

IWA KUCHCIAK

*Odwrócona hipoteka jako odpowiedź
sektora bankowego na trendy demograficzne*

Reverse mortgage as the banking sector answer on the demographic trends

Abstrakt: Aktualnie dostrzegalny jest trend demograficzny polegający na starzeniu się społeczeństwa. Świadczą o nim zmiany, jakie będą zachodzić zarówno w wielkości, jak i strukturze ludności Polski przewidziane w prognozie demograficznej opracowanej przez GUS. Tendencje demograficzne w istotny sposób wpływają na kształt polityki społeczno-gospodarczej. Przede wszystkim jednak zmiana struktury wieku ludności stwarza istotne wyzwania dla systemu zabezpieczeń społecznych.

Przekłada się ona na konieczność podejmowania współpracy przez rząd z sektorem prywatnym w celu spełnienia gwarancji państwowych i zwiększenia wydolności publicznego systemu emerytalnego. Z kolei gospodarstwa domowe zmuszone są zarządzać zgromadzonymi zasobami tak aby pokryć koszty wydłużającego się okresu emerytury.

Taka perspektywa stanowiła podstawę do stworzenia nowego produktu bankowego jakim jest odwrócony kredyt hipoteczny (reverse mortgage, home equity conversion mortgages). Jego istota sprowadza się do realizacji żądanej stopy konsumpcji przez gospodarstwa domowe posiadające nieruchomości. Produkt ten umożliwia gospodarstwom domowym zarządzanie zadłużeniem i osiąganie zysków z posiadanych aktywów.

1. WPROWADZENIE

Introduction

Jednym z podstawowych produktów bankowych są kredyty, w tym kredyty hipoteczne. Z ich udzielaniem wiąże się ryzyko kredytowe, które jest traktowane jako jedno z podstawowych form ryzyka bankowego. Podjęcie decyzji przez bank o zaangażowaniu

się w akcję kredytową, z jednej strony, wpływa na osiągnięty zwrot z aktywów, a z drugiej, na poziom ponoszonego ryzyka¹.

Na poziom ponoszonego przez banki ryzyka wpływ wywiera zarówno sytuacja ekonomiczno - finansowa kredytowanych podmiotów jak i czynniki uzależnione od prowadzonej przez bank polityki kredytowej obejmujące warunki udzielania kredytów oraz metody badania zdolności kredytowej klientów i jej późniejszego monitorowania. Wpływ na poziom ponoszonego ryzyka wywiera także zjawiska zachodzące w społeczeństwie. Aktualnie dostrzegalny jest trend demograficzny polegający na starzeniu się społeczeństwa², który wywiera wpływ na sytuację na rynku finansowym i jest jednym z głównych problemów polityki społecznej i finansowej.

Starzenie się społeczeństwa stwarza, z jednej strony, kolejny rodzaj ryzyka, tzw. ryzyko długowieczności, które przekłada się na konieczność podejmowania współpracy przez rząd z sektorem prywatnym w celu spełnienia gwarancji państwowych i zwiększenia wydolności publicznego systemu emerytalnego. Z drugiej zaś, wywołuje konieczność dostosowania się rynku finansowego do nowej sytuacji a wręcz chęć jej wykorzystania. Efektem takiego zjawiska jest powstawanie nowych, specjalnie w tym celu stworzonych produktów finansowych.

Celem opracowania jest przedstawienie odwróconej hipotezy jako nowego produktu w polskim sektorze bankowego mającego, z jednej, strony wspomóc wydolność systemu ubezpieczeń społecznych i wpłynąć na zwiększenie bezpieczeństwa finansowego starzejącego się społeczeństwa, a z drugiej, strony pozwolić bankom na wygenerowanie dodatkowych przychodów.

2. TRENDY DEMOGRAFICZNE JAKO WYZNACZNIK POPYTU NA INNOWACYJNE PRODUKTY BANKOWE

Demographic trends as the determinants
of demand on innovative banking products

Istotną grupą klientów sektora bankowego są gospodarstwa domowe³. Podstawowym źródłem dochodów gospodarstw domowych jest wynagrodzenie za pracę, dochody z posiadanego kapitału w formie odsetek i dywidend, dochody z ziemi oraz otrzymywane od państwa zasiłki, renty i emerytury.

¹ Z prowadzoną przez bank działalnością kredytową nierozzerwalnie związane są takie rodzaje ryzyka, jak: ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, ryzyko płynności, ryzyko operacyjne, ryzyko prawne.

² Rozumianym jako przewidywany szybszy wzrost liczby osób w wieku emerytalnym w stosunku do liczby osób czynnych zawodowo.

³ W marcu 2002 r. została wprowadzona nowa klasyfikacja gospodarstw domowych wynika z dostosowania polskich przepisów do wymogów ESA95 wprowadzonych na mocy *Rozporządzenia Rady (WE) nr 2223/96 z dnia 25 czerwca 1996 r. w sprawie europejskiego systemu rachunków narodowych i regionalnych we Wspólnocie*, DzU L 310 z 30.11.1996, s. 1, ze zm.

Istnienie rynku kredytowego umożliwia zwiększenie siły nabywczej poprzez zaciąganie kredytów i pożyczek. Umożliwiają one gospodarstwom domowym poprawę standardu życia i zapewniają szerszy i szybszy dostęp do rynku dóbr i usług niż w przypadku korzystania z dochodów rozporządzalnych i posiadanych oszczędności⁴.

