PRACE NAUKOWE
Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

RESEARCH PAPERS
of Wrocław University of Economics

Nr 425

Ekonomia – finanse – bankowość

Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
Wrocław 2016

Redakcja wydawnicza: Joanna Świrska-Korłub
Redakcja techniczna: Barbara Łopusiewicz
Korekta: Barbara Cibis
Łamanie: Małgorzata Czupryńska
Projekt okładki: Beata Dębska

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania
znajdują się na stronach internetowych
www.pracenaukowe.ue.wroc.pl
www.wydawnictwo.ue.wroc.pl

Publikacja udostępniona na licencji Creative Commons
Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 3.0 Polska
(CC BY-NC-ND 3.0 PL)

© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu
Wrocław 2016

ISSN 1899-3192
e-ISSN 2392-0041

ISBN 978-83-7695-579-7

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Zamówienia na opublikowane prace należy składać na adres:
Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
ul. Komandorska 118/120, 53-345 Wrocław
tel./fax 71 36 80 602; e-mail:econbook@ue.wroc.pl
www.ksiegarnia.ue.wroc.pl

Druk i oprawa: TOTEM

Spis treści

Wstęp **7**

Maria Bucka, Agata Zagórowska: Zróżnicowania wewnątrzregionalne i ich implikacje dla rozwoju województwa opolskiego. Wybrane aspekty (Intraregional differences and their implications for the development of the Opole Voivodeship. Selected aspects) 9

Anna Bruska, Iwona Pisz: Logistyka a zarządzanie cyklem kapitału pracującego – rozwiązania stosowane w skali przedsiębiorstwa (Logistics vs. working capital cycle management – solutions used in enterprise scale)... 24

Krzysztof Ćwieląg: Audyt wewnętrzny w kształtowaniu racjonalnej gospodarki finansowej jednostek samorządu terytorialnego (Internal audit in the shaping of rational financial management of self-government entities)..... 40

Adam Czerwiński: Ocena wiarygodności internetowych serwisów ubezpieczeniowych w Polsce (Credibility assessment of insurance web sites in Poland) 63

Sabina Kauf, Agnieszka Tłuczak: CSR i jego rola w generowaniu korzyści ekonomicznych – w świetle wyników badań (CSR and its importance for the financial result generating of the company – in the light of research results 73

Maja Krasucka: Przejawy finansyzacji na rynku kredytów dla MSP (The symptoms of financialization on loans market for small and medium-sized enterprises (SMEs)) 83

Marta Maciejasz-Świątkiewicz: Zachowania finansowe dzieci – problem finansów czy psychologii? Dylematy metodologiczne (Financial behaviour of children – financial or psychological problem? Methodological dilemma).... 101

Jarosław Olejniczak: Znaczenie udziałów w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa dla budżetów gmin miejskich województwa dolnośląskiego w latach 1996-2014 (Significance of share in state income taxes for the budgets of municipalities of the Lower Silesia Voivodeship in the years 1996-2014) 111

Jacek Pieczonka: Jakość życia na obszarach wiejskich według młodzieży w kontekście podejmowania decyzji o miejscu rozpoczęcia aktywności zawodowej (Quality of life in rural areas according to young people in the context of making decisions about the place of studying and starting professional activity) 125

Johannes Platje, Robert Poskart, Diana Rokita-Poskart: Źródła finansowania wydatków konsumpcyjnych studentów opolskiego ośrodka akademickiego (Sources of financing of consumption expenditure of students from Opole academic centre)..... 141
Mariola Willmann: Odwrócony kredyt hipoteczny jako źródło uposażenia emerytalnego (Reverse mortgage as a source of pension equipment)..... 152

Wstęp

Tytuł niniejszego zeszytu Prac Naukowych „Ekonomia – finanse – bankowość" sugeruje, że artykuły w nim opublikowane dotyczą szerokiego spektrum zagadnień. Autorzy skorzystali z potencjału wynikającego z takiego sfomułowania tytułu i opracowali zestaw artykułów związanych z każdym z wymienionych obszarów. Dodatkowo część prac ma charakter interdyscyplinarny, co utrudnia ich jednoznaczne zaklasyfikowanie. Ponieważ autorzy wywodzą się głównie z Uniwersytetu Opolskiego, część prezentowanych artykułów dotyczy regionu opolskiego jako obszaru badawczego.

W obrębie ekonomii mieszczą się teksty autorstwa M. Buckiej i A. Zagórowskiej, J. Pieczonki oraz J. Platje, R. Poskarta i D. Rokity-Poskart. Duża część prac dotyczy finansów, jednak odnoszą się one do różnych ich obszarów. Do obszaru tematycznego dotyczącego finansów przedsiębiorstw zaliczają się opracowania S. Kauf i A. Tłuczak, A. Bruskiej i I. Pisz oraz M. Krasuckiej. Druga grupa zagadnień w obrębie finansów dotyczy finansów publicznych i samorządowych. W tym nurcie mieszczą się prace K. Ćwieląga i J. Olejniczaka. Kolejnym uwzględnionym w publikacji obszarem finansów są finanse osobiste, których dotyczy artykuł M. Maciejasz-Świątkiewicz. Ostatnia grupa artykułów jest poświęcona bankowości i ubezpieczeniom. Można do niej zaliczyć prace A. Czerwińskiego oraz M. Willmann.

Zaproponowana w niniejszych Pracach Naukowych tematyka stanowi wyraz uznania dla Pani Profesor Ewy Bogackiej-Kisiel, wieloletniego pracownika Katedry Finansów i Rachunkowości Uniwersytetu Opolskiego oraz Katedry Finansów Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu. Tematy zawartych w tym opracowaniu prac stanowią próbę nawiązania do szerokich zainteresowań naukowych Pani Profesor, na której pomoc i wsparcie zespół pracowników mógł liczyć zawsze, bez względu na okoliczności.

Autorzy prac zawartych w niniejszej książce mają nadzieję, że będzie ona przyczynkiem do dyskusji na szeroko zakrojone tematy z dziedziny ekonomii, finansów i bankowości. Chcieliby również, by publikacja była prezentem dla Pani Profesor Ewy Bogackiej-Kisiel, świadczącym o ich ogromnym szacunku dla Niej, a także ich wyrazem wdzięczności za Jej pracę na rzecz całego środowiska naukowego.

Marta Maciejasz-Świątkiewicz

PRACE NAUKOWE UNIWERSYTETU EKONOMICZNEGO WE WROCŁAWIU
RESEARCH PAPERS OF WROCŁAW UNIVERSITY OF ECONOMICS nr 425 • 2016

Ekonomia – finanse − bankowość

ISSN 1899-3192
e-ISSN 2392-0041

Mariola Willmann
Uniwersytet Opolski
e-mail: mariola.willmann@gmail.com

ODWRÓCONY KREDYT HIPOTECZNY JAKO ŹRÓDŁO UPOSAŻENIA EMERYTALNEGO

REVERSE MORTGAGE AS A SOURCE OF PENSION EQUIPMENT

DOI: 10.15611/pn.2016.425.11

Streszczenie: Starzenie się ludności jest procesem globalnym, powszechnym i nieodwracalnym, a zatem nie dotyka wyłącznie społeczeństwa polskiego. Generalnie można przyjąć, że im wyższy jest stopień rozwoju społeczno-ekonomicznego kraju, tym wyższe zaawansowanie starzenia się ludności. Mając świadomość zmian zachodzących w strukturze społeczeństw, na całym świecie analizuje się i wprowadza zmiany w systemie zabezpieczenia społecznego, zwłaszcza w systemie emerytalnym, odchodząc od systemu o zdefiniowanym świadczeniu na korzyść systemu o zdefiniowanej składce, zawierającej część kapitałową. Nie wpłynie to jednakże na wzrost stopy zastąpienia (relacji emerytury do ostatniego pobieranego wynagrodzenia), która ulegnie zmniejszeniu, a to z kolei pociągnie za sobą zubożenie osób starszych. Problem ten dotyka również Polski. Jednym z możliwych do przyjęcia rozwiązań, umożliwiających emerytom uzyskanie dodatkowych środków finansowych z majątku niefinansowego zgromadzonego w ciągu życia zawodowego, może być odwrócony kredyt hipoteczny. Doświadczenia Wielkiej Brytanii i Stanów Zjednoczonych (najlepiej rozwiniętych rynków produktów typu *equity release*) posłużyły autorowi do analizy przyjętych w Polsce rozwiązań w zakresie odwróconego kredytu hipotecznego. Niniejszy artykuł jest również próbą określenia potencjalnych kierunków rozwoju tego produktu w polskich realiach.

