

*Jerzy P. Gwizdała**

WPŁYW CZYNNIKÓW DEMOGRAFICZNO-SPOŁECZNYCH NA ROZWÓJ ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO W POLSCE

Wprowadzenie

W odpowiedzi na rosnące oczekiwania społeczeństwa na rynku kredytów hipotecznych w ostatnich latach pojawiło się wiele nowych produktów i usług. W dobie silnej konkurencji oraz konieczności walki o klienta banki starają się urozmaicać swoją ofertę. Proponują klientom różnego rodzaju promocje, udoskonalając dotychczasowy portfel produktowy, a także poszukując nowych rozwiązań, które pozwoliłyby na wzmocnienie pozycji rynkowej oraz maksymalizację zysku.

Pojawianie się nowych instrumentów finansowych na rynku umożliwia bankom nie tylko zwiększenie zakresu świadczonych usług, ale też zmniejszenie w pewnym stopniu ryzyka związanego z prowadzoną działalnością. Dywersyfikacja rodzajowa portfela stanowi jedną z głównych metod rozpraszania i ograniczania ryzyka kredytowego i pozwala na zmniejszenie ewentualnych negatywnych skutków alokacji kapitału bankowego.

Odwrócona hipoteka to produkt, który na rynkach światowych funkcjonuje już od wielu lat. W Polsce wprowadzono w 2014 r. regulacje prawne pozwalające instytucjom kredytowym na oferowanie tego typu instrumentu. Jest on jednak nadal mało znany, zarówno w społeczeństwie, jak i niektórych instytucjach funkcjonujących na rynku usług finansowych.

Wprowadzenie odwróconego kredytu hipotecznego na rynek polski może spotkać się z wieloma barierami. Pojawiają się wątpliwości, czy ze względu na występującą w Polsce sytuację demograficzną, a także uwarunkowania ekonomiczne i społeczne produkt ten spotka się z odpowiednim zainteresowaniem. Ponadto koncepcja odwróconej hipoteki budzi w naszym kraju wiele kontrowersji.

* Uniwersytet Gdański, Wydział Zarządzania.

Zasadniczym celem artykułu jest określenie możliwości dywersyfikacji portfela kredytów hipotecznych w Polsce za pomocą odwróconej hipoteki, a także ocena szans rozwoju tego typu produktu na naszym rynku w aspekcie uwarunkowań demograficzno-społecznych.

1. Polska koncepcja odwróconego kredytu hipotecznego

Reverse mortgage to usługa finansowa, która mimo iż często budzi wiele kontrowersji, cieszy się na świecie dużym zainteresowaniem osób starszych. Również w Polsce, w związku z niewysokimi emeryturami i rosnącymi potrzebami finansowymi społeczeństwa, coraz więcej osób poszukuje sposobu na wycofanie kapitału zainwestowanego w kupno lub budowę danej nieruchomości. Obecny stan prawny umożliwia funkcjonowanie odwróconego kredytu hipotecznego w naszym kraju. Ze względu na liczne ograniczenia w prawie cywilnym, bankowym czy ustawie o księgach wieczystych i hipotece, wprowadzenie tego typu produktu na rynek polski wymaga dopracowania wielu zagadnień. W tym celu Ministerstwo Finansów opracowało, na podstawie amerykańskiego pierwowzoru, ustawę dotyczącą polskiego odwróconego kredytu hipotecznego.

Według ustawy przygotowanej przez MF, odwrócony kredyt hipoteczny ma być umową, w ramach której instytucja kredytująca będzie zobowiązana do udostępnienia kredytobiorcy określonej kwoty w walucie polskiej, w zamian za spełnienie przez kredytobiorcę zawartych w umowie warunków dotyczących posiadanej przez niego nieruchomości. Zabezpieczeniem kredytu ma być hipoteka wpisana na pierwszym miejscu w księdze wieczystej nieruchomości. Wpisanie odwróconej hipoteki na drugim miejscu w KW jest możliwe tylko w sytuacji, gdy kredytobiorca z pozyskanych środków będzie chciał dokonać spłaty obciążającego jeszcze daną nieruchomość kredytu hipotecznego¹. W ramach umowy *reverse mortgage* bank nie może zażądać od kredytobiorcy innego rodzaju zabezpieczeń kredytu.

Podmiotami uprawnionymi do udzielania kredytów typu *reverse mortgage* są w Polsce jedynie instytucje, które są objęte nadzorem KNF, a także posiadają uprawnienia do udzielania kredytów na polskim rynku, a więc banki oraz oddziały instytucji kredytowych i banków zagranicznych. Zgodnie z przepisami ustawy prawa bankowego odwrócony kredyt hipoteczny nie może być udzielany przez otwarte fundusze

¹ P. Armada-Rudnik, *Odwrócony kredyt hipoteczny na tle założeń Ministerstwa Finansów z 2010 r.*, „Nieruchomości CH Beck” 2011, nr 1, s. 35.

emerytalne bądź towarzystwa ubezpieczeniowe, inaczej niż w wielu innych krajach na świecie, które dopuszczają taką możliwość (są to np. Wielka Brytania, Irlandia, Szwecja, Węgry czy Finlandia)². Powyższa propozycja jest uzasadniona potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa osób zaciągających tego typu kredyt.

