne vždy ale lidé mají příbuzné, které chtějí do svých finančních záležitostí zahrnovat, nebo kteří mají dostatek peněz na to, aby jim peníze poskytli. Vždy se snažíme konkrétní životní situaci potenciálního klienta lépe poznat, než začneme jednat o poskytnutí Renty z nemovitosti.

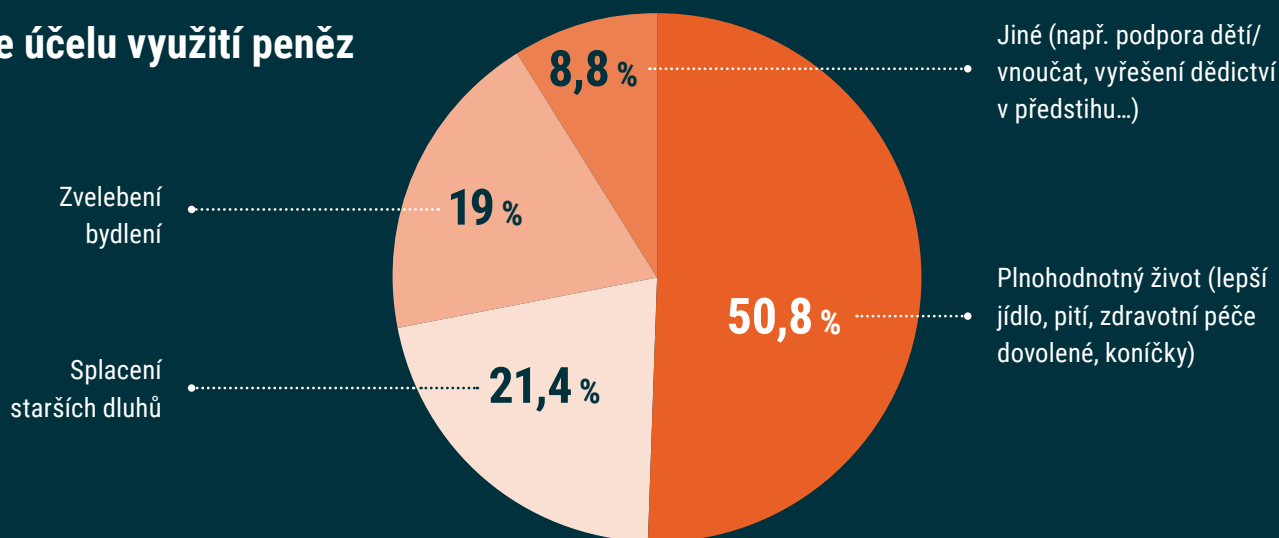
2,1 mld. Kč

S rostoucím zájmem o Rentu z nemovitosti se zvyšuje také celková hodnota bytů a domů, proti kterým stovky seniorů peníze na cokoli čerpají. Aktuální hodnota zástav již přesáhla 2,1 miliardy korun. Velká výhoda takzvané zpětné hypotéky je v tom, že se klienti mohou kdykoli rozhodnout úvěr splatit a zástavu zrušit, nebo naopak ve vlastní nemovitosti dožít a nechat díky zástavě vypořádání Renty až na dědické řízení.

FINEMO.CZ V ČÍSLECH

Renta z nemovitosti je mezi seniory čím dál oblíbenější i díky své flexibilitě. Je totiž na každém, jak peníze načerpané díky vlastnímu domu či bytu využije. Nejčastější motivací je podle statistik chuť užít si plnohodnotného života, dokud to je ještě možné a vyrazit například na exotickou dovolenou nebo si dopřát lepší lékařskou péči. Čeští senioři ale takzvanou zpětnou hypotékou často řeší také splacení starších dluhů, jež nechtějí přenášet na příbuzné, zvelebení vlastního bydlení nebo peníze využívají na podporu dětí a vnoučat. To vše aniž by museli svůj dům či byt prodávat a proti své vůli opouštět prostředí, na které jsou mnohdy celý život zvyklí.