Słowa kluczowe: e*quity release*, odwrócony kredyt hipoteczny, źródła wyposażenia emerytalnego.

Summary: The aging of the population is a global, universal and irreversible process, and it affects not only the Polish society. Generally it can be assumed that the advancement of population aging is a process that proceeds parallel with the ongoing social and economic development. Being aware of the changes in the structure of societies, all around the world the social security system is being analyzed and modified, especially the pension system, moving away from the defined benefit system in favor of a defined contribution scheme, containing part of the capital. However, this will not affect the increase of the replacement rate (pension to the last drawn pension), which will decrease and this in turn will lead to the impoverishment of the elderly. This problem is also an issue in Poland. One of the acceptable solutions that will allow pensioners to obtain additional funds from the non-financial assets accumulated during working life is a reverse mortgage. The experiences of the United Kingdom and the United

States (those are the most developed product markets when it comes to "equity release") were used to analyze the solutions adopted in Poland in terms of reverse mortgage. The article is also an attempt to conceptualise the potential directions of this product's development in Polish realities.

Keywords: equity release, reverse mortgage, sources of pension equipment.

1. Wstęp

Demograficzna wizja Polski, wyłaniająca się z przeprowadzonych przez GUS analizy i prowadzonych w oparciu o nie konsultacji w środowisku naukowym, nie pozostawia złudzeń [GUS 2014]: polskie społeczeństwo w perspektywie do 2050 r. będzie systematycznie obniżać swoją liczebność[1], dokonując przy tym niekorzystnych zmian struktury w zakresie wieku czy stosunku osób pracujących do tych w wieku poprodukcyjnym. Zgodnie z przyjętymi założeniami przeciętny okres życia w Polsce będzie systematycznie się wydłużał, przyjmując w 2050 r. wartość 82,1 roku w odniesieniu do mężczyzn i blisko 87,5 roku w przypadku kobiet[2], co w porównaniu do stanu obecnego oznacza wydłużenie okresu życia odpowiednio o 9,0 i 6,4 roku.

Pierwsze zauważalne zmiany w strukturze społeczeństwa pojawiły się w Europie już w XIX w. i przebiegały z różnym natężeniem zarówno w ujęciu terytorialnym, jak i czasowym, przy czym wyższemu stopniowi rozwoju społeczno-gospodarczego kraju towarzyszył wyższy poziom zaawansowania starzenia się społeczeństwa [Abramowska-Kmon 2011]. Biorąc pod uwagę powyższe, można zauważyć, że z perspektywy rynku europejskiego polskie społeczeństwo jest aktualnie stosunkowo młode (mediana wieku ludności Polski na koniec 2013 r. wynosiła 39,1 roku, przy średniej europejskiej na poziomie 41,9 roku). Niestety, jak wskazują analizy GUS, proces starzenia się naszego społeczeństwa w kolejnych dekadach intensywnie przyspieszy i w perspektywie 2050 r. staniemy się jednym z najstarszych społeczeństw Europy, z medianą na poziomie 49,5 roku (przy średniej unijnej 46,2) [GUS 2014].

Zjawisku starzenia się ludności będzie towarzyszyła również niekorzystna zmiana struktury wiekowej społeczeństwa. Jeżeli potwierdzą się prezentowane przez GUS prognozy, to do 2050 r. liczba dzieci w wieku do 14 lat obniży się o 28,6%. Spadnie również o 30,8% liczebność populacji w przedziale wieku 15-65 lat. Zre-

[1] Według przyjętych założeń liczba ludności Polski obniży się o 12% względem stanu z końca 2013 r. i wyniesie 33 mln 951 tys. osób.

[2] Według stanu na koniec 2013 r. średnia długość życia dla mężczyzn wynosiła 73,1 roku, a dla kobiet – 81,1 roku.

kompensuje to liczba osób starszych 65+, która prawie podwoi się[3]. Współczynnik obciążenia osobami starszymi (*old-age dependency ratio*), który odzwierciedla liczbę osób starszych (65+) przypadających na 100 osób w wieku 15-64 lata, ulegnie w najbliższych 35 latach potrojeniu − z 20 do 59 osób. Również kolejny ze wskaźników wykorzystywanych do oceny zaawansowania procesu starzenia się społeczeństwa − współczynnik potencjalnego wsparcia (*potential support ratio*)[4], określający relacje między starszymi i młodszymi generacjami, będzie ulegał systematycznemu obniżeniu, przyjmując w 2050 r. wartość 169 wobec 458 osób według stanu na ostatni dzień 2013 r.

Jak wynika z analiz, liczba polskich emerytów z jednej strony będzie systematycznie wzrastać w kolejnych dekadach, z drugiej okres pobierania przez nich świadczeń emerytalnych ulegnie zdecydowanemu wydłużeniu. Zmiana systemu emerytalnego i stopniowe przechodzenie z systemu repartycyjnego do kapitałowego niewiele tu pomoże. Mimo uzależnienia wysokości emerytury od sumy wpłaconych składek, wysokość świadczeń emerytalnych i tak obniży się, chociażby w wyniku wydłużającego się przeciętnego okresu życia[5].

Prognozowane wysokości świadczenia emerytalnego, które w relacji do wcześniejszych wynagrodzeń za pracę (stopa zastąpienia) nie przekroczą, według prognoz, 45%[6], winne zmuszać z jednej strony do oszczędności, z drugiej − do poszukiwania dodatkowych źródeł finansowania okresu poprodukcyjnego. Jak jednak wskazują dane CBOS [CBOS 2014] zaledwie dwie piąte Polaków (40% gospodarstw domowych) deklaruje fakt posiadania jakichkolwiek oszczędności, przy czym wśród osób posiadających oszczędności 65% gospodarstw wystarczyłyby one na utrzymanie się przez co najmniej dwa miesiące, a tylko 19% na więcej niż sześć miesięcy. Potwierdzają to również dane sektora bankowego, z których wynika, że zaledwie 13,3% oszczędności gospodarstw domowych to środki zdeponowane na okres dłuższy niż rok [UKNF 2015].

Gdzie zatem poszukiwać dodatkowych źródeł finansowania, skoro jedynie 13% społeczeństwa w wieku produkcyjnym deklaruje, że oszczędza z myślą o emeryturze, a ponad połowa osób z tej grupy (55%) wprost przyznaje, że nie zamierza tego robić w ogóle [CBOS 2010]?

