

Michał Buszko

Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu

ODWRÓCONA POŻYCZKA HIPOTECZNA – NOWOCZESNY INSTRUMENT KONWERSJI KAPITAŁU NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

1. Wstęp

Na współczesnych rynkach nieruchomości transakcje kupna–sprzedaży mieszkań czy domów coraz częściej wiążą się z wykorzystaniem innowacyjnych i złożonych technik finansowych. Na bazie tradycyjnych instrumentów służących finansowaniu nieruchomości szybko powstają nowe produkty finansowe, umożliwiające zarówno odzyskanie zamrożonego kapitału, jak i poprawę płynności obrotu nieruchomościami. Wierzytelności powstałe w związku z transakcjami na rynku nieruchomości wykorzystywane są powszechnie w procesach sekurytyzacji. Z kolei ryzyko zmiany cen nieruchomości coraz częściej transferowane jest dzięki innowacyjnym instrumentom pochodnym budowanym na bazie indeksów nieruchomości¹. W Stanach Zjednoczonych, Wielkiej Brytanii, a także Australii przykładem innowacji finansowych związanych z inwestycjami w mieszkanie lub domy jest odwrócona pożyczka hipoteczna zwana potocznie odwróconą hipoteką (*reverse mortgage*)². Pożyczka ta łączy w praktyce rynek nieruchomości oraz rynek depozytowo-kredytowy i jest innowacyjnym sposobem pozyskania środków pieniężnych przez starsze osoby o niskich dochodach, ale posiadających prawo własności nieruchomości o średniej bądź wysokiej wartości³. Odwrócona hipoteka zasadniczo umożliwia konwersję kapitału zamrożonego w domu lub mieszkaniu na serię nieopodatkowanych świadczeń pieniężnych, przy czym spłata zadłużenia z jej tytułu następuje zazwyczaj dopiero po śmierci pożyczkobiorcy [Dudek 2007]. Rozważana pożyczka skierowana jest przede wszystkim do osób w wieku emerytalnym, w tym zwłaszcza samotnych, którym zapewnia dodatkowe wpływy pieniężne, umożliwia przeprowadzenie remontu nieruchomości, wykupienie dodatkowych usług medycznych, sfinansowanie opieki pielęgnacyjnej oraz pobytu w domu spokojnej starości.

¹ Nieruchomości (*real estate*) mogą być obecnie traktowane jako rodzaj dyscypliny finansów. Zob. szerzej: [Jajuga 2007, s. 29].

² Produkt ten nazywany jest także odwróconym kredytem hipotecznym.

³ Osoby takie nazywane są „*house-rich, cash-poor*”. Zob. [Półtorak, Łyszczak 2006].

Ze względu na to, że w ostatnich latach odwrócona pożyczka hipoteczna stała się powszechnie wykorzystywanym sposobem finansowania w wielu krajach wysoko rozwiniętych, a także jest przedmiotem coraz szerszych badań i analiz prowadzonych przez instytucje finansowe w Polsce, celem niniejszego artykułu jest przedstawienie głównych właściwości tego produktu, wskazanie jego najważniejszych zalet i wad, a także scharakteryzowanie uwarunkowań jego rozwoju na polskim rynku⁴.