W celu wyeliminowania elementu losowości dotyczącego długości życia kredytobiorcy, wypłata środków z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce, w odróżnieniu do amerykańskiego, hiszpańskiego czy francuskiego modelu opartego na rencie dożywotniej, będzie możliwa jedynie jednorazowo bądź przez określony w umowie czas³. Kredytobiorca pozostanie jednak właścicielem nieruchomości aż do chwili śmierci lub naruszenia jednego z warunków umowy. Bank będzie mógł dochodzić zaspokojenia swojego roszczenia dopiero w sytuacji, gdy:

- od daty śmierci kredytobiorcy upłynie co najmniej rok (co daje spadkobiercom możliwość uregulowania wierzytelności i uniknięcia przekazania prawa do nieruchomości innemu podmiotowi – kredytodawcy),
- kredytobiorca nie wykonuje określonych w umowie obowiązków, związanych z nieruchomością (tzn. nie dokonuje niezbędnych opłat bądź nie utrzymuje nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym),
- prawo do nieruchomości jest rozporządzone przez kredytobiorcę w sposób niezgodny z prawem i treścią zawartej umowy.

W wypadku niedopełnienia obowiązków określonych w umowie, bank wzywa kredytobiorcę do ich wykonania w terminie dłuższym niż 30 dni (w zależności od zakresu obowiązku). Jeżeli klient nie spełni oczekiwań banku w wyznaczonym okresie, kredytodawca może poprosić o pomoc pełnomocnika, który wykona niezbędne działania względem danej nieruchomości na koszt kredytobiorcy.

Zapisy ustawy zakładają, że kredyt ten będzie mógł być zaciągnięty przez osobę w każdym wieku, jeśli tylko posiada ona prawo własności do określonej nieruchomości.

W przeciwieństwie do amerykańskiej wersji *reverse mortgage*, nieruchomość stanowiąca zabezpieczenie kredytu nie będzie musiała być przez kredytobiorcę zamieszkiwana ani przeznaczona do celów mieszkalnych. Maksymalna kwota kredytu możliwa do uzyskania zależy od rynkowej wartości nieruchomości, określonej na podstawie wyceny przeprowadzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, jednak podobnie jak w wielu innych krajach europejskich, nie będzie ona mogła przekroczyć 50% wartości tej nieruchomości. Środki uzyskane z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego klient będzie mógł przeznaczyć na dowolnie wybrany przez siebie cel.

² Sz. Pawłęga, *Ocena założeń Ministerstwa Finansów do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*, Polska Izba Ubezpieczeń, „Wiadomości Ubezpieczeniowe” 2010, nr 3, s. 63.

³ P. Armada-Rudnik, *op.cit.*, s. 35.

Tabela 1. Minimalny wiek kredytobiorców odwróconej hipoteki w wybranych krajach Unii Europejskiej

Państwo	Wiek kredytobiorcy		
	Minimalny	Rzeczywisty	Mediana
Niemcy	60 lub 65	70–76	74,5
Hiszpania	65	70–85	76
Węgry	65	72–85	78,5
Włochy	55	79–82	80,5
Wielka Brytania	55	67–83	72,4

Źródło: U. Reifner, S. Clerc-Renaud, E.F. Pérez-Carrillo, A. Tiffe, M. Knobloch, *Study on Equity Release Schemes in the EU Part I: General Report*, s. 29.

Podobnie jak w innych państwach, nieruchomość stanowiąca zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego musi być ubezpieczona jedynie od zdarzeń losowych. W założeniach nie jest jednakże określona kwota, na jaką powinno zostać zawarte takie ubezpieczenie, w związku z czym pojawia się zagrożenie, iż kredytobiorcy będą zawierać umowy z ubezpieczycielami na najniższe możliwe kwoty.

Ochrona klientów w polskiej wersji *reverse mortgage* ma być oparta przede wszystkim na obowiązku udzielania informacji na temat oferowanego produktu przez krajowe instytucje finansowe. Taki rodzaj ochrony występuje niemal w większości krajów, za wyjątkiem Hiszpanii, gdzie kwestia konsultacji z doradcami pozostaje ciągle nieuregulowana.

Wzorem amerykańskiego modelu, uregulowanie wierzytelności wobec banku nastąpi ze środków uzyskanych poprzez zbycie nieruchomości, po przekazaniu do niej prawa własności. Bank będzie ponadto zobowiązany do rozliczenia się z kredytobiorcą lub jego spadkobiercami. Gdy kredytodawca w wyniku transakcji sprzedaży uzyska nadwyżkę środków finansowych, zobowiązany jest do jej zwrotu spadkobiercom. W odwrotnej sytuacji, gdy wartość kredytu oraz związanych z nim kosztów przewyższa uzyskaną kwotę, nie może żądać uregulowania zaległego zobowiązania od rodziny kredytobiorcy⁴.

Umowa o odwrócony kredyt hipoteczny będzie mogła zostać wypowiedziana przez kredytobiorcę w dowolnym momencie z trzymiesięcznym terminem. Klient będzie mieć też prawo do odstąpienia od umowy w ciągu 30 dni od jej zawarcia, bez konsekwencji finansowych. Bankowi z kolei prawo do wypowiedzenia umowy będzie przysługiwać w wypadku przekazania prawa do nieruchomości będącej

⁴ K. Maj-Waśniowska, M. Cycoń, *Formy odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce na tle wybranych krajów Unii Europejskiej*, „Zeszyty Naukowe” 2011, nr 11, PTE Oddział w Krakowie, s. 205–206.

zabezpieczeniem kredytu osobom trzecim, wszczęcia egzekucji długu z nieruchomości przez inny podmiot lub niedopełnienia obowiązków wynikających z umowy.