O popularności wykorzystania kredytów jako źródła dodatkowego finansowania gospodarstw domowych może świadczyć systematycznie zwiększająca się wartość zadłużenia⁵, w tym szczególnie w tytule kredytów mieszkaniowych. Na koniec 1996 r. łącznie zadłużenie gospodarstw domowych wynosiło 20.846,4 mln zł i zwiększyło się do 410.717,8 mln zł na koniec 2009 r., natomiast stan zadłużenia w tytule kredytów mieszkaniowych wynosił odpowiednio 1.072,6 mln zł w 1996 r. i 214.892,6 mln zł na koniec 2009 r.⁶

Popularność kredytów hipotecznych znalazła swoje bezpośrednie odzwierciedlenie w strukturze posiadanym przez gospodarstwa domowe majątku. Zgodnie z danymi pochodzącymi z Narodowych Spisów Powszechnych Ludności i Mieszkań z 1988 i 2002 r⁷. w ogólnej licznie mieszkań zwiększył się udział będących własnością osób fizycznych o ok. 28%⁸. W 2002 r. odnotowana została poprawa w sytuacji zaludnienia mieszkań. Przeciętna liczba osób w 1 mieszkaniu z 3,55 w 1998 r. zmniejszyła się do 3,33, przeciętna liczba osób przypadających na 1 izbę spadła z 0,98 do 0,84, natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wzrosła z 17,5 m² do 21,7 m²⁹.

Opublikowane za 2009 r. przez GUS dane wskazują, iż przeciętne gospodarstwo domowe w 2009 roku zajmowało mieszkanie o powierzchni 70,7 m², składające się z 2,7 pokoi. Przeciętnie na jedną osobę w gospodarstwie przypadało 25 m² powierzchni użytkowej oraz jeden pokój. Najmniejsze mieszkania zajmowały gospodarstwa rencistów (61,6 m²)¹⁰.

⁴ Por.: J. Crook, S. Hochguertel, *US and European Household Debt and Credit Constraints*, Tinbergen Institute Discussion Paper, <http://www.tinbergen.nl/discussionpapers/07087.pdf>, stan na 25.05.2010 r. Por.: R. Barrell, E. P. Davis, T. Fic, A. Orazgani, *Household debt and foreign currency borrowing in the new member states of the EU*, http://www.euroframe.org/fileadmin/user_upload/euroframe/docs/2009/EUROF09_Barrell_Fic_etal.pdf, stan na 25.05.2010 r., p. 2–3.

⁵ Zwiększający się poziom zadłużenia gospodarstw domowych znalazł swoje odzwierciedlenie w systematycznie narastającej wartości zaległych płatności. Świadczą o tym dane zawarte w kolejnych *Raportach InfoDług – luty 2010*, http://www.cpb.home.pl/cigi/download/infomonitor/raporty/infodlug/infodlug_raport_2010.02_100304.pdf, stan na 25.05.2010 r. Powołując się z kolei na prognozę poziomu zadłużenia ma ona wynieść 500 mld zł w 2015 r. Z. Krysiak, *Finansowanie nieruchomości zawsze opłacalne*, *Horyzonty Bankowości*, Raport specjalny Bank, maj 2010, s. 24–25.

⁶ *Statystyka pieniężna i bankowa*, NBP, http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniężna_i_bankowa.html stan na 15.05.2010 r. W 2009 r. nastąpiło spowolnienie akcji kredytowej. Jedną z przyczyn było zaostrzenie polityki kredytowej ze względu na ryzyko związane z rozprzestrzeniającym się kryzysem finansowym a także kolejno wdrażane regulacje nadzorcze, wśród których należy wymienić normy ostrożnościowe w postaci Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytów zabezpieczonych hipotecznie, S II dotyczącej dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oraz Rekomendacji T dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych.

⁷ Najbliższy Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań będzie miał miejsce 2011 r. *Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011 w Polsce. Cele spisu, zakres tematyczny oraz opracowanie wyników*, GUS, Warszawa, 13 marca 2009 r., [http://www.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/POZ_Notatka_uzasadniajaca\(1\).pdf](http://www.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/POZ_Notatka_uzasadniajaca(1).pdf) stan na 25.05.2010 r.

⁸ Są to dane szacunkowe ze względu na fakt, iż w 1988 r. nie własności mieszkań, lecz własność budynku.

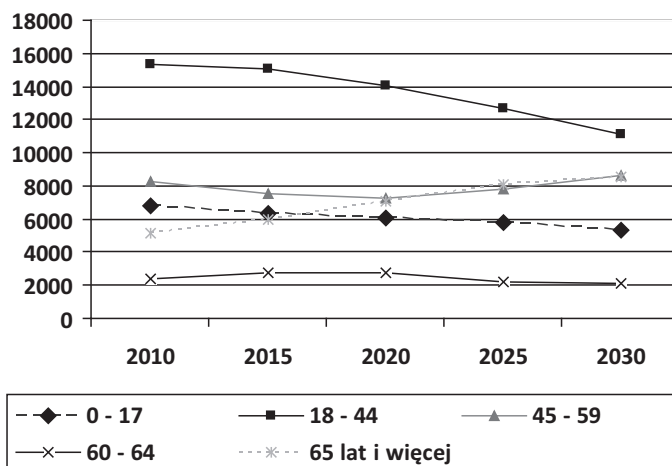
⁹ *Mieszkania 2002*, GUS, Warszawa, sierpień 2003, http://www.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/PUBL_mieszkania_2002.pdf, s. 29–30, stan na 25.05.2010 r.