2. Istota odwróconej pożyczki hipotecznej

Odwrócona hipoteka jest to umowa pożyczki udzielanej osobie fizycznej przez bank lub inną instytucję finansową, której zabezpieczeniem jest nieruchomości mieszkaniowa. Pożyczka ta ma charakter długoterminowy, a środki pochodzące z niej mogą być postawione do dyspozycji pożyczkobiorcy w czterech odmianach: jednorazowej wypłaty, miesięcznych płatności, linii kredytowej lub kombinacji powyższych trzech wariantów. Wypłata środków z góry pozwala dłużnikowi na szybkie dysponowanie pełną kwotą pożyczki, dzięki czemu może być przeznaczona na większe inwestycje, refinansowanie kredytu hipotecznego (*forward mortgage*) lub zakup nowej nieruchomości. Wypłata pożyczki w postaci miesięcznych rent może być realizowana w formie określonej liczby płatności (*term plan*) lub w formie płatności realizowanych do końca życia dłużnika (*tenure plan*). Wariant, w którym dokładnie określa się liczbę wypłat, zapewnia wyższą wartość okresowych przepływów, aczkolwiek po ich zrealizowaniu pożyczkobiorca nie otrzymuje żadnych dodatkowych świadczeń z tytułu odwróconej hipoteki⁵. Wypłata pożyczki w postaci linii kredytowej umożliwia wykorzystanie środków w dowolnym momencie i w dowolnej kwocie do określonego limitu. Jest to jednocześnie najtańszy rodzaj pożyczki, ponieważ koszty odsetkowe obciążają pożyczkobiorcę jedynie w stosunku do kwoty wykorzystanego kapitału. Oprócz wymienionych trzech sposobów wypłaty osoba korzystająca z odwróconej hipoteki może wybrać również wariant stanowiący ich kombinację, co jest uzasadnione zwłaszcza w przypadku pożyczek o wysokiej wartości.

Zwrot odwróconej pożyczki hipotecznej jest zwykle odroczony i dokonywany jednorazowo w określonym momencie w przyszłości wraz z narosłymi i skapitalizowanymi odsetkami. Pożyczka staje się wymagalna przy tym zasadniczo w trzech przypadkach: śmierci pożyczkobiorcy, sprzedaży nieruchomości przez pożyczkobiorcę lub zamieszkania przez pożyczkobiorcę w innym miejscu (zwykle przez okres dłuższy niż 12 miesięcy). W praktyce zwrot środków jest realizowany przede wszystkim w następstwie sprzedaży nieruchomości będącej zabezpieczeniem pożyczki

⁴ W ostatnich kilku latach na polskim rynku można było zauważyć dynamiczny rozwój produktów finansowych powiązanych z rynkiem nieruchomości, takich jak: pożyczki hipoteczne na dowolny cel, hipoteczne linie kredytowe, kredyty hipoteczne na zakup nieruchomości pod wynajem (*buy to let*), kredyty zabezpieczone drugą hipoteką (*secondary mortgage*) czy plany finansowe. Wprowadzenie do sprzedaży w Polsce odwróconej pożyczki hipotecznej wydaje się być kwestią najbliższych miesięcy.

⁵ Pożyczka nie jest spłacana w momencie zakończenia realizacji płatności, ale dopiero po śmierci pożyczkobiorcy.

(zob. [Reverse mortgage dla polskich... 2007]). Ponieważ spłata hipoteki odwróconej nie następuje na bieżąco, ale odroczone jest do momentu upływnienia zabezpieczenia, stąd wysokość pożyczki nie jest uzależniona od bieżących dochodów pożyczkobiorcy ani od ich zmiany w całym okresie kredytowania.

Ze względu na to, że odwrócona hipoteka często ma formę serii strumieni pieniędzy, które otrzymuje pożyczkobiorca, i jednorazowej płatności, którą otrzymuje pożyczkodawca, zwykle kojarzy się z pożyczką udzielaną instytucji finansowej przez osobę fizyczną⁶. Interpretacja tego typu jest jednak niewłaściwa, ponieważ pożyczkodawcą w umowie zawsze jest bank lub inny pośrednik finansowy, a osoba fizyczna musi ponieść wszelkie koszty towarzyszące pozyskaniu kapitału, tzn.: opłaty przygotowawczej, prowizji, ubezpieczenia, opłat za bieżącą obsługę oraz koszty odsetek. Mimo że w umowie odwróconej hipoteki występuje odwrotny układ przepływu pieniądza w stosunku do tradycyjnego kredytu hipotecznego lub pożyczki hipotecznej (*forward mortgage*), pozycje dłużnika i kredytodawcy pozostają jednak niezmienione.