Zaletą wprowadzonej ustawy jest dla kredytobiorcy bez wątpienia brak opodatkowania środków z tytułu odwróconej hipoteki podatkiem dochodowym oraz brak konieczności badania jego zdolności kredytowej. Nie jest to konieczne ze względu na fakt, iż kredytobiorca nie dokonuje w praktyce spłaty zaciągniętego zobowiązania. Przed udzieleniem tego typu kredytu banki dokonują jedynie analizy stanu prawnego posiadanej przez klienta nieruchomości oraz stanu jego zobowiązań, w celu określenia innych potencjalnych wierzycieli. Ustawa daje także klientom możliwość negocjowania warunków umowy. Kwestie nieobjęte regulacjami państwowymi (np. sposób kalkulacji miesięcznego świadczenia, warunki wcześniejszej spłaty kredytu, pokrycie kosztów wyceny nieruchomości, itp.) mogą zostać uzgodnione pomiędzy kredytodawcą a kredytobiorcą na zasadzie wzajemnego porozumienia⁵.

2. Czynniki demograficzno-społeczne a odwrócony kredyt hipoteczny

Pojawianiu się nowych produktów i usług na rynku finansowym często towarzyszy niepewność, czy spotkają się one z odpowiednim zainteresowaniem klientów. W przeszłości nie spodziewano się, że kredyty hipoteczne, stanowiące dzisiaj jeden z najważniejszych składników bilansu banków, będą cieszyły się aż taką popularnością. Podobne wątpliwości pojawiają się także w wypadku odwróconego kredytu hipotecznego. Zdaniem wielu osób, nawet w sytuacji skonstruowania odpowiedniego otoczenia prawnego, instrument ten nie będzie odgrywać istotnej roli na polskim rynku i nie odniesie takiego sukcesu jak w Stanach Zjednoczonych czy niektórych krajach Unii Europejskiej. Na powodzenie odwróconej hipoteki w Polsce wpływ będzie miało bowiem wiele różnych czynników demograficznych, ekonomicznych i społecznych.

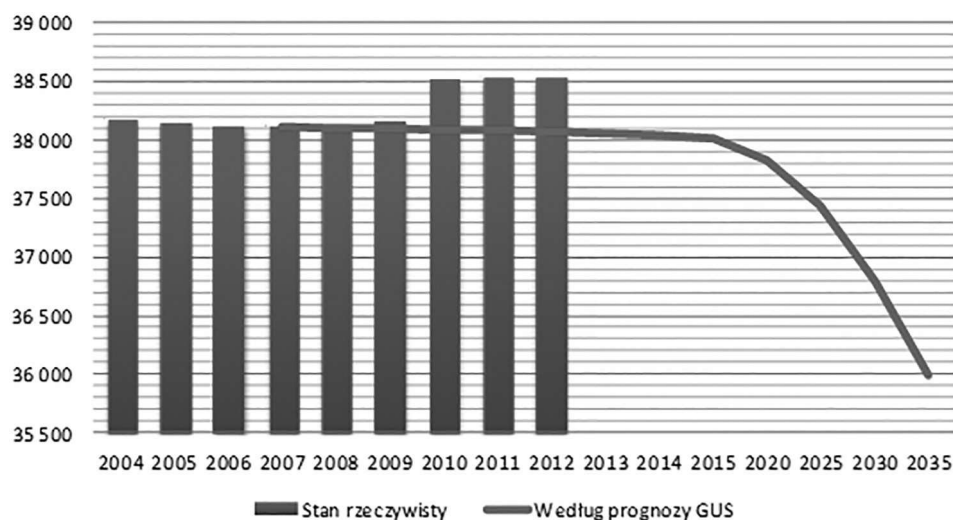
Prognozy Głównego Urzędu Statystycznego na lata 2008–2035 dotyczące stanu ludności w Polsce nie są zbyt optymistyczne. Na skutek masowej migracji zarobkowej, a także starzenia się społeczeństwa, przewiduje się systematyczny spadek liczby ludności w naszym kraju, co może niekorzystnie wpłynąć na popyt na odwróconą hipotekę w przyszłości. Według przeprowadzonych badań, liczba mieszkańców Polski

⁵ P. Armada-Rudnik, op.cit., s. 37.

w roku 2035 może spaść nawet poniżej 36 mln⁶. Wyniki prognozy GUS jak dotąd nie do końca się jednak sprawdzają, w ostatnich latach liczba ludności w Polsce zaczęła bowiem nieznacznie rosnąć. W roku 2011 liczba osób zamieszkałych w naszym kraju przekroczyła 38,5 mln, co jest wynikiem o niemal 500 tys. wyższym w porównaniu do prognoz. Wpływ na powyższą sytuację miał w dużym stopniu obserwowany od roku 2006 dodatni przyrost naturalny. W przeciwieństwie do lat 2002–2005, w ostatnich latach nastąpił znaczny wzrost liczby urodzeń, co przy wystąpieniu innych korzystnych okoliczności, może zwiększyć liczbę potencjalnych kredytobiorców w przyszłości.

Na podstawie zmiany liczby ludności ciężko jest jednak jednoznacznie stwierdzić, jak będzie kształtował się popyt na odwrócony kredyt hipoteczny w nadchodzących latach. W związku z tym, iż jest to produkt skierowany w zamyśle do osób starszych, warto dokonać analizy struktury wieku społeczeństwa w Polsce.

Rysunek 1. Liczba ludności w Polsce w latach 2004–2035 (w tys.)