¹⁰ *Sytuacja gospodarstw domowych w 2009 r. w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych*, GUS, http://www.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/PUBL_wz_sytuacja_gosp_dom_2009.pdf, s.11, stan na 25.05.2010 r.

Liczba mieszkań będących własnością osób fizycznych jest jednym z podstawowych czynników z punktu widzenia wprowadzenia do polskich regulacji hipoteki odwróconej. Niezmiernie ważnym argumentem przemawiającym za jak najszybszym wprowadzeniem tego produktu do oferty banków jest sytuacja demograficzna polskiego społeczeństwa.

O postępującym starzeniu się społeczeństwa wspomniano już kilka lat temu, jednak dopiero najnowsza prognoza demograficzna do 2030 r. opracowana przez GUS jednoznacznie potwierdza to zjawisko¹¹. Zmiany w poszczególnych przedziałach wiekowych na najbliższe 20 lat przedstawione na wykresie.

Wyk. 1. Prognoza wieku polskiego społeczeństwa do 2030 r. (w mln)
Polish society age prognosis to 2030 (in mln)



Źródło: Opracowanie na podstawie *Prognozy ludności Polski do 2030 r.*, http://www.stat.gov.pl/gus/5840_648_PLK_HTML.htm, stan na 28.05.2010 r.

Zawarte w prognozie ludności informacje jednoznacznie wskazują na zmianę struktury wieku ludności w najbliższych 20 latach. Widoczny jest systematyczny spadek liczby ludności w dwóch przedziałach wiekowych: 0–17 lat oraz 18–44. Jednocześnie zauważalny jest systematyczny wzrost liczby ludności wieku między 45 i 59 lat oraz wyraźnie zwiększająca się liczba ludności powyżej 65 roku życia¹².

Na taką sytuację bezpośredni wpływ wywarły takie aspekty jak dzietność i długość życia. Szacowana dzietność w 2015 ma się ukształtować na poziomie 1,42, a następnie

¹¹ Prognoza podaje przewidywane stany ludności faktycznie zamieszkałej na danym terenie (mieszkańcy stali oraz przebywający czasowo powyżej dwóch miesięcy) w dniu 31 grudnia każdego roku w podziale administracyjnym z dnia 1 stycznia 2003 r. Stan wyjściowy 31 grudnia 2002 r. jest oparty na wynikach Narodowego Spisu Powszechnego 2002 r. i ujęty w powyższym podziale administracyjnym.

¹² *Prognoza ludności na lata 2003–2030*, [http://www.fundusze-strukturalne.gov.pl/informator/npr2/prognozy/Prognoza%20ludnosci%20na%20lata%202003+2030%20\(GUS\).pdf](http://www.fundusze-strukturalne.gov.pl/informator/npr2/prognozy/Prognoza%20ludnosci%20na%20lata%202003+2030%20(GUS).pdf), stan na 28.05.2010 r.

nieznacznie wzrosnąć w 2020 r. do 1,45 i utrzymać się na tym poziomie do 2035 r. Tak niski poziom nie pozwala na zastępowalność pokoleń¹³.

Jednocześnie będzie następował systematyczny wzrost przeciętnego trwania życia. Wydłuży się on w przypadku mężczyzn z 72,3 lat w 2015 r. do poziomu 73,4 w 2020 r. i 77,1 w 2035 r. W przypadku kobiet przyrost ten będzie mniej znaczący i wyniesie odpowiednio 80,2 w 2015 r., a następnie 80,8 w 2020 r. i 82,9 w 2035 r.¹⁴.

Konsekwencją tych zmian w strukturze demograficznej ludności będzie zmniejszanie się liczby ludności. Zgodnie z szacunkami w 2020 roku liczba ludności w Polsce osiągnie 37,8 mln, zaś w 2035 roku – zmniejszy się do niecałych 36 mln¹⁵.

Te niekorzystne zjawiska prognozowane są podstawowymi wyznacznikami świadczącymi o zaawansowanym procesie starzenia się społeczeństwa. Widoczne tendencje demograficzne znajdą wkrótce swoje odzwierciedlenie na wielu płaszczyznach począwszy od systemu edukacji, poprzez system opieki medycznej, rynek pracy oraz przede wszystkim system ubezpieczeń społecznych. On to zostanie w największym stopniu obciążony rosnącą liczbą ludności w wieku poprodukcyjnym, którym przysługiwać będą świadczenia emerytalne¹⁶.

Odporność systemu emerytalnego na zmiany demograficzne uzależniona jest od konstrukcji systemu świadczeń¹⁷. Klasyczny system składkowy (PAYG, pay – as – you – go) jest niewystarczający w przypadku starzenia się społeczeństwa. Tym samym podstawowym sposobem przeciwdziałania konsekwencjom procesu starzenia się społeczeństwa jest odpowiednia reforma systemu ubezpieczeń społecznych. Wiele państw podjęło się zatem reformy systemu ubezpieczeń społecznych polegającej na takich działaniach, jak¹⁸:

- zwiększenie roli systemu kapitałowego przez wprowadzenie w postaci obowiązkowego filaru kapitałowego do powszechnego systemu emerytalnego (II filar),
- dodatkowego III filaru dobrowolnych ubezpieczeń społecznych,

¹³ Prowadzone przez demografów prace studialne i analizy wskazują, że zapoczątkowany w 2004 r. stopniowy wzrost dzietności wynika przede wszystkim z realizacji odłożonych urodzeń wyżowych roczników kobiet, urodzonych w latach 1974-1983.

