

Iwa Kuchciak

Uniwersytet Łódzki

**ODWRÓCONA HIPOTEKA NOWYM PRODUKTEM
W OFERCIE BANKOWOŚCI DETALICZNEJ**

Streszczenie: Podstawowym typem prowadzonej przez banki działalności jest prowadzenie operacji depozytowo-kredytowych. Jednym z najpopularniejszych produktów bankowych są kredyty, a wśród nich istotną pozycję stanowią kredyty mieszkaniowe zabezpieczone hipotecznie. Zaciągnięcie kredytu hipotecznego stanowi bowiem dla większości społeczeństwa w początkowej fazie życia zawodowego jedyną drogę do zrealizowania potrzeb mieszkaniowych.

Ze względu na widoczny w wielu krajach, a wśród nich także w Polsce, trend demograficzny polegający na starzeniu się społeczeństwa pojawiła się potrzeba stworzenia nowego produktu bankowego opartego na konstrukcji kredytu hipotecznego, lecz umożliwiającego uwolnienie posiadanego kapitału przez osoby w wieku emerytalnym. Celem artykułu jest przedstawienie odwróconej hipoteki jako produktu mającego jednocześnie spełnić funkcje społeczne polegające na zapewnieniu bezpieczeństwa finansowego starzejącego się społeczeństwa, jak i funkcje ekonomiczne w postaci wprowadzenia kolejnego produktu do oferty banków.

Słowa kluczowe: kredyt hipoteczny, odwrócona hipoteka, starzenie społeczeństwa.

1. Wstęp

Banki uznawane są za specyficzne przedsiębiorstwa funkcjonujące na rynku finansowym, których wyjątkowość związana jest z pogodzeniem dwóch celów, jakimi są dążenie do wypracowania zysku i jednocześnie uwzględnienie dopuszczalnego poziomu ryzyka. Osiągnięcie dodatniego wyniku finansowego wymaga sprostania wymogom rynkowym, a w szczególności przewidywania jego zmieniających się potrzeb.

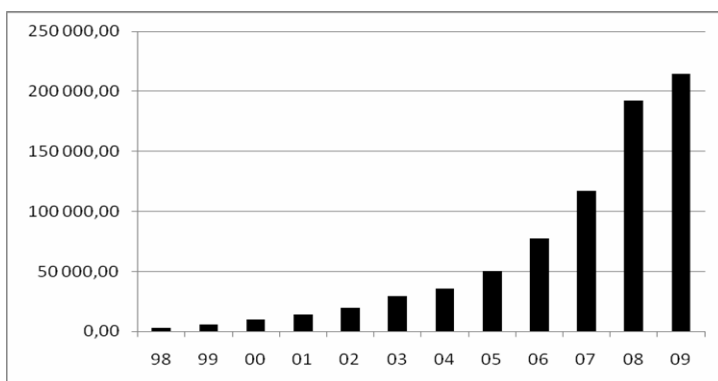
Jednym z najpopularniejszych produktów bankowych są kredyty, a wśród nich znaczącą pozycję stanowią kredyty mieszkaniowe zabezpieczone hipotecznie. Zaciągnięcie kredytu hipotecznego stanowi dla większości społeczeństwa w początkowej fazie życia zawodowego jedyną drogę do zrealizowania potrzeb mieszkaniowych. Ze względu na widoczny w Polsce trend demograficzny polegający na starzeniu się społeczeństwa pojawiła się nowa potrzeba, jaką może spełnić kredyt hipoteczny, polegająca na stworzeniu możliwości uwolnienia posiadanego kapitału przez osoby w wieku emerytalnym.

Celem artykułu jest przedstawienie odwróconej hipoteki jako produktu mającego jednocześnie spełnić funkcje społeczne polegające na zapewnieniu bezpieczeństwa finansowego starzejącego się społeczeństwa i funkcje ekonomiczne w postaci wprowadzenia kolejnego produktu do oferty banków.

2. Wpływ trendów demograficznych na polski sektor bankowy

Jedną z podstawowych grup klientów sektora bankowego są gospodarstwa domowe. Prowadzą one gospodarkę finansową polegającą na gromadzeniu i wydatkowaniu środków pieniężnych. Kredyty i pożyczki umożliwiają gospodarstwom domowym poprawę standardu życia oraz zapewniają szerszy i szybszy dostęp do rynku dóbr i usług niż w przypadku korzystania z dochodów rozporządzalnych i posiadanych oszczędności¹.

Zazwyczaj wymienia się dwie podstawowe kategorie kredytów udzielanych gospodarstwom domowym. Są to kredyty konsumpcyjne i kredyty mieszkaniowe, które w znacznej większości są kredytami hipotecznymi². O rozmiarach prowadzonej przez banki działalności kredytowej w zakresie finansowania potrzeb mieszkaniowych świadczą dane przedstawione na rys. 1.