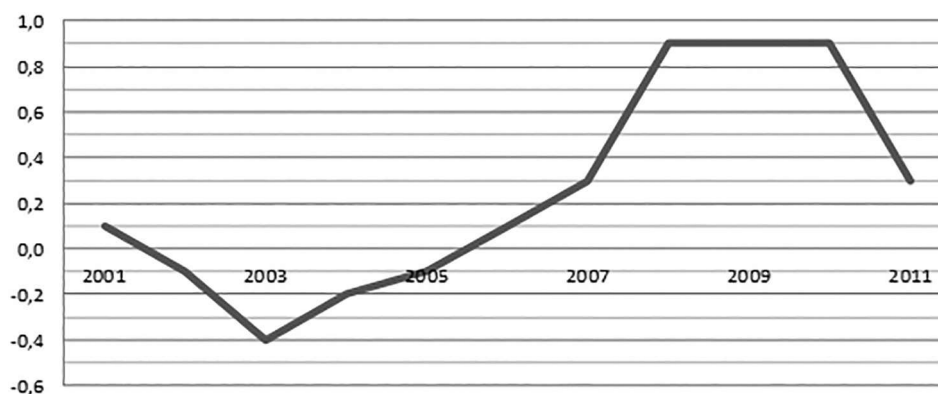
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Według początkowych założeń Ministerstwa Finansów, odwrócony kredyt hipoteczny miał być usługą przeznaczoną jedynie dla klientów powyżej 60. roku życia. Dane Głównego Urzędu Statystycznego z 1 stycznia 2012 r. pokazują, iż taki wiek osiągnęła już co piąta osoba w Polsce. Grono potencjalnych kredytobiorców jest więc bardzo szerokie, a dzięki zniesieniu ograniczenia wiekowego należy się spodziewać,

⁶ M. Waligórska, L. Nowak, *Prognoza ludności Polski na lata 2008–2035*, Departament Badań Demograficznych GUS, Warszawa 2008, s. 1.

że z nowego produktu finansowego będzie chciało skorzystać także wiele innych osób, posiadających na własność określoną nieruchomość. Przewiduje się, iż możliwością wycofania kapitału z zakupionego domu lub mieszkania zainteresowana będzie w dużym stopniu grupa klientów w wieku 40–59 lat. Są to bowiem osoby, które w niedalekiej przyszłości osiągną wiek poprodukcyjny i przechodząc na emeryturę mogą potrzebować dodatkowych środków finansowych. Obecnie ludność w wieku 40–59 lat stanowi najliczniejszą grupę wiekową w Polsce – aż 28% ludności kraju. W najbliższych latach można więc oczekiwać wzrostu liczby seniorów w Polsce i starzenia się społeczeństwa, co może być zjawiskiem pozytywnym w kontekście wprowadzenia odwróconej hipoteki na rynek polski. Dość duży odsetek stanowią także grupy wiekowe 20–29 oraz 30–39 lat – udział osób w tym wieku w ogólnej liczbie ludności wynosi w obu wypadkach po 16%.

Rysunek 2. Przyrost naturalny w Polsce w latach 2001–2011



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

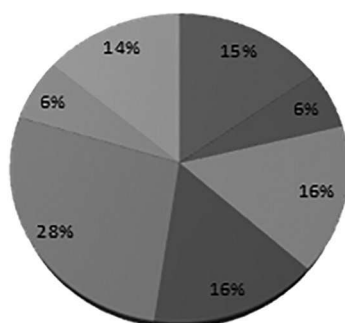
Zjawisko starzenia się ludności występuje w Polsce już od kilkunastu lat. Liczba osób w wieku poprodukcyjnym (do których w głównej mierze odwrócona hipoteka jest adresowana), wciąż nieustannie rośnie. Tylko w roku 2011 wiek produkcyjny osiągnęło ponad 6,6 mln Polaków, czyli aż o prawie 200 tys. więcej niż w roku 2010. Liczba ta jest ciągle mniejsza od liczby osób w wieku przedprodukcyjnym, jednak z każdym rokiem, pomimo dodatniego przyrostu naturalnego, obserwujemy znaczny spadek liczby ludzi młodych, w wieku do 17 lat (włącznie). W związku z powyższym, już w najbliższym czasie liczba mężczyzn powyżej 65 roku życia oraz kobiet w wieku co najmniej 60 lat, powinna przekroczyć liczbę osób niepełnoletnich⁷. Niepokojąco

⁷ Ibidem, s. 2–5.

rosnący udział osób starszych w strukturze wiekowej społeczeństwa stwarza jednak pewne ryzyko, iż państwo nie będzie w stanie zapewnić wszystkim odpowiednich świadczeń emerytalnych. Część seniorów, pozbawiona źródeł dochodów, zdecyduje się więc na pozyskanie dodatkowych środków finansowych za pomocą odwróconego kredytu hipotecznego.

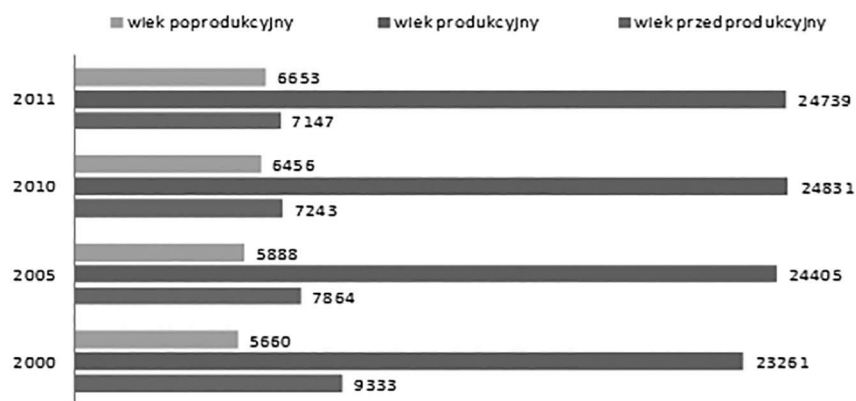
Wykres 3. Struktura ludności w Polsce według wieku w 2012 r.