3. Warunki korzystania z odwróconej pożyczki hipotecznej

Odwrócona hipoteka jest produktem przeznaczonym przede wszystkim dla osób w wieku emerytalnym. Rozwiązanie to wynika z samej konstrukcji pożyczki, która spłacana jest dopiero po śmierci pożyczkobiorcy ze środków uzyskanych z jej zabezpieczenia. Z punktu widzenia instytucji finansowej im krócej żyje pożyczkobiorca, tym większe korzyści instytucja osiąga dzięki sprzedaży nieruchomości [Boguszewicz 2006]. W praktyce możliwe jest uzyskanie pożyczki przez osoby młodsze, ale rozwiązanie to jest wykorzystywane stosunkowo rzadko. W przypadku osób w wieku produkcyjnym pożyczka odwrócona stanowi zazwyczaj bardzo drogi i nieatrakcyjny sposób upływnienia nieruchomości. W Stanach Zjednoczonych, gdzie system odwróconej hipoteki rozwinął się w największym stopniu, wiek osoby kwalifikującej się do otrzymania pożyczki wynosi 62 lata [Reverse mortgage, Wikipedia...]. W Wielkiej Brytanii produkt ten dostępny jest już dla osób w wieku 55 lat [Equity Release... 2007]. Im wyższy jest wiek pożyczkobiorcy, tym większa kwota dostępnej pożyczki. Osoba w wieku lat 60 może liczyć na wypłatę ok. 15-35% wartości nieruchomości, osoba w wieku ok. 75 lat otrzyma pożyczkę już w wysokości 50-60%.

Nieruchomości wykorzystywane do zabezpieczenia odwróconej pożyczki hipotecznej to przede wszystkim domy i mieszkania jednorodzinne. Rzadziej przedmiotem zabezpieczenia są mieszkania wielorodzinne, mieszkania w blokach lub inne nieruchomości mieszkaniowe. Domy-przyczepy oraz mieszkania spółdzielcze zazwyczaj nie są akceptowane jako formy zabezpieczenia [Overview of Reverse... 2007]. Im wyższa jest wartość nieruchomości, tym większa kwota dostępnej pożyczki. Ważną cechą odwróconej hipoteki jest przy tym to, że pożyczkobiorca pozostaje właścicielem mieszkania lub domu w całym okresie otrzymywania świadczeń. Może on mieszkać w

⁶ Stąd nazwa „odwrócona hipoteka”.

nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie pożyczki aż do śmierci, ale zobowiązany jest do jej bieżącego utrzymania, ubezpieczenia, a także opłacania podatku od nieruchomości. Na pożyczkobiorcy ciąży również obowiązek dokonywania niezbędnych napraw i renowacji, tak aby stan nieruchomości nie uległ znacznemu pogorszeniu.

4. Zalety i wady odwróconej pożyczki hipotecznej

Odwrócona pożyczka hipoteczna posiada kilka istotnych zalet, które wyróżniają ją na tle innych produktów finansowych.

Pierwszą zaletą jest otrzymywanie nieopodatkowanych wpływów pieniężnych, które regularnie zasilają rozporządzalne dochody pożyczkobiorcy w wieku emerytalnym. Ponieważ płatności realizowane na rzecz dłużnika są w rzeczywistości wypłatami rat pożyczki, a nie wynagrodzeniem z tytułu ratalnej sprzedaży nieruchomości, stąd są one zwolnione z opodatkowania podatkiem dochodowym oraz z innych obowiązkowych obciążeń z tytułu ubezpieczeń społecznych.