---

[3] Jedną z miar starzenia się ludności jest indeks starości, określający relacje międzypokoleniowe, czyli liczbę dziadków (osób w wieku 65+) przypadających na tysiąc wnuków (osób w wieku 0-14 lat). Wskaźnik ten dla Polski w prognozowanym okresie od 2013 r. do 2050 r. zmieni się odpowiednio z 983 na 2391.

[4] Współczynnik ten określa liczbę osób w wieku 15-64 lata przypadającą na 100 osób w wieku 65+.

[5] Próby ponownego obniżenia wieku emerytalnego odpowiednio do 60/65 lat dla kobiet i mężczyzn z całą pewności nie poprawią tej sytuacji.

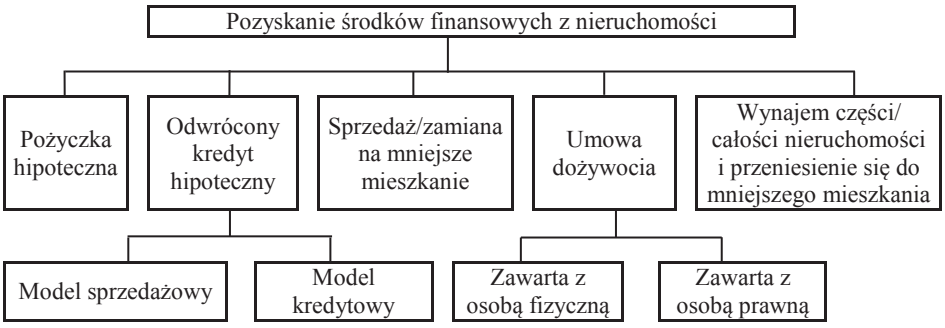
[6] Stopa zastąpienia to relacja pierwszej emerytury do wysokości ostatniego wynagrodzenia za pracę. Jej wysokość w naturalny sposób uzależniona jest od wysokości wpłaconych składek emerytalnych (charakteru zatrudnienia), przepracowanych lat pracy i momentu przejścia na emeryturę. Różne źródła podają różne wartości tego wskaźnika, jednakże dla przyszłych pokoleń emerytów waha się on w przedziale 25-45%.

2. Odwrócony kredyt hipoteczny – ujęcie definicyjne

Jak wskazują zarówno publikacje Komisji Europejskiej czy Komisji Nadzoru Finansowego [Reifner i in. 2009a; Skuza 2012], jednym z możliwych do przyjęcia rozwiązań, umożliwiających emerytom uzyskanie dodatkowych środków finansowych z majątku niefinansowego, zgromadzonego w ciągu życia zawodowego, może być usługa finansowa tzw. *equity release*.

W świetle definicji zaprezentowanej przez Komisję Europejską, aby usługę finansową zakwalifikować do produktu *equity release*, musi ona spełniać następujące warunki:

- zapewniać źródło płynności na przyszłość,
- gwarantować dożywotnie prawo zamieszkiwania w nieruchomości,
- opierać spłatę wyłącznie o wartość nieruchomości.



Rys. 1. Możliwości pozyskania środków finansowych z nieruchomości

Źródło: opracowanie własne na podstawie [*Polska Izba Ubezpieczeń* 2011, s. 8].

Rysunek 1 prezentuje dostępne metody pozyskania środków z nieruchomości, przy czym definicję produktów typu *equity release* spełnia wyłącznie odwrócony kredyt hipoteczny i umowa dożywocia, azatem usługa *equity release* może być realizowana w oparciu o dwa modele: kredytowy i sprzedażowy.

Model kredytowy (*reverse mortgage, lifetime mortgage*) – znany w Polsce pod nazwą odwrócony kredyt hipoteczny, polega na wypłacie przez kredytodawcę na rzecz kredytobiorcy – właściciela nieruchomości, określonej kwoty środków pieniężnych (jednorazowo lub w transzach) oraz akceptacji braku spłaty kredytu do czasu śmierci kredytobiorcy. Oznacza to, że naliczone w okresie kredytowania odsetki doliczane są do kwoty kredytu i podwyższają saldo zadłużenia. Kredytobiorca do dnia spłaty pozostaje właścicielem nieruchomości i uprawniony jest do jej zamieszkiwania do dnia swojej śmierci. Spłata kredytu dokonywana jest zasadniczo z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu lub przez spadkobierców, jeżeli zdecydują się oni zatrzymać nieru-

chomość (o ile kredytobiorca nie naruszy warunków umowy w trakcie jej trwania). W przypadku sprzedaży nieruchomości przez kredytodawcę nadwyżka między kwotą uzyskaną ze sprzedaży a zadłużeniem na kredycie przekazywana jest spadkobiercom. W przypadku, gdy wartość nieruchomości jest niższa niż wartość roszczenia instytucji kredytującej, spadkobiercy nie są zobowiązani do pokrycia brakujących środków. Znaczna różnica pomiędzy datą zawarcia umowy kredytowej i uruchomieniem środków z kredytu a chwilą przeniesienia prawa do nieruchomości wymusza na regulatorach poszczególnych krajów objęcie tego modelu określonymi restrykcjami prawnymi.

Model sprzedażowy (*home reversion*) – to proces, w którym właściciel nieruchomości przenosi na świadczeniodawcę prawo własności do całości lub części nieruchomości w zamian za świadczenie finansowe (najczęściej dożywotnie) oraz

Tabela 1. Porównanie cech modelu sprzedażowego i kredytowego

Cecha	Model kredytowy	Model sprzedażowy
Moment przeniesienie prawa do nieruchomości	Zakończenie stosunku umownego/śmierć świadczeniobiorcy	Z chwilą zawarcia umowy dożywocia
Właściciel nieruchomości	Kredytobiorca	Świadczeniodawca
Utrzymanie nieruchomości	Kredytobiorca	Świadczeniodawca, jeżeli nie zostało przeniesione na dożywotnika
Ryzyko utraty wartości nieruchomości	Występuje	Nie występuje
Zysk wynikający ze wzrostu ceny nieruchomości	Należny kredytobiorcy lub jego spadkobiercom	Należny świadczeniodawcy
Strata z tytułu spadku ceny nieruchomości	Wpisana w ryzyko kredytodawcy	Świadczeniodawca
Spłata zadłużenia	Po śmierci kredytobiorcy, ewentualnie możliwa wcześniejsza spłata całości lub części kredytu	Nie występuje
Świadczeniodawca	Bank/instytucja kredytowa	Dowolny podmiot
Wysokość wypłaconego kapitału	Zależy od wieku kredytobiorcy, rodzaju nieruchomości, sposobu uruchomienia i zakładanego okresu wypłat transz	Zwykle 100% wartości nieruchomości
Akceptacja społeczna	Niska w krajach, w których nieruchomość uważana jest za jedno z ważniejszych dóbr gospodarstwa domowego	Wysoka w krajach, w których najem i własność nieruchomości mają podobny status

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Reifner i in. 2009a, s. 8; http://ec.europa.eu/internal_market/ finservices-retail/docs/credit/equity_release_part1_en.pdf].

możliwość dożywotniego zamieszkiwania w tej nieruchomości. Przyjęcie takiego rozwiązania oznacza, że beneficjent już z chwilą podpisania umowy dożywocia przenosi na świadczeniodawcę własność nieruchomości (w realiach polskich może to być również prawo użytkowania wieczystego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub domu w spółdzielni mieszkaniowej). W przypadku sprzedaży wyłącznie części ułamkowej nieruchomości pozostały w rękach świadczeniobiorcy udział we własności nieruchomości może być przedmiotem spadku lub w przyszłości część tę można ponownie spieniężyć. Umowa taka niesie zatem ze sobą określone rodzaje ryzyka, np.: niewypłacalności świadczeniodawcy, hazardu moralnego ze strony świadczeniodawcy lub wręcz działań przestępczych z jego strony.