■ 0-14 lat ■ 15-19 lat ■ 20-29 lat ■ 30-39 lat ■ 40-59 lat ■ 60-64 lata ■ powyżej 65 lat



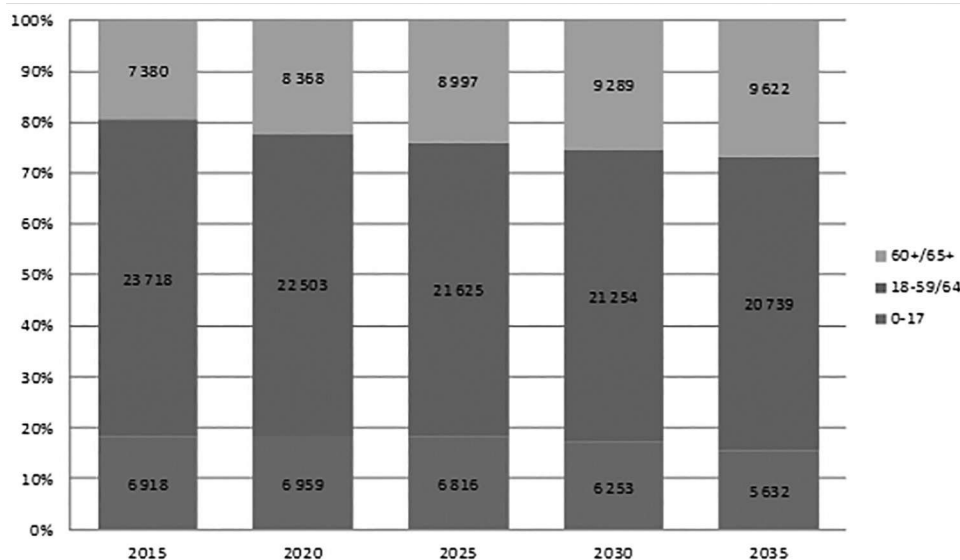
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Rysunek 4. Liczba osób w Polsce w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w latach 2000–2011 (w tys.)



Źródło: Opracowanie własne.

Rysunek 5. Prognoza liczby ludności w Polsce w latach 2015–2035 ze względu na wiek (w tys.)

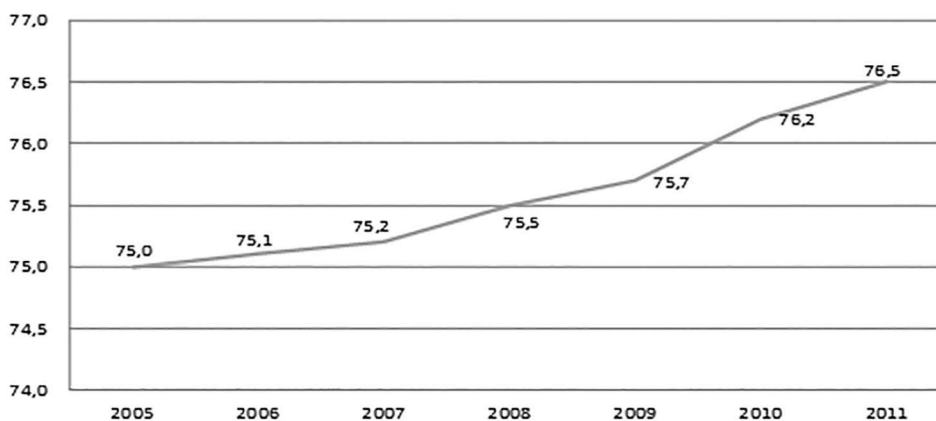


Źródło: Opracowanie własne.

Według prognoz dotyczących struktury wieku Polaków w przyszłości, liczba osób w wieku poprodukcyjnym będzie w dalszym ciągu systematycznie rosła, zaś w wieku produkcyjnym stale malała – już w roku 2015 jej udział wśród ogółu ludności wyniesie niemal 20% i przekroczy liczbę osób w wieku przedprodukcyjnym. Z kolei w 2030 r. wiek poprodukcyjny osiągnie co czwarty Polak. Na koniec okresu objętego prognozą liczba osób w najstarszej grupie wiekowej wyniesie ponad 9,6 mln i będzie stanowiła 26,7% ogółu, dzięki czemu wzrosnąć może też liczba umów zawieranych o odwrócony kredyt hipoteczny. Znacząco będzie malała z kolei liczba osób w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym. Według prognoz, liczba osób w wieku 18–59 (w wypadku kobiet) oraz 18–64 (w wypadku mężczyzn) zmniejszy się w ciągu najbliższych 20 lat aż o prawie 3 mln. Natomiast osoby niepełnoletnie będą stanowiły zaledwie 15,7% całkowitej liczby ludności zamieszkującej w Polsce, czyli o kilka procent mniej niż obecnie.