Drugą zaletą odwróconej pożyczki hipotecznej jest to, że środki pochodzące z niej mogą być wykorzystane w dowolny sposób⁷. Najczęściej są one przeznaczane na remont, renowację lub rozbudowę posiadanego mieszkania lub domu, opłacenie podatków, spłacenie innych zobowiązań zabezpieczonych hipotecznie lub zakup drugiej nieruchomości. Wpływy z pożyczki mogą być również przeznaczone na bieżącą konsumpcję, pozwalając starszej osobie utrzymać standard życia z okresu aktywności zawodowej, a także na zakup usług medycznych, sanatoryjnych, rehabilitacyjnych czy pobyt w domu spokojnej starości. Pożyczka ta może się okazać korzystna dla osób nieposiadających współmałżonka lub dzieci, a utrzymujących duże nieruchomości. Wpływy z odwróconej hipoteki mogą być również wykorzystane do opłacenia polisy na życie właściciela nieruchomości lub członków jego rodziny, w sytuacji gdy w okresie aktywności zawodowej osoba nie zdążyła się ubezpieczyć.

Kolejną zaletą odwróconej pożyczki hipotecznej jest ograniczenie ryzyka rynkowego pożyczkobiorcy oraz brak podatności na zmiany ceny nieruchomości. W praktyce umowa odwróconej hipoteki zawiera zazwyczaj tzw. *non-recourse limit*, co oznacza, że zobowiązanie pożyczkobiorcy ograniczone jest do wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie pożyczki. Gdy wartość nieruchomości spadnie poniżej kwoty finansowania, pożyczkobiorca nie jest zobowiązany do dopłacenia różnicy ani do zapłaty dodatkowych odsetek⁸. Bank udzielający pożyczki nie może na poczet jej spłaty obciążyć dochodów lub innych aktywów należących do

⁷ Wyjątkiem mogą być np. pożyczki typu *single-purpose reverse mortgage* występujące w Stanach Zjednoczonych, które muszą być wykorzystane w ściśle określonym celu, np. na remont, rozbudowę lub opłacenie podatku od nieruchomości.

⁸ Zjawisko przewyższenia kwoty pożyczki ponad wartość nieruchomości określa się jako *negative-equity effect*. W przypadku odwróconej hipoteki zazwyczaj bank lub ubezpieczyciel pożyczki przejmuje na siebie ryzyko wystąpienia ujemnej różnicy.

pożyczkobiorcy. Za zobowiązania pożyczkobiorcy z tytułu odwróconej hipoteki nie odpowiadają również członkowie jego rodziny ani spadkobiercy⁹.

Mimo że odwrócona pożyczka jest produktem innowacyjnym i przynoszącym znaczne korzyści, nie jest jednak pozbawiona wad. Wśród nich należy wymienić przede wszystkim skomplikowaną konstrukcję oraz wysokie koszty finansowe.

Jedną z poważniejszych wad odwróconej hipoteki jest jej wysoki stopień złożoności, skomplikowany tryb uruchomienia oraz trudność zrozumienia jej istoty przez osoby starsze, które stanowią grupę docelową dla tego produktu. Sprzedaż odwróconej pożyczki hipotecznej wiąże się również z koniecznością przełamania poważnej bariery psychologicznej, polegającej na przekazaniu na rzecz banku nieruchomości, stanowiącej dla pożyczkobiorcy dorobek życia.

Istotną wadą odwróconych pożyczek hipotecznych jest również ich stosunkowo wysoki koszt. Typowy układ kosztów tego produktu obejmuje: opłatę przygotowawczą, prowizję, ubezpieczenie, opłatę za bieżącą obsługę (*servicing fee*), a także koszty odsetek. Oprocentowanie kapitału pożyczki wyznaczane jest zwykle na podstawie zmiennych stóp procentowych, w tym: stopy rentowności rocznych bonów skarbowych (*1-year T-Bill*), stopy oprocentowania miesięcznych certyfikatów depozytowych (*1-month CD*) lub stopy LIBOR 6M powiększonej o marżę¹⁰. Odsetki od zaciąganej pożyczki nie są spłacane na bieżąco, ale kapitalizowane, co dodatkowo powiększa koszt. Ponieważ wartość skumulowanych odsetek może nawet kilkakrotnie przewyższyć kwotę samego długu, klient w okresie kredytowania otrzymuje wypłatę stanowiącą jedynie część pełnej wartości nieruchomości (zwykle do 50%). Ze względu na wysokie opłaty wstępne odwrócona hipoteka jest również bardzo droгим rozwiązaniem w przypadku krótkiego okresu korzystania z kapitału.