¹⁴ Podstawowe informacje o rozwoju demograficznym Polski do 2008 roku s. 14, http://www.stat.gov.pl/cps/rde/xbr/gus/PUBL_LU_podsta_info_o_rozwoju_demograf_polski_do_2008_r.pdf, stan na 28.05.2010 r.

¹⁵ Szerzej: M. Kupiszewski, J. Bijak, K. Saczuk, R. Serek, *Komentarz do założeń prognozy ludności na lata 2003–2030 przygotowanej przez GUS*, CEFMR Working Paper 3/2003, http://www.cefmr.pan.pl/docs/cefmr_wp_2003-03.pdf, stan na 30.05.2010 r.

¹⁶ Wprowadzany od 1999 roku powszechny system emerytalny ma wbudowane mechanizmy zachęcające do wydłużania aktywności zawodowej, a począwszy od 2014 r. zapewni automatyczne dostosowanie wydatków na nowo przyznawane świadczenia emerytalne do zmieniających się warunków demograficznych.

¹⁷ W celu zweryfikowania wydolności systemu ubezpieczeń społecznych można posłużyć się miernikami obciążenia demograficznego, takimi jak: wskaźnik obciążenia demograficznego osobami starszymi (*old dependency ratio*), wskaźnik obciążenia demograficznego osobami młodymi (*youth dependency ratio*) czy też średni wskaźnik obciążenia (*average old-age dependency ratio*). Por. *Age - dependency ratios, Society at glance: OECD social indicators* – 2006 Edition, <http://www.oecd.org/dataoecd/4/24/38148786.pdf>, stan na 01.06.2010 r.

¹⁸ Por.: A. Blundell-Wignall, Hu Yu-Wei, J. Yermo, *Sovereign Wealth and Pension Fund Issues*, OECD Working Papers on Insurance and Private Pensions, January 2008, No 14/2008, s. 5, <http://www.oecd.org/dataoecd/8/10/40345767.pdf>, stan na 01.06.2010 r.

- utworzenie lub zwiększenie roli, tzw. publicznych rezerwowych funduszy emerytalnych¹⁹.

Sama reforma system ubezpieczeń może jednak okazać się niewystarczająca i z tego względu rząd zainteresowany jest nawiązaniem współpracy z podmiotami rynku finansowego w celu spełnienia gwarancji państwowych i zwiększenia wydolności publicznego systemu emerytalnego. Wspólne działania będą opierać się na specjalnie w tym celu stworzonych produktach.

3. ODWRÓCONY KREDYT HIPOTECZNY NA RYNKU MIĘDZYINTERNACJONALNYM

Reverse mortgage on the international market

Nieunikniony trend polegający na starzeniu się społeczeństwa wymusza zarówno na rządzie, jak i na gospodarstwach domowych konieczność zadbania o wystarczającą ilość środków po przejściu na emeryturę. Ze względu na obawę przed niewydolnością systemu emerytalnego wiele gospodarstw domowych zainteresowanych będzie zabezpieczeniem sytuacji finansowej poprzez skorzystanie ze specjalnie na ten cel przygotowanej oferty produktów bankowych.

Odpowiedzią na takie zapotrzebowanie jest odwrócony kredyt hipoteczny (*reverse mortgage, home equity conversion mortgages*)²⁰. Jego istota sprowadza się do osiągnięcia zysków przez gospodarstwa domowe z tytułu posiadanych aktywów. Tym samym odwrócona hipoteka pozwala na wyrównanie zapotrzebowania na aktywa przy jednoczesnym zachowaniu płynności finansowej²¹.

Produkt ten jest instrumentem wykorzystywanym na świecie już od wielu. Zdecydowanie największą popularnością cieszy się on w USA. O skali popularności świadczą dane przedstawione na wykresie.

W USA gdzie został opracowany przez Federalną Organizację Mieszkaniową (Federal Housing Authority, FHA) jeden z pierwszych programów odwróconej hipoteki ubezpieczonej przez rząd federalny pod nazwą Home Equity Conversion Mortgage (HECM). Program ten dedykowany jest do osób powyżej 62 roku życia i ma na celu pomóc starszym Amerykanom w uzyskaniu większego bezpieczeństwa finansowego. Uzyskane z odwróconej hipoteki środki mogą przeznaczyć na uzupełnienie zabezpieczenia społecznego, zaspokojenie nieoczekiwanych kosztów leczenia, usprawnienia w domu itd.

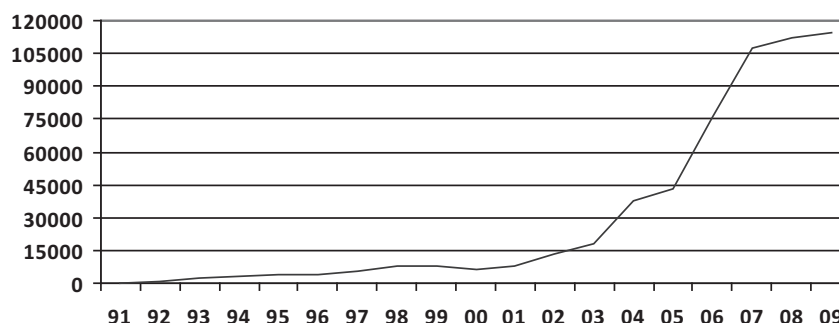
¹⁹ W Polsce Fundusz Rezerwy Demograficznej został utworzony na mocy *Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 15 lutego 2002 r. w sprawie nadania statutu Funduszowi Rezerwy Demograficznej*, DzU nr 18, poz. 178.