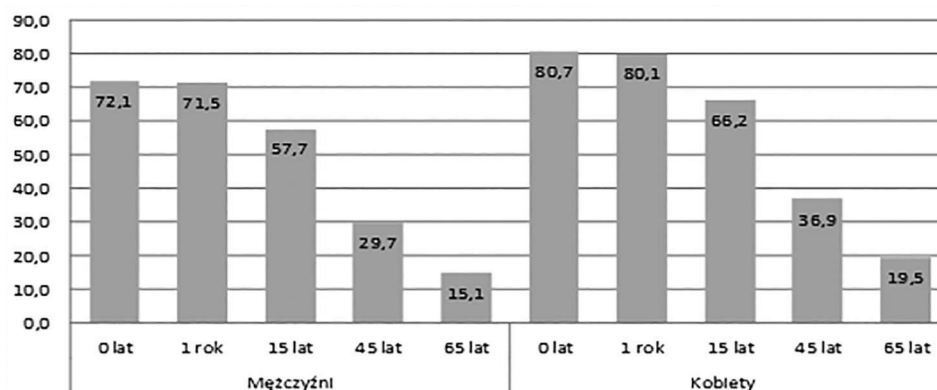
W związku z rozwojem sektora usług medycznych, propagowaniem zdrowego trybu życia, a także rosnącą świadomością społeczeństwa, można spodziewać się, iż liczba zgonów wśród osób starszych w Polsce będzie ulegać dalszemu zmniejszeniu. Spadek umieralności, a także wzrost przeciętnego trwania życia są czynnikami sprzyjającym wprowadzeniu odwróconej hipoteki na rynek polski. Wraz z mniejszą liczbą zgonów, rosnąć powinno bowiem grono potencjalnych odbiorców tego typu instrumentu.

Rysunek 6. Przeciętna długość życia w Polsce w latach 2005–2011



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Rysunek 7. Przeciętne dalsze trwanie życia w Polsce w zależności od wieku

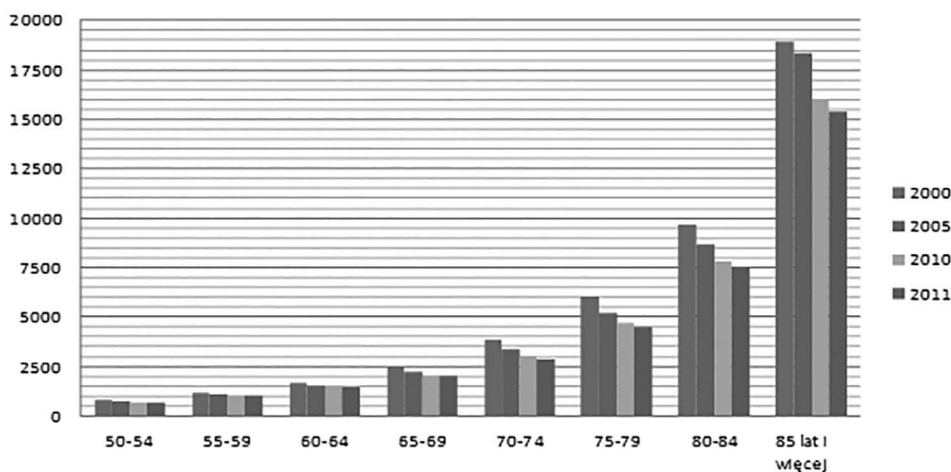


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Wpływ na rozwój odwróconego kredytu hipotecznego z pewnością będą miały także pewne uwarunkowania społeczne. A. Maćkowska zwraca uwagę na mentalność polskiego społeczeństwa, dla którego nieruchomości stanowią obecnie jedno z najistotniejszych dóbr w życiu, jako że jej nabycie wiąże się często z wieloma wyrzeczeniami i ciężką, długoletnią pracą. Powszechnie dobrze to zwykło się oddawać po śmierci właściciela w formie spadku członkom rodziny. Część osób starszych, nawet pomimo trudnej sytuacji finansowej, nie będzie więc zainteresowana zawarciem umowy o odwrócony kredyt hipoteczny, ze względu na chęć przekazania nieruchomości

swoim najbliższym⁸. P. Łyszczak podkreśla jednak, iż w dobie emigracji zarobkowej więzy rodzinne stają się coraz słabsze, a w wielu wypadkach nawet zanikają. W konsekwencji osoby starsze nie zawsze mogą liczyć na wsparcie ze strony członków rodziny i często, będąc w trudnej kondycji finansowej, poszukują alternatywnych źródeł kapitału⁹. Z raportu GUS dotyczącego jakości życia osób starszych wynika, że aż 12% z nich nie miałyby nikogo, kto mógłby udzielić im wsparcia finansowego w trudnej sytuacji materialnej¹⁰. Emeryci znajdujący się w takiej sytuacji łatwiej podejmą decyzję o skorzystaniu z odwróconego kredytu hipotecznego i przekazaniu po śmierci swojej nieruchomości na rzecz instytucji kredytującej.

Rysunek 8. Liczba zgonów według wieku w Polsce przypadająca na 100 tys. osób w danej grupie wiekowej



Źródło: Opracowanie własne.

Ponadto pojawia się też problem braku zaufania osób starszych wobec instytucji bankowych. Wciąż istnieje bowiem grupa seniorów, która w obawie przed wykorzystaniem, niechętnie podchodzi do usług i produktów oferowanych przez banki¹¹. Szczególnie dużą nieufność wzbudzają instytucje zagraniczne. Co więcej, wiele placówek bankowych jest nieprzystosowanych do właściwej obsługi seniorów. Wielu

⁸ K. Gabryelczyk, *Private Asset & Wealth Management. Nowe instrumenty i usługi finansowe*, C.H. Beck, Warszawa 2009, s. 339.

⁹ P. Łyszczak, *Odwrócony kredyt hipoteczny. Próba oceny szans wdrożenia tego produktu w Polsce*, „Finansowanie Nieruchomości” 2008, nr 1, s. 18.

¹⁰ *Jak się żyje osobom starszym w Polsce?*, GUS, Warszawa 2011, s. 6.