Szczegółowe zestawienie cech modelu sprzedażowego i kredytowego zestawiono w tab. 1.

Opisane dwa podstawowe produkty typu *equity release* stanowią bazę do kształtowania w poszczególnych krajach również innych, zmodyfikowanych rozwiązań, m.in.:

- *Shared appreciation mortgage* – rodzaj kredytu hipotecznego, w którym pożyczkobiorca pożycza właścicielowi nieruchomości pewną sumę kapitału w zamian za udział w nieruchomości i przyszłym wzroście jej wartości. Im starszy pożyczkobiorca, tym mniejszy udział wymagany przez pożyczkodawcę. W zamian za dodatkowe wynagrodzenie (udział w przyszłym wzroście wartości nieruchomości) pożyczkodawca zgadza się na niższą od obowiązującego kursu rynkowego stawkę odsetek od pożyczki. Pożyczkobiorca zachowuje prawo do mieszkania w nieruchomości aż do śmierci.
- *Home income plan* – rodzaj odwróconego kredytu hipotecznego (*lifetime mortgage),* w którym kapitał z kredytu wykorzystywany jest do zakupu renty (kapitał zwykle dostarczany jest przez firmę ubezpieczeniową). Kwota renty pozwala na spłatę odsetek, jak również stanowi dodatkowy dochód dla kredytobiorcy.

3. Odwrócona hipoteka w Stanach Zjednoczonych i wybranych krajach UE

Najstarszym i najlepiej rozwiniętym rynkiem usług typu *equity release* są Stany Zjednoczone, gdzie pierwszy odwrócony kredyt hipoteczny został udzielony już w 1961 r. Najbardziej popularnym programem w USA, uregulowanym prawem federalnym (ustawą *The Housing and Community Development Act*, przyjętą w 1987 r.), jest *Home Equity Conversion Mortgage* (HECM). Program ten nadzorowany jest przez Departament Gospodarki Mieszkaniowej i Rozwoju Obszarów Miejskich (*Department of Housing and Urban Development*) oraz Federalną Agencję Gospodarki Mieszkaniowej (*Federal Housing Administration* – FHA). Ze względu na fakt, iż warunki oferowane przez HECM są najbardziej konkurencyjne na rynku amerykańskim i gwarantowane przez rząd federalny (wszystkie kredyty objęte są

ubezpieczeniem przez FHA), kredyty oferowane przez prywatne instytucje nie mają znaczącego udziału w rynku [*Reverse mortgages. Report to congress*... 2012].

Zgodnie z założeniami program HECM kierowany jest do osób w wieku minimum 62 lat (dotyczy to wieku młodszego z kredytobiorców), którym przysługuje prawo własności nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu i które zamieszkują tę nieruchomość. Przy ustalaniu kwoty kredytu instytucja kredytowa bierze pod uwagę przede wszystkim wiek kredytobiorcy oraz rodzaj produktu, determinowany głównie sposobem uruchomienia środków, przy czym maksymalny poziom wskaźnika LtV (*Loan to Value*) nie może przekraczać 51-77% wartości nieruchomości.

Uruchomienie kredytu może następować w różnych wariantach[7]:

- w postaci linii kredytowej, z której kredytobiorcy mogą korzystać dowolnie, według własnego uznania,
- w stałych miesięcznych transzach przez stały, z góry ustalony okres lub tak długo, jak długo kredytobiorca będzie zamieszkiwał nieruchomość,
- jako kombinacja wypłaty w miesięcznych transzach, dożywotnio lub przez określoną liczbę lat, w połączeniu z linią kredytową.

Korzystanie z produktu nakłada na kredytobiorcę określone zobowiązania, takie jak:

- opłacania wszelkich podatków związanych z nieruchomości,
- kontynuacji ubezpieczenia nieruchomości,
- utrzymywania nieruchomości w dobrym stanie technicznym, tzn. dokonywania wszelkich niezbędnych remontów i napraw,
- zamieszkiwanie w przedmiotowej nieruchomości (dopuszczalna przerwa to 12 miesięcy),
- nieprzenoszenie praw do nieruchomości na osoby trzecie.

Brak realizacji wymienionych zobowiązań może być podstawą do wypowiedzenia kredytu przez kredytodawcę i postawienia go w stan wymagalności.

W przypadku respektowania postanowień umownych kredytobiorca nie jest zobowiązany do spłaty kredytu w miesięcznych ratach, w związku z czym naliczane w okresach miesięcznych odsetki oraz ewentualne opłaty i prowizje doliczane są do kwoty kredytu, podwyższając systematycznie saldo zadłużenia w kredycie. Dzięki zastosowanemu ubezpieczeniu kredytu w FHA, którego koszty ponosi kredytobiorca, może on pozostawać w domu przez czas nieokreślony, nawet jeśli saldo kredytu przewyższa wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, tak długo, jak kredytobiorca spełnia warunki określone w umowie. Ubezpieczenie to gwarantuje również bezpieczeństwo kredytobiorcy w sytuacji, gdyby kredytodawca nie dokonał

[7] Według danych z [*Revers mortgages. Report*... 2012], do roku 2007 zdecydowana większość Amerykanów zaciągających odwrócony kredyt hipoteczny decydowała się na wypłatę w postaci linii kredytowej − 71-87% odpowiednio w 1990 r. i 2007 r. Po tym okresie zaczęły dominować wypłaty w postaci ryczałtu. Nie więcej niż 7-10% kredytobiorców decyduje się na wypłaty w postaci stałych miesięcznych transz.

wypłaty kredytu zgodnie z ustaleniami (np. w przypadku upadłości). Z drugiej strony gwarantuje również pełną zwrotność kredytu kredytodawcy.

Program zagwarantował również kredytobiorcom możliwość wcześniejszej spłaty kredytu w każdym czasie, bez ponoszenia dodatkowych opłat z tytułu wcześniejszej spłaty kredytu. Biorąc pod uwagę fakt, że jest to trudny produkt, często niezrozumiały dla osób starszych, FHA kładzie bardzo duży nacisk na odpowiednie doradztwo na etapie ubiegania się o kredyt.

Niestety produkt ten nie posłużył za wzór do naśladowania dla polskiego ustawodawcy. Z jednej strony trudno sobie wyobrazić wsparcie rozwoju polskiej odwróconej hipoteki o formę gwarancji rządowych, zabezpieczających zarówno ryzyko kredytodawców, wynikające chociażby ze zmian wartości rynkowej nieruchomości, jak również gwarantujące dożywotnią wypłatę świadczenia kredytobiorcom. Z drugiej strony konieczne jest odzwierciedlenie w produkcie oczekiwań potencjalnych beneficjentów i zachowania tradycji kulturowych[8].