²⁰ Można wskazać na trzy typy odwróconej hipoteki: konwersja wartości hipoteki w kapitał (Home Equity Conversion Mortgages) (HECM), Fannie Mae program (Home Keeper), program Cash Account.

²¹ Źródło: M. Liberadzki, A. Palimąka, *Bankowość hipoteczna*, [w:] *Współczesna bankowość*, red naukowa M. Zaleska, Difin, Warszawa 2007, s. 210.

Na potrzeby tego programu został opracowany jeden z pierwszych kompleksowych podręczników zawierających szczegółowe informacje na temat możliwości ubiegania się o odwróconą hipotekę, procedury jej udzielenia oraz kalkulacji maksymalnej wysokości kredytu, opłat z nim związanych oraz miesięcznych płatności na rzecz kredytobiorców²². Ponadto powstała organizacja The National Council on Aging, która zajmuje się udzielaniem porad osobom starszym także w zakresie odwróconej hipoteki²³.

Wyk. 2. Liczba udzielonych kredytów hipotecznych HECM w latach 1991–2009
Number of HECM reverse mortgage 1991-2009



Źródło: Opracowanie na podstawie danych HECM, <http://www.reversemortgagepage.com/2008/11/hecm-reverse-mortgage-statistics/>, stan na 03.06.2010 r.

Co do zasady w USA wysokość kwoty, jaką starsza osoba może otrzymać za swój dom, jest uzależniona od wielu czynników, m.in. takich jak: obecna wartość i stan techniczny domu, stopy procentowe, wiek kredytobiorcy, forma płatności oraz lokalizacja nieruchomości²⁴. Osoby starsze mogą dokonać wyboru formy płatności spośród rat płaconych w regularnych odstępach czasu, jednorazowej wypłaty, linii kredytowej o ustalonym limicie lub też kombinacji podanych wyżej możliwości²⁵.

Udzielenie odwróconego kredytu wiąże się też z kosztami. Pobierana jest standardowa opłata przez HECM w wysokości 2% wartości nieruchomości za pierwsze 200.000\$

²² http://reversemortgageguides.org/reverse_mortgage/eligibility_requirements/, stan na 02.06.2010 r. Szerzej na temat zasad wyliczenie płatności: <http://www.hud.gov/offices/adm/hudclips/handbooks/hsg/4235.1/index.cfm>, stan na 04.06.2010 r.

²³ *Use Your Home to Stay at Home. A Guide for Older Homeowners Who Need Help Now*, http://www.ncoa.org/news-ncoa-publications/publications/ncoa_reverse_mortgage_booklet_073109.pdf, stan na 02.06.2010 r.

²⁴ *Home Equity Conversion Mortgage (HECM). Consumer Fact Sheet*, <http://www.fanniemae.com/global/pdf/homebuyers/hecmstriper.pdf>, stan na 04.06.2010 r. Przykładowy kalkulator wartości kredytu dostępny jest na stronie http://rmc.ibisreverse.com/rmc_pages/rmc_aarp/aarp_index.aspx, lub http://rmc.ibisreverse.com/default_nrmla.aspx, stan na 03.06.2010 r.

²⁵ Istnieje też możliwość zmiany formy płatności za opłatą. Szerzej: *An Actuarial Analysis of FHA Home Equity Conversion Mortgage Loans in the Mutual Mortgage Insurance Fund Fiscal Year 2009*, October 12, 2009, http://portal.hud.gov/portal/page/portal/HUD/federal_housing_administration/docs/hecm2009.pdf, stan na 03.06.2010 r.

i 1% za wartość powyżej tej kwoty. Istnieje możliwość sfinansowania tych kosztów kredytem. Należy liczyć się też z kosztami ubezpieczenia HECM oraz miesięczną opłatą za obsługę między 30 a 35\$²⁶.

Kredyt może zostać wypowiedziany w specyficznych, sprecyzowanych w umowie wypadkach. Przede wszystkim w przypadku nie dokonywania płatności podatku od nieruchomości lub ubezpieczenia, zmiany głównego miejsca zamieszkania, nie przebywania w domu przez okres 12 miesięcy lub nie dokonywaniu niezbędnych napraw i remontów.

Zaletą odwróconej hipoteki dla kredytobiorcy jest fakt, iż uzyskana miesięczna kwota nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym i nie jest uwzględniona w dokumentach stwierdzających miesięczną wysokość dochodów. Ponadto w programie tym państwo ponosi finalne ryzyko i w związku z tym jest to produkt bezpieczny²⁷.

Poza USA i Australią²⁸ odwrócona hipoteka jest obecnie dostępna już w 10 państwach członkowskich Unii Europejskiej. Nie we wszystkich cieszy się jednakową popularnością co wynika przede wszystkim z poziomu edukacji finansowej i mentalności społeczeństwa.

4. PERSPEKTYWY ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO W POLSKIM SEKTORZE BANKOWYM

Perspective on reverse mortgage in the polish banking sector

Obecnie w Polsce pomimo trwających od kilku lat rozważań brak jest bezpośrednich regulacji dotyczących odwróconego kredytu²⁹. Przepisy prawne formalnie nie zakazują udzielania tego typu kredytów, z czego korzystają funkcjonujące na rynku instytucje oferujące rentę hipoteczną³⁰. Zgodnie z art. 908 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny:³¹

1. § 1. Jeżeli w zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie (umowa o dożywocie), powinien on, w braku odmiennej umowy, przyjąć zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią

²⁶ Wzór formularza ubiegania się o kredyt dostępny jest na stronie internetowej. *Residential Loan Application for Reverse Mortgages*, <http://www.hud.gov/offices/adm/hudclips/letters/mortgagee/files/fnma1009.pdf>, stan na 03.06.2010 r.