5. Odwrócona pożyczka hipoteczna w Polsce

W 2007 r. odwrócona pożyczka hipoteczna nie była jeszcze dostępna w Polsce¹¹. Kilka banków, w tym zwłaszcza: BRE Bank SA, PKO BP SA, BPH SA, Lukas Bank SA, a także PZU SA, prowadziło badania rynku w zakresie możliwości rozpoczęcia sprzedaży tego produktu, aczkolwiek żadna z instytucji nie podała

⁹ Po śmierci pożyczkobiorcy członkowie rodziny mogą się zdecydować na zatrzymanie nieruchomości i spłatę odwróconej pożyczki hipotecznej we własnym zakresie.

¹⁰ W praktyce mogą być stosowane również inne rozwiązania, np. stopa pożyczkowa banku centralnego powiększona o marżę bądź stała stopa procentowa obowiązująca w całym okresie kredytowania.

¹¹ Odwrócona pożyczka hipoteczna przypomina swoją konstrukcją funkcjonujące już w polskim kodeksie cywilnym umowy rent lub dożywocia. Utożsamianie tych trzech rodzajów umów jest niewłaściwe. Do umowy rent ustanowionych za wynagrodzeniem stosowane są przepisy o sprzedaży, włącznie ze skutkami podatkowymi wynikającymi z tej sprzedaży. Z kolei umowa dożywocia zakłada, że za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązuje się przyjąć zbywcę jako domownika, zapewnić mu wyżywienie, ubranie, mieszkanie, światło i opał, zapewnić odpowiednią pomoc oraz pielęgnować w czasie choroby, a także sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający miejscowym zwyczajom. Podobnie jak przy sprzedaży nieruchomości, umowa dożywocia wiąże się z zaplaceniem podatku od czynności cywilnoprawnych.

konkretnego terminu jego wprowadzenia na rynek. Wśród przyczyn braku na polskim rynku finansowania tego typu należy wskazać przede wszystkim stosunkowo krótki okres intensywnego rozwoju rynku nieruchomości, a także rynku kredytów hipotecznych. Ponieważ bardzo dobra koniunktura na obu rynkach obserwowana jest właściwie od trzech lat, banki skoncentrowane są zwłaszcza na rozwoju tradycyjnych produktów finansowania hipotecznego. Wzrost liczby i wartości udzielanych kredytów hipotecznych, a także wzrost liczby mieszkań znajdujących się w obrocie będzie jednak w przyszłości skutkował powstaniem dodatkowego popytu na produkty służące refinansowaniu zadłużenia długoterminowego, jak i konwersji nieruchomości na gotówkę. Coraz większe znaczenie będą miały również produkty umożliwiające pokrycie rosnących kosztów utrzymania mieszkań czy domów, a także sfinansowanie ich renowacji lub rozbudowy. Prognozowany wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym, w tym osób samotnych, wydłużanie się okresu życia, a także emigracja zarobkowa ludzi młodych mogą sprawić, że na rynku finansowym zacznie się zwiększać zapotrzebowanie na produkty ubezpieczeniowe, polisy na życie lub inne instrumenty finansowe pozwalające osiągać satysfakcjonujące dochody w okresie emerytalnym¹². Jednym z nich wydaje się być odwrócona pożyczka hipoteczna.