Rys. 1. Kredyty i pożyczki mieszkaniowe udzielone gospodarstwom domowym (w mln zł)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

¹ Por.: J. Crook, S. Hochguertel, *US and European Household Debt and Credit Constraints*, Tinbergen Institute Discussion Paper, <http://www.tinbergen.nl/discussionpapers/07087.pdf>; R. Barrell, E.P. Davis, T. Fic, A. Orazgani, *Household Debt and Foreign Currency Borrowing in the New Member States of the EU*, http://www.euroframe.org/fileadmin/user_upload/euroframe/docs/2009/EURO_F09_Barrell_Fic_etal.pdf, s. 2-3.

² W Polsce rynek nieruchomości jest nadal słabo rozwinięty w porównaniu z innymi krajami UE. O rozmiarach zjawiska może świadczyć skala kredytowania w relacji do PKB, która dla Polski wynosi 11,4% PKB, podczas gdy najwyższym udziałem charakteryzuje się Dania – 92,85% PKB, najniższym zaś Rumunia – 3,5% PKB: *Study on Credit Intermediaries in the Internal Market (MARKT/2007/14/H) Contract ETD/2007/IM/H3/118, Final Report by Europe Economics*, 15 January 2009, s. 93. Wzrost rynku kredytów hipotecznych w Polsce w latach 2001-2007 wyniósł 54,9%, podczas gdy w USA jedynie 11%: *World Retail Banking Report 2009*, Capgemini, 2009, s. 28.

Poziom zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych zwiększył się z 3004,8 mln zł do 214 892,6 mln zł na koniec 2009 r. Szczególnie dynamiczny rozwój widoczny jest na przestrzeni ostatnich kilku lat. Przed 2004 r. ilość udzielonych kredytów mieszkaniowych związana była głównie z występowaniem wśród gospodarstw domowych tzw. efektu unijnego związanego z obawą przed wzrostem cen mieszkań po 1 maja 2004 r.³

Duży przyrost kredytów nastąpił w 2006 r.⁴, ale najwyższą dynamiką zakończył się rok 2008. W porównaniu z 2007 r., wolumen udzielonych kredytów i pożyczek zwiększył się o 64,78% z kwoty 116 840,7 mln zł do 192 530,5 mln zł. Zdecydowane wyhamowanie tempa wzrostu zadłużenia można zaobserwować w 2009 r.: na koniec roku osiągnęło ono wartość 214 892,6 mln zł i tym samym wzrosło jedynie o 11,61% w stosunku do roku poprzedniego.

W 2009 r. nastąpiło spowolnienie akcji kredytowej. Jedną z przyczyn było zaostrożenie polityki kredytowej ze względu na ryzyko związane z bieżącą sytuacją gospodarczą, niepewnością co do kierunku rozwoju sytuacji na międzynarodowych rynkach finansowych, niespodziewanymi, negatywnymi wiadomościami z rynku kredytów mieszkaniowych w USA⁵ oraz wzrostem stóp procentowych w Polsce⁶. Na politykę kredytową banków wywierały także wpływ regulacje nadzorcze, wśród których należy wymienić Rekomendację S⁷, Rekomendację S II⁸ oraz Rekomendację T⁹.

Spowolnienie tempa przyrostu zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych nie wpłynęło drastycznie na popularność kredytów hipotecznych. Od kilkunastu lat są jednymi z najbardziej popularnych produktów bankowych. Duża liczba udzielonych kredytów hipotecznych świadczy o istnieniu sprzyjających czynników dla rozwoju tego segmentu rynku kredytowego. Na taką sytuację wpływ wywierają przede wszystkim takie czynniki, jak niskie stopy procentowe, poprawa koniunktury gospodarczej, zmiana stylu i poziomu życia, efekt popytowy, zmniejszenie ba-

³ Więcej w: G. Rytelawska, E. Huszczonek, *Zmiany w popycie na kredyt gospodarstw domowych*, Materiały i Studia nr 172, Warszawa, marzec 2004.

⁴ *Finansowanie nieruchomości przez banki w Polsce. Stan na grudzień 2008 r.*, KNF, Warszawa 2009, s. 22.

⁵ Więcej na temat kryzysu finansowego w: J. Szambelańczyk (red.), *Globalny kryzys finansowy i jego konsekwencje w opiniach ekonomistów polskich*, ZBP, Warszawa 2009.

⁶ *Informacja dotycząca ryzyka związanego z kredytami walutowymi*, KNF, Warszawa, styczeń 2010, s. 1-2.

⁷ *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytów zabezpieczonych hipotecznie*, http://www.knf.gov.pl/Images/rekomendacja_s_tcm75-8566.pdf, stan na 10.05.2010 r.