¹¹ T. Kowalak, *Odwrócona hipoteka – zasady funkcjonowania i perspektywy wprowadzenia w Polsce*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 2010, nr 4, Uniwersytet Adama Mickiewicza w Poznaniu, s. 163.

z nich podkreśla również, że umowy kredytowe są pisane zbyt skomplikowanym i niezrozumiałym dla nich językiem oraz wymagają dużej wiedzy. Starszych klientów zniechęcać mogą także brak kompetencji oraz niewłaściwe podejście niektórych pracowników, którzy często wykorzystują niewiedzę seniorów i starają się nakłonić ich do zawarcia niekorzystnych umów. Wszystkie te czynniki powodują, iż osoby starsze, w trosce o bezpieczeństwo swoich aktywów, nie korzystają z usług świadczonych przez banki. Pojawia się więc ryzyko, że pomimo stworzenia produktu przeznaczonego przede wszystkim dla tej grupy klientów, znaczna część z nich nie będzie nim zainteresowana, wyłącznie ze względu na swój negatywny stosunek wobec instytucji bankowych.

Rysunek 9. Na czyją pomoc mogą liczyć osoby starsze w wypadku trudnej sytuacji materialnej?



Źródło: *Jak się żyje osobom starszym w Polsce?*, GUS, Warszawa 2011, s. 6.

Na podstawie powyższych rozważań można stwierdzić, iż sytuacja demograficzna sprzyja wprowadzeniu odwróconego kredytu hipotecznego na rynek polski. Obserwujemy proces starzenia się społeczeństwa, który, jak przewidują eksperci, w perspektywie następnych kilkadziesiąt lat będzie jeszcze bardziej postępować. Zwiększone grono potencjalnych odbiorców produktu stwarza szansę dla szybkiego rozwoju rynku *reverse mortgage* w Polsce. Co więcej, osoby starsze mogą stać się dla banków kluczową grupą klientów, dzięki czemu przeznaczone dla nich usługi będą cechowały się coraz wyższą jakością. Należy podkreślić jednak, iż ze względu na wartości rodzinne, spora część seniorów będzie chciała przekazać posiadaną nieruchomości swoim najbliższym i nie będzie zainteresowana nowym produktem finansowym. W związku z powyższym można przypuszczać, iż kredytobiorcami *reverse mortgage* zostaną przede wszystkim pary bez potomstwa, jak również osoby samotne, nieposiadające rodziny ani innych osób, którym mogłyby przekazać swoje mieszkanie,

a także schorowani emeryci, nieposiadający wystarczających środków na pokrycie bieżących wydatków czy osoby niemogące liczyć na pomoc swoich bliskich. Istotną barierą jest z pewnością ograniczone zaufanie seniorów względem instytucji finansowych, zwłaszcza zagranicznych. Wielu ludzi w podeszłym wieku wciąż ma liczne obawy przed zawieraniem z bankami wszelkiego rodzaju umów, w szczególności związanych z obciążaniem hipoteką posiadanej na własność nieruchomości. Negatywny stosunek do instytucji kredytujących może spowodować więc, iż duża część osób starszych nie zdecyduje się na zaciągnięcie odwróconego kredytu hipotecznego, bez względu na występujące okoliczności. W celu zmiany powyższej sytuacji należałoby przeprowadzić szeroką akcję informacyjną, dzięki czemu emeryci mogliby zapoznać się z zasadami funkcjonowania odwróconej hipoteki, a także wszelkimi korzyściami i zagrożeniami związanymi z tego typu produktem.

Podsumowanie

W ostatnich latach coraz częściej mówi się w Polsce o potrzebie wprowadzenia na rynek nowego instrumentu finansowego, określanego jako odwrócony kredyt hipoteczny. Produkt ten z powodzeniem funkcjonuje już na wielu rynkach zagranicznych. Na podstawie rozwiązań innych krajów, Ministerstwo Finansów przygotowało ustawę o odwróconej hipotece, która pozwala także Polakom na korzystanie z tego typu usługi finansowej.

Istota *reverse mortgage* polega na uwolnieniu części środków zamrożonych w posiadanej nieruchomości i wypłacie właścicielowi na podstawie jej wartości określonego świadczenia pieniężnego, zwykle w formie comiesięcznej renty. Skonstruowany w ten sposób produkt ma wiele zalet. Osoby zainteresowane tego rodzaju instrumentem mogą powiększyć swój budżet, nie mając odpowiedniej zdolności kredytowej. Co więcej, kredytobiorca nie dokonuje spłaty zaciągniętego zobowiązania. Zaspokojenie roszczenia następuje bowiem dopiero po śmierci kredytobiorcy, poprzez przeniesienie na instytucję kredytującą prawa własności do nieruchomości, a następnie jej sprzedaż. Z punktu widzenia banków odwrócony kredyt hipoteczny jest instrumentem dochodowym oraz bezpiecznym w porównaniu do innych produktów opartych na hipotece. Dywersyfikacja portfela kredytowego za pomocą tego typu usługi może więc zwiększyć osiągnięte zyski, przy jednoczesnym zmniejszeniu ryzyka prowadzonej działalności.