Wprowadzenie na polski rynek odwróconej hipoteki może się stać rozwiązaniem, które pozwoli na zaspokojenie wzrastających potrzeb w zakresie finansowania osób starszych, zwłaszcza mających na co dzień ograniczony dostęp do tradycyjnych produktów pożyczkowych. Pieniądze z pożyczki odwróconej mogą zastąpić przy tym droższe pożyczki gotówkowe oraz kredyty bankowe. Produkt ten pozwoli również na uzupełnienie świadczeń otrzymywanych ze stosunkowo mało efektywnego systemu ubezpieczeń społecznych. Pożyczka powinna mieć tym większe znaczenie, im mniejszą wydolność uzyska polski system emerytalny w przyszłości. Wpływy z pożyczki pomogą podtrzymać lub nawet podnieść standard życia Polaków w wieku poprodukcyjnym, a osobom o niskich dochodach mogą ułatwić dostęp do specjalistycznej i zarazem kosztownej opieki medycznej.

Pojawienie się na polskim rynku odwróconej pożyczki hipotecznej może również poprawić płynność wtórnego rynku nieruchomości. W efekcie na rynku tym powinno dojść do obniżki kosztów transakcyjnych.

Należy mieć na uwadze, że wprowadzenie na polski rynek odwróconej pożyczki hipotecznej może napotykać liczne bariery. Największą z nich będzie z pewnością bariera psychologiczna. Decyzja o zaciągnięciu pożyczki z odroczonym terminem spłaty pod zastaw nieruchomości, która w przyszłości stanie się własnością banku lub towarzystwa ubezpieczeniowego może się okazać szczególnie trudna do podjęcia przez osoby starsze. Nieruchomości mieszkaniowe w Polsce traktowane

¹² Według prognozy GUS liczba ludności w wieku poprodukcyjnym w okresie 2010-2030 wyniesie: 2010 – 6431 tys., 2015 – 7468 tys., 2020 – 8540 tys., 2025 – 9254 tys., 2030 – 9597 tys. Jednocześnie w całym wymienionym okresie prognozowany jest systematyczny spadek liczby osób w wieku zarówno przedprodukcyjnym, jak i produkcyjnym. Zob. [Rocznik statystyczny... 2006, s. 213].

są bowiem nadal jako rodzaj kapitału gromadzonego przez większą część życia i przekazywanego z pokolenia na pokolenie. Zmiana mentalności społeczeństwa, zwłaszcza osób słabiej wykształconych, w kierunku traktowania nieruchomości jako źródła wyższych świadczeń emerytalnych, a nie spadku przekazywanego rodzinie, może wymagać dłuższego czasu. Trudne może się okazać zachęcenie do korzystania z produktu, który jest tym łatwiej dostępny, im krótszy jest przewidywany okres życia nabywcy. Konstrukcja odwróconej pożyczki może się kojarzyć potencjalnym klientom z próbą szybkiego i bardzo korzystnego przejęcia nieruchomości przez instytucję finansową. Inną barierą rozwoju odwróconych pożyczek hipotecznych może być ograniczona liczba mieszkań lub domów akceptowanych jako zabezpieczenie. Wzorem rynków z krajów wysoko rozwiniętych, największym zainteresowaniem mogą się cieszyć nieruchomości o średniej lub dużej wartości, wybudowane w ostatnich kilku lub kilkunastu latach, bądź nieruchomości zabytkowe, położone w historycznych centrach miast. W odniesieniu do starszych domów czy mieszkań, akceptowanych jako zabezpieczenie pożyczki, problemem mogą być nieuporządkowane kwestie własności. Dodatkowym ograniczeniem może być warunek, aby nieruchomość była wolna od innych roszczeń, w tym hipoteki z tytułu tradycyjnego kredytu hipotecznego. Ze względu na stosunkowo duże zróżnicowanie wartości nieruchomości w różnych częściach Polski dostęp do pożyczek w niektórych regionach może być utrudniony.