²⁷ A. Wachnicka, *Odwrócony kredyt hipoteczny w świetle kryzysu*, „Finansowanie Nieruchomości”, marzec 01/2010/22, s. 32.

²⁸ W Australii środki mogą zostać wypłacone w formie ryczałtu z góry, regularnych wypłat miesięcznych, linii kredytowej lub kombinacji tych wariantów. Szerzej: *An independent guide to reverse mortgages and other equity release products*, [http://www.fido.gov.au/asic/pdflib.nsf/LookupByFileName/Home-equity-and%20reverse-mortgages-July2009.pdf/\\$file/Home-equity-and%20reverse-mortgages-July2009.pdf](http://www.fido.gov.au/asic/pdflib.nsf/LookupByFileName/Home-equity-and%20reverse-mortgages-July2009.pdf/$file/Home-equity-and%20reverse-mortgages-July2009.pdf), stan na 04.06.2010 r.

²⁹ Na kwestię odwróconego kredytu zwrócono uwagę w *Strategii Długofalowego Rozwoju Sektora Mieszkaniowego na lata 2005–2025*, Warszawa 2005, http://www.ign.org.pl/files/content/282/strategia_dlugofalowego_rozwoju_2005_2013.pdf, stan na 04.06.2010 r.

³⁰ Umowy oferujące rentę hipoteczną przez firmy spoza sektora finansowego nie podlegają szczególnym regulacjom ani nadzorowi ze strony Komisji Nadzoru Finansowego.

³¹ *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny*, DzU nr 16, poz. 93, z późn. zm.

pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym.

2. § 2. Jeżeli w umowie o dożywocie nabywca nieruchomości zobowiązał się obciążyć ją na rzecz zbywcy użytkowaniem, którego wykonywanie jest ograniczone do części nieruchomości, służebnością mieszkania lub inną służebnością osobistą albo spełniać powtarzające się świadczenia w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku, użytkowanie, służebność osobista oraz uprawnienie do powtarzających się świadczeń należą do treści prawa dożywocia.
3. § 3. Dożywocie można zastrzec także na rzecz osoby bliskiej zbywcy nieruchomości.

Pierwszą z instytucji oferującą rentę hipoteczną jest założony w 2008 r. Fundusz Hipoteczny DOM³². Oferuje on comiesięczne płatności osobom, które mają ukończone 65 lat i są właścicielami mieszkania lub domu w zamian za uzyskanie pełnego prawa własności do nieruchomości po śmierci kredytobiorcy. Przykładowe wysokości wypłat uzależnione od wartości nieruchomości, płci osoby ubiegającej się o kredyt oraz wieku przedstawia tabela.

Tab. 1. Szacunkowe wartości renty hipotecznej w Funduszu Hipotecznym DOM
An estimated value of equity release in Mortgage Fund HOME

Wiek:	Wartość nieruchomości			
	400.000		1.000.000	
	Kobieta	Mężczyzna	Kobieta	Mężczyzna
65 lat	529	677	1322	1692
75 lat	868	1066	2170	2665
85 lat	1645	1848	4119	4621

Źródło: M. Węglewski, *Dożywocie za dom*, Newsweek Polska, 24 maja 2010 r., nr 22/10.

Przy określaniu wysokości renty wyraźnie widoczna jest prawidłowość rosnącej kwoty miesięcznych płatności wraz z wiekiem kredytobiorcy i wartością nieruchomości. Ze względu na długość trwania życia przypadku kobiet renta jest zawsze niższa. Można oszacować, iż suma wypłat wynosi orientacyjnie około 30–40% wartości nieruchomości. Jej poziom wiąże się faktem iż jest to produkt komercyjny, którego celem jest wygenerowanie zysków dla instytucji go oferującej³³.

Zaletą produktu jest fakt, iż jest to świadczenie wolne od podatku. Ponadto istnienie obciążeń hipotecznych nie wyklucza możliwości uzyskania renty hipotecznej. Kredyto-

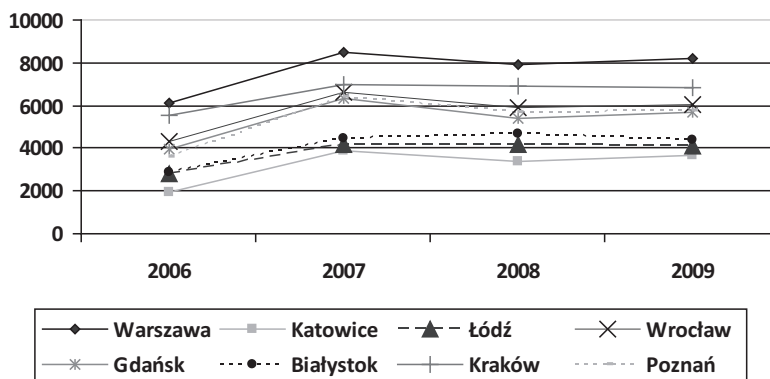
³² <http://www.funduszhipoteczny.pl/Oferta> stan na 04.06.2010 r. Inną instytucją działającą na rynku i mającą w swojej ofercie rentę hipoteczną jest Centralny Fundusz Hipoteczny. <http://www.centralnyfunduszhipoteczny.pl/oferta.html>, stan na 04.06.2010 r.