W europejskich realiach najlepiej rozwiniętym rynkiem jest niewątpliwie brytyjski rynek produktów finansowych typu *equity release*, który udostępnia w przedmiotowym obszarze dwa rodzaje finansowania [http://findlaw.co.uk/law/property/mortgages_and_finance/500261.html]: *lifetime mortgages* − pożyczkę analogiczną do odwróconego kredytu hipotecznego, zabezpieczoną na nieruchomości stanowiącej własność pożyczkobiorcy, oraz *home reversion schemes* – model typu sprzedażowego, w którym właściciel odsprzedaje całość lub część nieruchomości w zamian za korzyści finansowe i możliwość dalszego zamieszkiwania w niej. Co warto podkreślić, obydwa powyższe produkty zostały uregulowane prawnie – zarówno model kredytowy, jak i sprzedażowy – i są powszechnie stosowane w Wielkiej Brytanii (z rosnącą jednak przewagą modelu pożyczkowego). Wszystkie podmioty świadczące usługi w zakresie *equity release* są autoryzowane i nadzorowane przez Komisję Nadzoru Finansowego (*Financial Supervision Authority*). Główne zasady działania podmiotów oferujących produkty typu *equity release* zostały określone w *Equity Release Council*[9], dokumencie gwarantującym konsumentom określony zakres korzyści, ochronę Rzecznika Konsumentów, standardy w takich obszarach, jak marketing i promocja produktów, zakres danych w umowach sprzedaży, standard obsługi posprzedażowej, konkurencji między podmiotami oferującymi te produkty oraz informacji na temat rynku [Ministerstwo Finansów 2011]. W świetle przyjętej ustawy wszystkie podmioty zaangażowane oferowanie, administrowanie, organizowanie bądź doradztwo w zakresie produktów typu *equity release* muszą mieć licencję,

---

[8] Analiza potrzeb motywujących amerykańskich obywateli do zaciągania odwróconego kredytu hipotecznego wykazała, że w 73% jest to spłata innych zobowiązań kredytowych, 31% oczekuje dodatkowego dochodu na codzienne wydatki, 26% chciałaby podwyższyć standard swojego życia, a 21% − zabezpieczyć na wypadek nagłych wypadków. Porównaj: [*Reverse mortgages. Report*… 2012, s. 47].

[9] Dokument ten podpisała większość podmiotów oferujących produkty typu *equity release*, a od roku 2012 umową tą zostali objęci również doradcy. Zobacz szerzej: [https://en.wikipedia.org/wiki/Equity_release].

a instytucja nadzorcza ma szerokie uprawnienia nadzorcze w zakresie obowiązku raportowania, kontroli dokumentacji, weryfikacji stron www, działanie w roli tajemniczego klienta, prowadzenie szkoleń czy publikacji dobrych praktyk.

Konstrukcja produktu, w głównych założeniach, jest porównywalna do amerykańskiego wzorca (abstrahując od minimalnego wieku kredytobiorcy i dostępnego wskaźnika LtV, który w Wielkiej Brytanii uzależniony jest od wieku kredytobiorcy oraz od rodzaju produktu) [Reifner i in. 2009b; http://www.equity-release-centre.co.uk/]. Dostępne rozwiązania produktowe różnią się przede wszystkim sposobem uruchomienia środków. Angielski regulator dopuszcza zarówno wypłaty jednorazowe, jak i regularne oraz otwarte linie kredytowe. Spotyka się również modyfikacje produktu, np. dostęp do środków w zależności od potrzeb, maksymalną wysokość zadłużenia czy gwarancję pozostawienia części nieruchomości dla spadkobierców. Regulator akceptuje także zmianę miejsca zamieszkania bez utraty prawa do renty (z założeniem zmiany przedmiotu zabezpieczenia) oraz zameldowanie nowego współmałżonka [Polska Izba Ubezpieczeń 2011].

W Hiszpanii, drugim co do wielkości europejskim rynku produktów typu *equity releas*, dostępne są produkty typu zarówno kredytowego, jak i sprzedażowego. Najczęściej wybieranym świadczeniem w ramach oferty odwróconego kredytu hipotecznego jest otwarta linia kredytowa, jednakże dopuszcza się również wypłatę jednorazową. W tym drugim przypadku oferta przybiera często postać *home income plan*, bowiem po otrzymaniu płatności jest ona wykorzystywana na zakup renty dożywotniej, z części której mogą być finansowane miesięczne raty odsetkowe w kredycie. Dla wzmocnienia rangi odwróconego kredytu hipotecznego ustawodawca hiszpański objął umowy spełniające wymogi ustawowe specjalnymi ulgami podatkowymi oraz promocjami w zakresie opłat notarialnych i rejestracyjnych.

Rozwój rynku odwróconego kredytu hipotecznego we Francji datuje się od roku 2007. W świetle wprowadzonych w tym roku regulacji prawnych prawo do oferowania odwróconej hipoteki zastrzeżono wyłącznie dla przedsiębiorstw bankowych (wcześniej dostępny był wyłącznie model sprzedażowy), a zatem podlegają one ścisłym regulacjom i nadzorowi bankowemu. W przeciwieństwie do rozwiązań hiszpańskich największą popularnością cieszą się wypłaty jednorazowe, natomiast otwarte linie kredytowe w ogóle nie są dostępne. Mimo iż przedmiotem zabezpieczenia może być nieruchomości niebędąca głównym miejscem zamieszkania kredytobiorcy, musi być ona wykorzystywana wyłącznie na cele prywatne, a w świetle zapisów umownych środki pochodzące z kredytu nie mogą być przeznaczone na działalność gospodarczą [Polska Izba Ubezpieczeń 2011].

We Włoszech dominuje natomiast model sprzedażowy z możliwością dożywotniego mieszkania. Produkty typu *reverse mortgage* zastrzeżone zostały wyłącznie dla działalności bankowej, pozostawiając tym instytucjom dowolność w kształtowaniu parametrów oferty. Nie wpłynęło to jednakże w istotny sposób na rozwój tego rynku.

Tabela 2. Porównanie uregulowań produktów typu *equity release* w Stanach Zjednoczonych i wybranych krajach UE

Kraj	Uregulowania prawne	Nadzór	Uprawnione podmioty	Model produktu *equity release*	Min. wiek kredytobiorcy	Wysokość kredytu [LtV]
Stany Zjednoczone	Uregulowany prawnie − *The Housing and Community Development Act*	*Department of Housing and Urban Development, Federal Housing Administration*	Podmioty licencjonowane, podmioty prywatne tylko w modelu sprzedażowym	Model kredytowy (dominujący) Model sprzedażowy	62 lata	51-77%
Wielka Brytania	Uregulowany prawnie − *Financial Service and Market Act, Regulation of Financial Services*	*Financial Supervision Authority*	Banki, towarzystwa ubezpieczeniowe, przedsiębiorstwa prywatne	Model kredytowy, model sprzedażowy	55 lat	Zależy od wieku klienta, wartości nieruchomości i stopy procentowej
Hiszpania	Uregulowany prawnie – *Mortgage Law* 41/2007 (produkty kredytowe), Kodeks cywilny (produkty sprzedażowe)	Bank Hiszpanii oraz Ministerstwo Gospodarki i Finansów	Instytucje kredytowe oraz firmy ubezpieczeniowe	Model kredytowy, model sprzedażowy	65 lat	70%
Niemcy	Kodeks cywilny	Federalny Urząd Nadzoru Usług Finansowych	Banki, towarzystwa ubezpieczeniowe	Model kredytowy, model sprzedażowy	60 lat	Nieuregulowany
Francja	Kodeks cywilny	*Commission Bancaire*	Banki	Model kredytowy	Ustalany przez bank (65 lat)	15-75%
Szwecja	Traktowane są jak typowe kredyty hipoteczne	*Finansinspektionen* (szwedzki urząd nadzoru finansowego)	Svensk Hupotekspension	Model kredytowy	60 lat	15-45%
Węgry	Kodeks cywilny	Nadzór finansowy (dot. modelu kredytowego)	Instytucje kredytowe (dot. modelu kredytowego)	Model kredytowy, model sprzedażowy	B.d.	B.d.
Włochy	Ustawa	Nadzór bankowy	Bank, instytucja kredytowa, instytucja finansowa	Model kredytowy	65 lat	14-52%

Źródło: opracowanie własne na podstawie: [Polska Izba Ubezpieczeń 2011; Ministerstwo Finansów, 2011].