6. Zakończenie

Odwrócona pożyczka hipoteczna jest innowacyjnym produktem finansowym rozpowszechnionym współcześnie w Stanach Zjednoczonych, Wielkiej Brytanii czy Australii¹³. Instrument ten nie jest jeszcze dostępny na polskim rynku finansowym, ale obecny dynamiczny rozwój rynku nieruchomości oraz rynku finansowania hipotecznego będzie skutkował najprawdopodobniej stosunkowo szybkim wprowadzeniem go do sprzedaży. Odwrócone pożyczki hipoteczne mogą odegrać istotną rolę w zwiększeniu płynności obrotu nieruchomościami w Polsce, a także mogą wpłynąć na efektywną konwersję kapitału zamrożonego w nieruchomościach. Przede wszystkim będą mogły uzupełnić zabezpieczenie emerytalne dla osób o niskich dochodach, ale dysponujących prawem własności do nieruchomości o średniej bądź wysokiej wartości. Ze względu na skomplikowaną konstrukcję produktu oraz bariery psychologiczne wprowadzenie odwróconej hipoteki na polski rynek będzie wymagało szerokiej kampanii marketingowej.

¹³ W Stanach Zjednoczonych, gdzie rynek odwróconych pożyczek hipotecznych rozwinął się w największym stopniu, można spotkać trzy ich rodzaje: pożyczki celowe (*single-purpose reverse mortgages*), pożyczki zabezpieczone przez rząd federalny (*federally-insured reverse mortgage – HECM*) oraz pożyczki prywatne (*proprietary reverse mortgages, jumbo reverse mortgages*). Produkty te różnią się celem przeznaczenia środków pieniężnych, limitem pożyczki, wysokością kosztów obsługi, a także rodzajem nieruchomości akceptowanych jako zabezpieczenie. Zob. [FTC Facts... 2007].

Literatura

- Boguszewicz T., *Odwrócone hipoteka już wkrótce w Polsce?* „Życie Warszawy” z 25 sierpnia 2006.
- Dudek M.A., *Kredyt do góry nogami*, „Gazeta Bankowa” z 8-14 października 2007.
- Equity Release Section*, LearnMoney.co.uk, www.learnmoney.co.uk, 20.10.2007.
- FTC Facts For Consumers. Reverse Mortgages: Get the Facts Before Cashing in on Your Home's Equity*, Federal Trade Commission, June 2005, www.ftc.gov, 23.10.2007.
- Jajuga K., *Nieruchomości – „nowy” dział nauki finansów*, [w:] B. Filipiak (red.), *Współczesne problemy badawcze finansów*, Zeszyty Naukowe nr 451, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2007.
- Overview of Reverse Mortgage, Homemade Money: A Consumer's Guide to Reverse Mortgage*, American Association of Retired Persons, www.aarp.org, 23.10.2007.
- Półtorak B., Łyszczak P., *Innowacje hipoteczne – czas na reverse mortgage?* „Rynek Finansowania Nieruchomości” 2006 nr 4/5.
- Reverse mortgage dla polskich seniorów?* eGospodarka.pl, www.egospodarka.pl, 11.10.2007.
- Reverse mortgage*, Wikipedia, <http://en.wikipedia.org>.
- Rocznik statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2006, GUS, Warszawa 2006.

REVERSE MORTGAGE – A MODERN INSTRUMENT OF EQUITY CONVERSION IN THE REAL ESTATE MARKET

Summary

A reverse mortgage is one of the innovative financing method of individuals. Generally, this product is sold to low income old persons being homeowners. It enables them to convert part of the equity in their homes into tax-free cash inflows without selling real estate, giving up the title or taking on a new mortgage payment. The reverse mortgage allows upgrading the quality of life during the retirement and increasing the incomes of old people. It also helps to stay the homeowners in their homes and still meet their financial obligations. This financial instrument is linking the real estate market, deposit market, as well as life insurance market. Contrary to traditional mortgage loans the reverse mortgage defers the payback time to the period after the death of the individual. As the reverse mortgage is under research in Poland and it is expected to be introduced into the Polish market in the nearest future, this article presents main features, advantages and disadvantages of such financial instrument.