³³ J. Osiecki, *Emerytura za mieszkanie*, „Kurier Finansowy”, nr 1(19) styczeń – marzec 2010 r., s. 29.

biorca ma także możliwość przedterminowego zakończenia umowy albo poprzez spłatę wraz z odsetkami wypłacone renty i koszty zawarcia transakcji albo rezygnację z prawa dożywotniego zamieszkiwania w zamian za większą, jednorazową wypłatę³⁴.

Istnienie instytucji oferujących rentę hipoteczną jest poza trendami demograficznymi jednym z podstawowych czynników, który spowodował ponowne zainteresowanie prawnym uregulowaniem tego produktu. Innym argumentem przemawiającym za wprowadzeniem odwróconej hipoteki do oferty banków jest tendencja wzrostowa cen mieszkań widoczna na wykresie.

Wyk. 3. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach
An average transactional prices per square meter of residential real estate in selected cities



Źródło: Opracowanie na podstawie *Ogólnopolskiego raportu o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, AMRON - SARFiN, marzec 2010 r., http://www.inwestycje.pl/resources/Attachment/2009/11_30/file5578.pdf, stan na 01.06.2010 r.

Na przestrzeni trzech ostatnich lat, pomimo kryzysu finansowego ceny mieszkań można było zaobserwować wzrost średniej ceny transakcyjnej metra kwadratowego mieszkania. Najwyższy wzrost odnotowano w Katowicach i wynosił on 85,7%, na drugim miejscu znalazł się Poznań ze wzrostem o 59,7%. Najniższy wzrost wynoszący 23,4% dotyczył cen w Krakowie. Utrzymująca się z niewielkimi wahaniami tendencja wzrostowa cen nieruchomości pozwoli na ograniczenie ryzyka ponoszonego przez banki przy oferowaniu odroczonej hipoteki.

Aktualnie trwają prace nad projektem ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym uwzględniające takie elementy ogólne, jak: zakres podmiotowy i przedmiotowy, podmioty lub sprawy wyłączone z zakresu regulacji. Ponadto projekt odnosi się do szczegółowych zagadnień związanych z prawami i obowiązkami stron, kosztami

³⁴ *Prawdy i Mity*, Fundusz Hipoteczny DOM, http://www.funduszhipoteczny.pl/Prawdy_i_mity, stan na 04.06.2010 r.

produktu, metodami kontroli oraz sprawowania nadzoru nad udzielaniem tego typu kredytów³⁵.

Zgodnie z projektem ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym³⁶, produkt ten dedykowany jest osobom, które ukończyły 60 lat i jednocześnie posiadają prawo własności albo wieczystego użytkowania nieruchomości lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu³⁷. Poprzez umowę odwróconego kredytu hipotecznego instytucja kredytująca zobowiązuje się do wypłaty na rzecz kredytobiorcy na warunkach ustalonych w umowie. Charakterystyczną cechą produktu jest brak konieczności posiadania zdolności kredytowej³⁸.

Podstawę do wyznaczenia kwoty odwróconego kredytu hipotecznego stanowi rynkowa wartość nieruchomości oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego³⁹. Na nieruchomości ustanowiona zostaje hipoteka na rzecz instytucji kredytującej a jednocześnie kredytobiorca zachowuje posiadane prawo do nieruchomości aż do chwili swojej śmierci.

Zasady zabezpieczenia spłaty odwróconego kredytu hipotecznego będą musiały uwzględniać nowe regulacje jakie zostaną wprowadzone 20 lutego 2011 r. ustawą z 26 czerwca 2009 o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece⁴⁰. Po śmierci kredytobiorcy instytucja kredytująca zaspokaja swoje roszczenie z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości⁴¹.

Środki uzyskane przez kredytobiorcę z tytułu zawartej umowy odwróconego kredytu hipotecznego mogą zostać przeznaczone na dowolny cel. Projekt ustawy zakłada odroczenie wymagalności odwróconego kredytu hipotecznego do 6 miesięcy od dnia działu spadku, jednak nie później niż po upływie 12 miesięcy od dnia otwarcia spadku (dzień śmierci kredytobiorcy)⁴².

Odwróconego kredytu będą mogły udzielać jedynie instytucje upoważnione ustawowo do udzielania kredytów, czyli banki, oddziały banków zagranicznych i oddziały

³⁵ Projekt z dnia 19 kwietnia 2010 r. założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym - w wersji skierowanej do uzgodnień zewnętrznych, http://www.mf.gov.pl/_files/_instytucje_finansowe/sektor_bankowy/akty_prawne/projekt_z_dnia_19_kwietnia_2010_zalozen_do_ustawy_o_odwroconym_kredycie_hipotecznym.pdf, stan na 04.06.2010 r. Projekt został przesłany w marcu do uzgodnień międzyresortowych.

³⁶ Projekt z dnia 19 kwietnia 2010 r. założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym - w wersji skierowanej do uzgodnień zewnętrznych, http://www.mf.gov.pl/_files/_instytucje_finansowe/sektor_bankowy/akty_prawne/projekt_z_dnia_19_kwietnia_2010_zalozen_do_ustawy_o_odwroconym_kredycie_hipotecznym.pdf, stan na 04.06.2010 r.