Mimo stosunkowo wysokiego wskaźnika własności na Węgrzech i niskiej mobilności społeczeństwa (szczególnie w wieku emerytalnym), poziom obciążenia hipotecznego nieruchomości jest relatywnie niski (ok. 90% nieruchomości posiadanych przez emerytów jest wolnych od hipoteki). Przy bardzo niskich świadczeniach emerytalnych produkty typu *equity release* stanowią idealne źródło dodatkowego wyposażenia emerytalnego. W kraju tym dostępne są obydwa modele: sprzedażowy i kredytowy, przy czym ustawodawca nie wprowadził odrębnego aktu prawnego dla odwróconej hipoteki. Obydwa modele uregulowane są w kodeksie cywilnym. Dominuje jednakże model sprzedażowy [Reifner i in. 2009b].

Zapewne nie będzie zaskoczeniem fakt, iż produkty typu *equity release* nie cieszą się popularnością w Niemczech. Jest to spowodowane przede wszystkim tym, że jest to względnie bogate społeczeństwo, własność nieruchomości należy do wąskiej grupy obywateli, którzy dużo wyższe dochody czerpią z wynajmu tych nieruchomości, przez co nie są zainteresowani ich sprzedażą lub obciążeniem w ramach odwróconego kredytu hipotecznego, a przy tym rynek nieruchomości jest stosunkowo stabilny pod względem cen. W związku z tym rynek odwróconego kredytu hipotecznego nie jest uregulowany żadną odrębną ustawą, natomiast produkty o charakterze sprzedażowym uregulowane są w kodeksie cywilnym.

Podobnie jak odmienne rozwiązania i różne produkty oferowane są przez instytucje działające w poszczególnych państwach, tak samo działają one w oparciu o różne rozwiązania prawne. W tabeli 2 zestawiono porównanie kwestii instytucjonalnych i uregulowań prawnych w Stanach Zjednoczonych i wybranych krajach UE.

4. Polskie rozwiązania w zakresie odwróconego kredytu hipotecznego

Uregulowania dotyczące odwróconego kredytu hipotecznego zostały wprowadzone w Polsce Ustawą z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym [Ustawa z 23 października 2014 r. …]. Kluczowe z punktu widzenia wdrożenia tego produktu do oferty finansowej polskich instytucji kredytowych było:

- uregulowanie kwestii definicyjnych, bowiem zarówno w definicji kredytu, jak i pożyczki osobą zobowiązaną do spłaty zobowiązań wobec banku jest albo kredytobiorca, albo pożyczkobiorca [Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. …]. Zgodnie z ideą działania odwróconego kredytu hipotecznego spłata następuje po śmierci kredytobiorcy, ze sprzedaży przedmiotu zabezpieczenia lub ze strony spadkobierców;
- uregulowanie kwestii spłaty kredytu realizowanej w oparciu o sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia oraz możliwości dochodzenia roszczeń banku po śmierci kredytobiorcy m.in. przez wpis roszczenia banku do księgi wieczystej o przeniesienie prawa do nieruchomości czy możliwość wystąpienia przez bank z wnioskiem o powołanie kuratora spadku[10].

[10] Sąd może powołać kuratora spadku w sytuacji, gdy: spadek nie został objęty przez spadkobierców, część spadkobierców jest nieznana lub istnieje spór między spadkobiercami.

Biorąc pod uwagę dotychczasową praktykę europejską, zauważa się, że katalog podmiotów uprawnionych do oferowania tego typu produktów w Polsce został ograniczony wyłącznie do podmiotów uregulowanych Prawem bankowym, co argumentowano odpowiednim wyposażeniem kapitałowym do prowadzenia tego typu działalności oraz nadzorem prowadzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego, co winno gwarantować bezpieczeństwo, a przede wszystkim ciągłość realizacji wypłaty świadczeń.

Ograniczenie katalogu podmiotów uprawnionych do oferowania odwróconego kredytu hipotecznego nie wpływa w jakikolwiek sposób na działalność prowadzoną przez inne podmioty na podstawie Kodeksu cywilnego [Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. …], opartą o model sprzedażowy i wspartą prawem dożywocia.

Cechy produktu uregulowane ustawą zapewniają pełną zgodność z definicyjnym ujęciem produktów typu *equity release*:

- Kredyt udzielany jest na czas nieoznaczony, a jego spłata standardowo następuje po śmierci kredytobiorcy ze środków uzyskanych ze sprzedaż nieruchomości. Kredyt będzie postawiony w stan wymagalności dopiero 12 miesięcy po śmierci kredytobiorcy (z wyłączeniem sytuacji, w których kredytobiorca rozporządzi prawem do nieruchomości w sposób sprzeczny z postanowieniami umownymi). Okres ten to czas dla spadkobierców umożliwiający im dokonanie spłaty kredytu i zachowanie prawa do nieruchomości. W przeciwnym wypadku bank dokona sprzedaży przedmiotu zabezpieczenia. Wartość nieruchomości wyznacza górną granicę zobowiązania kredytobiorcy lub spadkobierców wynikającego z kumulacji zadłużenia w kredycie. Dodatnia różnica pomiędzy ceną sprzedaży nieruchomości a skumulowaną wartością zadłużenia z kredytu zostanie przekazana spadkobiercom. Ryzyko niższej wartości nieruchomości w stosunku do skumulowanej wartości zadłużenia ponosi w całości kredytodawca. Dlatego potencjalne ryzyko długowieczności kredytodawcy powinni konsultować z aktuariuszem[11].
- Uruchomienie środków z kredytu może następować jednorazowo lub w określonych transzach, w zadanym przedziale czasu, gwarantując tym samym kredytobiorcy źródło płynności na przyszłość.
- Konstrukcja kredytu zapewnia kredytobiorcy możliwość zamieszkiwania w nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia. Co istotne, w przeciwieństwie do uregulowań rynku amerykańskiego, polski kredytobiorca nie jest zobligowany do zamieszkiwania w nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia. Zabezpieczeniem kredytu może być inna nieruchomość stanowiąca własność kredytobiorcy.

W ustawie pominięto regulacje dotyczące minimalnego wieku kredytobiorcy, pozostawiając tę kwestię otwartą dla banków. Sama konstrukcja odwróconego kre-

[11] Obowiązek ten dotyczy bezwzględnie banku, w których suma wierzytelności z tytułu zawartych umów odwróconego kredytu hipotecznego przekraczać będzie 5% odpowiednio funduszy własnych lub funduszy oddziału.

dytu hipotecznego gwarantuje skierowanie oferty do osób w wieku emerytalnym, gdyż wiek kredytobiorcy ma bezpośrednie przełożenie na kwotę kredytu udostępnioną przez bank.

Biorąc pod uwagę fakt, że kredytobiorca nie jest zobowiązany do spłaty kredytu w całym okresie kredytowania, regulator odstąpił od badania zdolności kredytowej na etapie rozpatrywania wniosku. Zobowiązał jednakże banki do oceny stanu i historii zobowiązań potencjalnego kredytobiorcy oraz stanu prawnego nieruchomości. Informacje te mogą świadczyć o ewentualnym ryzyku wystąpienia innych wierzycieli kredytobiorcy z roszczeniem wobec niego i skierować postępowanie egzekucyjne w stosunku do nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia odwróconego kredytu hipotecznego.