Dle účelu využití peněz



PŘÍBĚH KLIENTKY: Díky Rentě z nemovitosti si v důchodu otevřela cukrárnu

Paní Jaroslava byla celý život zvyklá na kontakt s ostatními lidmi. Ráda se v práci s každým pozdravila, prohodila pár slov a díky svému optimismu a úsměvu mnoha kolegům i zákazníkům dokázala zpříjemnit den.

V 63 letech, kdy se rozhodla odejít do penze, jí ale příležitosti k pravidelnému setkávání s lidmi výrazně ubylo. Již nemusela denně docházet do kanceláře či za klienty, a tak přemýšlela, jak si chybějící společenský kontakt vynahradiť.

Řešením byl vlastní dům, celoživotní koníček a Renta z nemovitosti. Paní Jaroslava totiž ve volném čase ráda pekla a její koláče, dorty a zákusky byly mezi známými a kolegy vyhlá-

šené. Proto ji napadlo, že si otevře cukrárnu. Zákazníci jí měli přinést nejen zajímavý příjvůdek, ale především více radosti do života. Přímou se nabízelo zřídit si provozovnu v příze-



V bance nemohla být vzhledem k mému věku o úvěru řeč.

mí vlastního domu, který se nachází na frekventovaném místě v jednom středně velkém moravském městě.

Na nezbytné úpravy prostor a zařízení provozovny podle jejich představ ale Jaroslavě nezbývaly peníze – odhadované náklady šplhaly do statisiců a v bance nemohla být

vzhledem k věku o úvěru řeč. Už už se smířovala s tím, že se bude muset svého snu vzdát, nakonec ale narazila na Rentu z nemovitosti. Prostředky tak načerpala proti části hodnoty své nemovitosti, aniž by musela cokoli prodávat. Dnes je na místě útulná cukrárna s venkovním posezením, zákazníkům chodí čím dál víc a paní Jaroslava má kolem sebe opět živo, jak si přála. Dokonce musela svoje vlastní kapacity na pečení doplnit o další dodavatele, aby stihala pokrýt odbyt. A z rostoucích tržeb, jež jsou pro ni příjemným bonusem, bude navíc moci Rentu z nemovitosti později splatit, bude-li chtít.

Více na www.rentaznemovitosti.cz.

Zajímá Vás více informací, chtěli byste se nezávazně poradit?

Chcete se dozvědět více o tom, jak takzvaná 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: Před odchodem do důchodu raději počítejte s průtahy

Problémy s přiznáváním starobních důchodů v České republice neberou konce. Tisíce seniorů, kteří včas požádali o výměru penze, čekají na svoje peníze o poznání déle, než je zákonem stanovené maximum 90 dnů. Důvodem jsou přetížení úředníci České správy sociálního zabezpečení, která má tuto agendu na starosti. Ministerstvo práce a sociálních věcí problém přiznává a slibuje rychlou nápravu již několik let trvajícího stavu. Pomoci by měla především pokračující digitalizace.

Otázkou ale zůstává, kdy se změna k lepšímu projeví v praxi. Pokud tedy plánujete v nejbližší době požádat o starobní důchod, raději počítejte s tím, že vám první výplata penze přijde až za dlouho. Mezitím bude potřeba žít buď z úspor, nebo si dočasně obstarat prostředky jinde – třeba půjčkou od příbuzných, nebo formou Renty z nemovitosti, kterou lze kdykoli doplatit a načerpané peníze využít na cokoli.

Už sledujete naš blog?

Na webu rentaznemovitosti.cz pravidelně zveřejňujeme novinky o tom, co senioři po finanční stránce prožívají a jak Vám mohou naše služby pomoci najít řešení. Dozvíte se tam více například o zmatku, který způsobily **změny v předčasných důchodech prováděné na poslední chvíli**, i řadu dalších užitečných informací.

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