³⁷ W projekcie sprecyzowano katalog praw do nieruchomości, których posiadanie będzie uprawniało do zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Nie określono natomiast rodzajów nieruchomości, na których instytucja kredytująca będzie mogła ustanowić hipotekę zabezpieczającą spłatę odwróconego kredytu.

³⁸ Planowana jest możliwość wypłaty kwoty środków pieniężnych przez czas określony w umowie lub udostępnienia kwoty kredytu w formie wypłaty jednorazowej.

³⁹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, DzU z 2004 r., nr 261, poz. 2603, z późn. zm., art. 174 ust.2.

⁴⁰ Ustawa z 26 czerwca 2009 o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, DzU nr 131, poz. 1075.

⁴¹ Projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym prawie gotowy, http://biznes.gazetaprawna.pl/artyku-ly/402098,projekt_ustawy_o_odwroconym_kredycie_hipotecznym_prawie_gotowy.html, stan na 01.06.2010 r.

⁴² Projekt z dnia 19 kwietnia 2010 r. założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym - w wersji skierowanej do uzgodnień zewnętrznych, http://www.mf.gov.pl/_files/_instytucje_finansowe/sektor_bankowy/akty_prawne/projekt_z_dnia_19_kwietnia_2010_zalozen_do_ustawy_o_odwroconym_kredycie_hipotecznym.pdf, s. 9, stan na 04.06.2010 r.

instytucji kredytowych. Wynika to z chęci zapewnienia potrzeby zapewnienia pewności i bezpieczeństwa dla beneficjentów tego produktu⁴³.

Podobne względy zadecydowały o wprowadzeniu obowiązku udzielenia szczegółowej i kompletnej informacji kredytobiorcom. Jej zakres ma zostać opracowany w formie jednolitego wzoru arkusza informacyjnego przez ministra właściwego do spraw instytucji finansowych.

5. PODSUMOWANIE

Summary

Za koniecznością prawnego uregulowania odwróconej hipoteki przemawia szereg argumentów. Przede wszystkim nieunikniony jest trend starzenia się społeczeństwa a co za tym idzie zwiększenia obciążeń sektora ubezpieczeń społecznych. Może on okazać się niewydolny w obliczu konieczności zwiększenia wypłat z tytułu świadczeń społecznych. Wprowadzenie odwróconego kredytu hipotecznego może być także korzystne dla budżetu, ze względu na zmniejszenie liczby osób korzystających ze świadczeń społecznych a jednocześnie może przyczynić się do zwiększenia puli środków pozostających w dyspozycji gospodarstw domowych a tym samym poprawy ich bezpieczeństwa finansowego.

Atutem odwróconej hipoteki jest potencjalnie duży i rosnący rynek beneficjentów. Ponadto produkt ten powinien zostać uznawany za bezpieczny ze względu na ustawowe ograniczenie możliwości udzielania odwróconych kredytów hipotecznych wyłącznie do banków oraz innych instytucji ustawowo upoważnionych do udzielania kredytów, które podlegają nadzorowi finansowemu i posiadają odpowiednie wyposażenie kapitałowe.

Oczywiście produkt ten budzi też pewne kontrowersje. Można wśród nich wskazać na odbiór społeczny produktu, a przede wszystkim poczucie spadkobierców o utracie majątku i obawę starszych osób co do bezpieczeństwa kredytu. Ze strony kredytobiorców należy liczyć ze stosunkowo wysokimi kosztami tego produktu⁴⁴ oraz z koniecznością spełnienia szeregu warunków ujętych w umowie a dotyczących utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, terminowego uiszczania podatków i opłat związanych z nieruchomością oraz zawarcia i posiadania umowy ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych. Ze strony państwa wprowadzeni odwróconej hipoteki będzie wymagało dostosowania wielu aktów prawnych i przeprowadzenie kampanii informacyjnej.

Aktualnie trudno jest przewidzieć jak duże będzie zainteresowanie kredytem hipotecznym oraz wskazać na efekty jakie przyniesie wprowadzenie tego produktu. Dostępna oferta kredytów mieszkaniowych w Polsce uniemożliwia uwolnienie kapitału,

⁴³ W aktualnym stanie prawnym instytucjami upoważnionymi ustawowo do udzielania kredytów są, poza bankami, spółdzielcze kasy oszczędnościowo - kredytowe. Otrzymują one uprawnienia do udzielania odwróconych kredytów hipotecznych, o ile zostaną objęte nadzorem ze strony Komisji Nadzoru Finansowego.

⁴⁴ Można spodziewać się, że wzrost konkurencji między bankami w odniesieniu do odwróconej hipoteki powinien spowodować obniżenie kosztów tego produktu.

który został przez lata zakumulowany w postaci własności nieruchomości. Biorąc pod uwagę zainteresowanie tego typu produktami na świecie banki powinny potraktować odwrócony kredyt hipoteczny jako atrakcyjną niszę, którą warto zagospodarować. Mając na uwadze zainteresowanie instytucją odwróconego kredytu hipotecznego zgłaszane zarówno przez społeczeństwo, jak również przez podmioty sektora bankowego należy przypuszczać, iż produkt ten na dobre zagości w ofertach banków.

SUMMARY

The aim of the article is to present reverse mortgage as innovative product in polish banking sector. The article present reasons that are make reverse mortgage needed in Poland. This attractive banking product has got the ability to turn the equity into readily accessible funds. Reverse mortgage allows older homeowners keep their standard of living instead of social insurance system.

dr Iwa Kuchciak, Uniwersytet Łódzki