Jako zabezpieczenie kredytu ustawodawca wskazał hipotekę ustanowioną na nieruchomości stanowiącej własność lub współwłasność kredytobiorcy (w tym ograniczone prawo rzeczowe). W celu zabezpieczenia przyszłych roszczeń banku ustawodawca upoważnił bank do ujawnienia w księdze wieczystej nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa na bank, jak również możliwość wystąpienia przez bank z wnioskiem o powołanie kuratora spadku.

Podstawą wyznaczenia kwoty kredytu jest wartość rynkowa nieruchomości, przy czym ustawodawca nie uregulował maksymalnego poziomu wskaźnika LtV (*Loan to Value*) określającego obciążenie nieruchomości kwotą udzielonego kredytu. Można przypuszczać, że podobnie jak przy kredytach hipotecznych, stosowne regulacje w tym zakresie mogą zostać wprowadzone przez Komisję Nadzoru Finansowego w postaci odpowiednich rekomendacji. Kluczową kwestią dla wyznaczenia wskaźnika LtV jest m.in. sposób uruchomienia środków. W polskim rozwiązaniu ustawodawca dopuścił wyłącznie uruchomienie jednorazowe lub w transzach. Pominięta została możliwość udostępnienia kredytu w postaci linii kredytowej, która jest najczęściej wybieraną opcją uruchomienia w Stanach Zjednoczonych[12]. Co istotne, ustawa nie ogranicza w żaden sposób wykorzystania środków z kredytu. Oznacza to, że środki z odwróconego kredytu hipotecznego mogą zostać wydatkowane na dowolny cel i nie będzie on podlegał weryfikacji przez instytucję kredytującą.

Ustawodawca zagwarantował również kredytobiorcom prawo do odstąpienia od umowy w terminie 30 dni, jak również do wcześniejszej częściowej lub całkowitej spłaty kredytu bez prowizji za tę czynność oraz bez konieczności wcześniejszego informowania banku o tym zamiarze.

Poza zapisami ustawowymi pozostawiono m.in. następujące kwestie:

- sposób kalkulacji kwoty kredytu,
- rodzaj nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie hipoteczne udzielonego kredytu,

[12] W Australii ponad 90% kredytobiorców wybiera jednorazową wypłatę kredytu, co wiąże się oczywiście z obniżeniem kwoty udzielonego kredytu z uwagi na naliczanie odsetek w pełnej wysokości od razu od dnia uruchomienia kredytu. Rozwiązanie takie ma rację bytu, jeżeli uzyskana w ten sposób kwota zostanie przekazana bezpośrednio do towarzystwa ubezpieczeniowego na poczet jednorazowej składki ubezpieczenia renty życiowej.

- limit kosztów związanych z udzieleniem kredytu,
- określenie strony umowy, która będzie zobowiązana do ponoszenia kosztów wyceny nieruchomości,
- sposób i częstotliwość weryfikacji wartości nieruchomości w trakcie obsługi kredytu.

Można przypuszczać, że część rozwiązań wypracowanych już w mieszkaniowych kredytach hipotecznych zostanie wprost zaimplementowana do odwróconego kredytu hipotecznego, jak np. wycena nieruchomości na potrzeby udzielenia kredytu, monitoring zabezpieczeń w trakcie trwania kredytu, ocena rodzajów ryzyka związanych z nieruchomością – czy szerzej z rynkiem nieruchomości. Przemyślenia zapewne wymaga sposób kalkulacji kwoty kredytu – pomijając kwestię skumulowanego zobowiązania, pojawia się tu przede wszystkim problem ryzyka długowieczności, które jest zupełnie nowym obszarem dla bankowców i wymaga ścisłej współpracy z aktuariuszem.

Obawy może budzić również fakt ograniczenia funkcji informacyjnej banku wyłącznie do przedstawienia kredytobiorcy formularza informacyjnego na 14 dni przed podpisaniem umowy kredytu. Podobne rozwiązania wykorzystywane są już w hipotecznych kredytach mieszkaniowych, jednakże nie wpływają one w istotny sposób na wzrost wśród kredytobiorców świadomości rodzajów ryzyka występujących w tych kredytach[13]. Biorąc pod uwagę specyficzny profil beneficjentów odwróconego kredytu hipotecznego, stwierdza się, że kontakt z profesjonalnym, licencjonowanym konsultantem, który w przejrzysty i zrozumiały sposób wyjaśni wszystkie zawiłości programu i rozwieje obawy przyszłych kredytobiorców, wydaje się niezbędny (jak to ma miejsce w Stanach Zjednoczonych czy Wielkiej Brytanii).

5. Zakończenie

Biorąc pod uwagę doświadczenia światowe w zakresie odwróconego kredytu hipotecznego, raczej trudno oczekiwać dynamicznego rozwoju tego produktu w Polsce. Nawet na najbardziej rozwiniętych rynkach (Stanów Zjednoczonych czy Wielkiej Brytanii) udział odwróconej hipoteki nie stanowi więcej niż 5% [Polska Izba Ubezpieczeń 2011]. Biorąc pod uwagę statystyki i realny udział na poziomie ok. 2% rynku kredytów hipotecznych, można byłoby oczekiwać sprzedaży rzędu ok. 300 umów miesięcznie (tj. 2600 umów rocznie)[14]. Tymczasem po roku od wprowadzenia

[13] Już od blisko 10 lat banki zobowiązane są do informowania kredytobiorców o ryzyku walutowym czy ryzyku stopy procentowej. W następnej kolejności w informatorach banków pojawiło się również ryzyko wysokiego LtV, DtI (*Debt to Income)* czy nadmiernego wydłużania okresu spłaty kredytu. Wprowadzono również Europejski Arkusz Informacyjny. Nie uchroniło to jednak wielu kredytobiorców przed nadmiernym zadłużeniem swoich gospodarstw domowych i domaganiem się wsparcia ze strony państwa w spłacie kredytu.

[14] Wartość wyliczona na podstawie danych: [Raport Amron-Sarfin… 2015, s. 7], przy założeniu 2% udziału w rynku kredytów hipotecznych.

regulacji dotyczącej odwróconej hipoteki żaden z polskich banków nie wprowadził jeszcze tego produktu do swojej oferty, nie mówiąc już o podjęciu jego sprzedaży. Przyczyn słabego zainteresowania instytucji kredytowych oferowaniem odwróconego kredytu hipotecznego można upatrywać m.in. w:

- dużej zmienności wartości cen na rynku nieruchomości[15];
- dużej zmienności wysokości podstawowych stóp NBP, które mają bezpośrednie przełożenie na oprocentowanie kredytu (tylko na przestrzeni ostatnich 4 lat oprocentowanie stawki WIBOR 3 M obniżyło się o 3,4 p.p. [http://www.money.pl/pieniadze/depozyty/zlotowearch/], a jest to jeden ze składników stopy oprocentowania kredytów hipotecznych);
- wysokim ryzyku reputacji, będącym również w pewien sposób odzwierciedleniem sytuacji na runku kredytów hipotecznych; ryzyko w tym zakresie może być potęgowane przez niskie kompetencje doradców bankowych, ograniczoną świadomość finansową społeczeństwa, w tym specyficznej grupy społecznej, do której adresowany jest produkt, jak również ograniczenie funkcji informacyjnej banku wyłącznie do przekazania formularza informacyjnego;
- braku wsparcia i zaangażowania ze strony instytucji państwowych, przejawiających się chociażby długim terminem oczekiwania na przedstawienie urzędowego wzoru formularza informacyjnego;
- braku stabilności otoczenia prawnego, w którym pracują banki;
- braku długoterminowego finansowania takiej akcji kredytowej po stronie banków;
- poziomie rentowności produktu i możliwości oferowania go w połączeniu z innymi produktami z oferty banku (ograniczenie możliwości stosowania innych zabezpieczeń niż wymienione w ustawie, brak prowizji za wcześniejszą spłatę, wyższe koszty dochodzenia należności banku, dodatkowe koszty monitoringu zabezpieczeń w trakcie okresu kredytowania itp.);
- konieczności poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych ze strony banku, wynikających chociażby z potrzeby dostosowania systemów bankowych do wymogów produktowych.