Pomimo wielu korzyści, jakie niesie zarówno dla instytucji finansowych jak i potencjalnych klientów odwrócony kredyt hipoteczny, wiele osób uważa, iż produkt ten

będzie stanowić w przyszłości niewielki odsetek portfela kredytowego banków w Polsce. Beneficjentami odwróconej hipoteki mają być przede wszystkim osoby starsze, żywiące obawy przed zawieraniem wszelkiego rodzaju umów z instytucjami finansowymi. Ponadto silne więzy rodzinne oraz chęć przekazania posiadanego majątku osobom najbliższym w pewnym stopniu ograniczą grono potencjalnych odbiorców. Występujący w Polsce proces starzenia się społeczeństwa, a także związany z nim problem finansowania emerytalnego pozwalają jednak przypuszczać, iż kredyt ten w przyszłości może spotkać się z zainteresowaniem sporej grupy Polaków. Świadczenia otrzymywane na starość wielu osobom nie pozwalają dzisiaj na zaspokojenie wszystkich potrzeb finansowych. Ponadto osoby starsze mają znacznie ograniczony dostęp do powszechnie oferowanych kredytów czy pożyczek, zwłaszcza udzielanych na dłuższy okres. Coraz więcej osób będących na emeryturze lub rencie żyje więc na poziomie daleko odbiegającym od standardów. Odwrócony kredyt hipoteczny może być zatem dla wielu ludzi jedyną szansą na pozyskanie stałego, długookresowego źródła finansowania i poprawę trudnej sytuacji materialnej.

Wprowadzenie odwróconego kredytu hipotecznego z pewnością nie rozwiąże problemu niskich świadczeń emerytalnych w Polsce, ani nie zagwarantuje osobom starszym godnej egzystencji. Spowoduje jednak możliwość pozyskania dodatkowych środków pieniężnych, dzięki czemu osoby znajdujące się w trudnej sytuacji finansowej będą mogły podnieść, choćby w niewielkim stopniu, poziom swojego życia. Funkcjonowanie odwróconej hipoteki w Polsce ma więc sens nawet w sytuacji, gdy nowo projektowanym produktem zainteresowany będzie marginalny odsetek społeczeństwa. Przemawia za tym wiele aspektów ekonomicznych i społecznych. Wprowadzenie analizowanego instrumentu może przyczynić się do zmniejszenia rozmiaru ubóstwa wśród osób starszych. Nowy produkt jest więc dobrym rozwiązaniem, gdyż umożliwi osobom starszym pozyskanie dodatkowych zasobów finansowych, bez zmiany otoczenia (w wypadku np. konieczności zamiany mieszkania na mniejsze lub sprzedaży), do którego są zazwyczaj bardzo przywiązane.

O potrzebie wprowadzenia nowego instrumentu na rynek polski może też świadczyć fakt, iż w odpowiedzi na oczekiwania i potrzeby finansowe emerytów w Polsce oferowanych jest coraz więcej produktów przypominających swoją koncepcją ideę odwróconej hipoteki. Pojawiają się już także pomysły, w jaki sposób można dodatkowo uatrakcyjnić produkt typu *reverse mortgage*. Odwrócona hipoteka może spotkać się z większym zainteresowaniem, gdy na przykład zostanie połączona z innymi obecnie funkcjonującymi usługami na rynku – opieką społeczną czy też ubezpieczeniami zdrowotnymi lub na życie – w ramach koncepcji *bancassurance*.

Bibliografia

- Armada-Rudnik P., *Odwrócony kredyt hipoteczny na tle założeń Ministerstwa Finansów z 2010 r.*, „Nieruchomości CH Beck” 2011, nr 1.
- Gabryelczyk K., *Private Asset & Wealth Management. Nowe instrumenty i usługi finansowe*, C.H. Beck, Warszawa 2009.
- Jak się żyje osobom starszym w Polsce?*, GUS, Warszawa 2011.
- Kowalak T., *Odwrócona hipoteka – zasady funkcjonowania i perspektywy wprowadzenia w Polsce*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 2010, nr 4, Uniwersytet Adama Mickiewicza w Poznaniu.
- Łyszczak P., *Odwrócony kredyt hipoteczny. Próba oceny szans wdrożenia tego produktu w Polsce*, „Finansowanie Nieruchomości” 2008, nr 1.
- Maj-Waśniowska K., Cycoń M., *Formy odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce na tle wybranych krajów Unii Europejskiej*, „Zeszyty Naukowe” 2011, nr 11, PTE Oddział w Krakowie.
- Raporty GUS za lata 2005–2011.
- Reifner U., Clerc-Renaud S., Pérez-Carrillo E.F., Tiffe A., Knobloch M., *Study on Equity Release Schemes in the EU Part I: General Report*, 2009.
- Waligórska M., Nowak L., *Prognoza ludności Polski na lata 2008–2035*, Departament Badań Demograficznych GUS, Warszawa 2008.

The Influence of Demographic and Social Factors on Reverse Mortgage in Poland

Although, reverse mortgage is a product that has been present on the global markets for many years, in Poland it was introduced in 2014 and still is little known among the public and some financial institutions. The growth in popularity of reverse mortgages in Poland is doubtful due to demographic and socio-economic situations, and some legal issues.

Keywords: loan, mortgage, market, demography

L'influence des facteurs démographiques et sociales sur le prêt hypothécaire inversé en Pologne

Bien que le prêt hypothécaire inversé ait été un produit présent sur les marchés mondiaux depuis de nombreuses années, il a été introduit en Pologne en 2014 et il est encore peu connu parmi les institutions financières et publiques. La croissance de la popularité des prêts hypothécaires inversés en Pologne est douteuse en raison des conditions démographiques et socio-économiques dans le pays, ainsi que de certaines questions juridiques.

Mots-clés: le prêt, l'hypothèque, le marché, la démographie

Влияние демографических и социальных факторов на развитие обратной ипотеки в Польше

Хотя обратная ипотека является продуктом уже много лет присутствующим на мировом рынке, а в Польше была введена парламентским актом в 2014 году, она до сих пор мало известна общественности и некоторым финансовым учреждениям. Рост популярности обратной ипотеки в Польше сомнителен, учитывая демографическую, социально-экономическую и правовую обстановку.

Ключевые слова: кредит, ипотека, рынок, демография