Z drugiej strony warto przyjrzeć się również ograniczeniom występującym po stronie kredytobiorców. Jedną z podstawowych barier mogą być uwarunkowania kulturowe i tradycje rodzinne. Niezwykle trudno rozwijać koncepcję odwróconego kredytu hipotecznego w systemie społecznym o tradycyjnych, wielopokoleniowych gospodarstwach domowych zamieszkujących wspólnie, w których nieruchomość od pokoleń była przedmiotem posagu dla najstarszego dziecka, stanowiła bezgotówkową formę finansowania świadczeń w okresie starości przez dorosłe dzieci w za-

[15] W trakcie kryzysu finansowego po roku 2008 wartość nieruchomości spadły w niektórych lokalizacjach nawet do 50%. Najwyższe spadki cen odnotowano na rynku gruntów. Podobnie mieszkania i domy zlokalizowane w małych miejscowościach traciły więcej niż te w dużych aglomeracjach miejskich.

mian zwykle za zwrotną opiekę nad młodszym pokoleniem. Wraz z zachodzącymi przemianami społecznymi, a przede wszystkim zmianą w strukturze rodziny (pojawieniem się i dominacją rodzin nuklearnych[16]) można zaobserwować tendencję do izolacji gospodarstw domowych i dążenie do szybkiego usamodzielnienia się. W takim przypadku można przypuszczać, że w przyszłości nieruchomości będą pozostawać do dyspozycji pozostających w domu rodziców. Mogą one wówczas stanowić specyficzną formę zapłaty osobom spoza rodziny za świadczenia pielęgnacyjne i opiekuńcze w okresie starości (np. w postaci zapisu w testamencie, darowizny czy umowy sprzedaży z prawem dożywocia) lub być przedmiotem odwróconego kredytu hipotecznego. Jak wskazują doświadczenia m.in. Węgier [http://www.newsweek.pl/dozywocie-za-dom,58991,1,1.html], gdzie więzi międzypokoleniowe są znacznie luźniejsze niż w Polsce, a ponad 90% starszych ludzi jest właścicielami mieszkań, w pięciu pierwszych latach obowiązywania ustawy o odwróconej hipotece zawarto nie więcej niż 10 tys. takich umów.

Wśród kolejnych barier warto zwrócić uwagę m.in. na:

- duże skomplikowanie i trudność w zrozumieniu zasad funkcjonowania produktu zniechęcające do zaciągania kredytu,
- ograniczone zasoby nieruchomości pozostające w rękach osób starszych,
- brak jasnych kryteriów wyznaczania kwoty kredytu i projektowany niski poziom wskaźnika LtV,
- negatywny stosunek do długoterminowych zobowiązań kredytowych, wspierany negatywną atmosferą kreowaną wokół kredytów hipotecznych.

Być może niski stopień kwoty zastąpienia oferowany w nowym systemie emerytalnym i wysoki poziom ubóstwa przyszłych emerytów, przy wydłużającym się okresie życia, wymusi większe współdziałanie instytucji rządowych, środowiska bankowego i społeczeństwa na rzecz rozwoju rynku odwróconego kredytu hipotecznego. Sam potencjał tego rynku winien być z kolei przedmiotem odrębnej analizy.

Literatura

Abramowska-Kmon A., 2011, *O nowych miarach zaawansowania procesu starzenia się ludności*, Studia Demograficzne, 1(159), Instytut Statystyki i Demografii, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie.

CBOS, 2010, *Polacy o dodatkowym oszczędzaniu na emeryturę*, Komunikat z badań CBOS nr BS/77/2010, czerwiec, Warszawa.

CBOS, 2014, *Polacy o swoich długach i oszczędnościach*, Komunikat z badań CBOS nr 41/2014, kwiecień Warszawa.

GUS, 2014, *Prognoza ludności na lata 2014-2050*, Studia i Analizy Statystyczne, Warszawa.

http://findlaw.co.uk/law/property/mortgages_and_finance/500261.html (29.01.2016).

[16] Rodzina nuklearna to rodzina dwupokoleniowa, składająca się z rodziców i ich biologicznych lub adoptowanych dzieci (definicja przytoczona za [www.wilkipedia.org]).

http://www.equity-release-centre.co.uk/ (24.01.2016).
http://www.money.pl/pieniadze/depozyty/zlotowearch/ (20.01.2016).
http://www.newsweek.pl/dozywocie-za-dom,58991,1,1.html (24.01.2016).
https://en.wikipedia.org/wiki/Equity_release (29.01.2016).
Korzeniowska D., Dragan A., 2012, *Banki hipoteczne, kredyty mieszkaniowe, hipoteka odwrócona w Niemczech, Wielkiej Brytanii i USA*, Kancelaria Senatu, Biuro Analiz i Dokumentacji, 14 grudnia, Warszawa.
Ministerstwo Finansów, 2011, Założenia do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, Projekt z dnia 23 września 2011 r.
Polska Izba Ubezpieczeń, 2011, *Reverse Mortgages – rozwiązania prawne i instytucjonalne na wybranych rynkach (badanie wykonane na zlecenie Polskiej Izby Ubezpieczeń)*, marzec, Warszawa.
Raport Amron-Sarfin, Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, 2015, 3, Związek Banków Polskich, listopad.
Reifner U., Clerc-Renaud S., Pérez-Carrillo E.F., Tiffe A., Knobloch M., 2009a, *Study on Equity Release Schemes in the EU, Part I: General Report, Project No. MARKT/2007/23/H*, Institut fur Finanzdienstleistungen e.V., styczeń.
Reifner U., Clerc-Renaud S., Pérez-Carrillo E.F., Tiffe A., Knobloch M., 2009b, *Study on Equity Release Schemes in the EU, Part II: Country Reports Project No. MARKT/2007/23/H*, Institut für Finanzdienstleistungen e.V., styczeń.
Reverse mortgages. Report to congress, Consumer Financial Protection Bureau, 2012, June 28.
Skuza S., 2012, *Usługi finansowe typu equity release w Polsce na tle rozwiązań międzynarodowych. Stan obecny i propozycje zmian*, Problemy Zarządzania, vol. 10, nr 4 (39), t. 1, Wydział Zarządzania UW, Warszawa.
UKNF, 2015, *Informacja na temat oprocentowania depozytów przez banki komercyjne*, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa.
Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, DzU 1964 nr 16, poz. 93 z późn. zm.
Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym, DzU 2014, poz. 1585.
Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, DzU 2002 nr 72, poz. 665, z późn. zm.
www.wilkipedia.org (29.01.2016).