⁸ *Rekomendacja S II dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie*, http://www.knf.gov.pl/Images/Rekomendacja%20S%20II__a_tcm75-9532.pdf, stan na 02.06.2010 r.

⁹ *Rekomendacja T dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych*, KNF, Warszawa, luty 2010, http://www.knf.gov.pl/Images/Rekomendacja%20T_tcm75-18474.pdf, stan na 02.06.2010 r.

riery psychologicznej przed zadłużaniem się, działania banków zachęcające do zadłużania się, akcje promocyjne produktów, złagodzenie warunków oceny zdolności kredytowej¹⁰.

Popularność kredytów hipotecznych odzwierciedliła się bezpośrednio w strukturze posiadanych przez gospodarstwa domowe aktywów niefinansowych. Według danych pochodzących z Narodowych Spisów Powszechnych Ludności i Mieszkań z 1988 i 2002 r.¹¹ w ogólnej liczbie mieszkań udział lokali będących własnością osób fizycznych zwiększył się o ok. 28%¹². W 2002 r. odnotowano także poprawę w sytuacji zaludnienia mieszkań. Przeciętna liczba osób w 1 mieszkaniu z 3,55 w 1998 r. zmniejszyła się do 3,33, przeciętna liczba osób przypadających na 1 izbę spadła z 0,98 do 0,84, natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wzrosła z 17,5 m² do 21,7 m²¹³.

Najbardziej aktualne opublikowane przez GUS dane wskazują, iż przeciętne gospodarstwo domowe w 2009 r. zajmowało mieszkanie o powierzchni 70,7 m², składające się z 2,7 pokoi. Przeciętnie na jedną osobę w gospodarstwie przypadało 25 m² powierzchni użytkowej oraz jeden pokój. Najmniejsze mieszkania zajmowały gospodarstwa rencistów (61,6 m²)¹⁴.

Liczba mieszkań będących własnością osób fizycznych ma istotne znaczenie w konstrukcji hipoteki odwróconej. Oprócz podstawowego celu, jaki jest realizowany dzięki kredytom hipotecznym, czyli zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, pojawiają się kolejno nowe potrzeby w zakresie realizowania celów inwestycyjnych, ochrony kapitału przed inflacją czy też zapewnienia zabezpieczenia finansowego¹⁵. Ten ostatni element jest szczególnie istotny z punktu widzenia zaobserwowanego przez demografów zjawiska starzenia się społeczeństwa. Świadczą o tym zmiany, jakie będą zachodzić zarówno w wielkości, jak i strukturze ludności Polski zawarte w prognozie demograficznej do 2030 r. przygotowanej przez GUS.

¹⁰ Por.: J. Aron, J. Duca, J. Muellbauer, K. Murata, A. Murphy, *Credit, Housing Collateral and Consumption: Evidence from the UK, Japan and the US*, www.aeaweb.org/annual_mtg_papers/2009/retrieve.php?pdfid=467, s. 3-5. Wpływ na poziom zadłużenia wywierają też czynniki o charakterze makroekonomicznym, takie jak: nominalne stopy procentowe, kurs walutowy, wzrost gospodarczy i jego prognoza, prowadzona polityka antyinflacyjna, sytuacja na rynku pracy, zmiany w prawie podatkowym. Więcej w: J. Muellbauer, *Household Decisions, Credit Markets and the Macroeconomy: Implications for the Design of Central Bank Models*, BIS Working Papers No 306, March 2010.

¹¹ Najbliższy Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań planowany jest na 2011 r.

¹² Są to dane szacunkowe ze względu na to, iż w 1988 r. nie wyliczono własności mieszkań, lecz własność budynku.

¹³ *Mieszkania 2002*, GUS, Warszawa, sierpień 2003, s. 29-30.

¹⁴ *Sytuacja gospodarstw domowych w 2009 r. w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych*, GUS, Warszawa, 26 maja 2010. s.11.

¹⁵ B. Półtorak, *Innowacje produktowe na rynku kredytowania hipotecznego*, (w:) M. Marcinkowska, S. Wieteska (red.), *Harmonizacja bankowości i ubezpieczeń w skali narodowej i europejskiej*, Difin, Warszawa 2007, s. 533.

Prowadzone przez demografów badania i analizy dotyczące objawów starzenia się społeczeństwa obejmują takie aspekty, jak dzietność i długość życia. Wyniki analiz przedstawia tab. 1.

Tabela 1. Prognozowana dzietność i długość trwania życia

Wyszczególnienie	2015	2020	2035
Dzietność	1,42	1,45	1,45
Trwanie życia:			
– mężczyźni	72,3	73,4	77,1
– kobiety	80,2	80,8	82,9

Źródło: *Podstawowe informacje o rozwoju demograficznym Polski do 2008 roku*, GUS, Warszawa 2009. s. 14.

Zgodnie z założeniami najnowszej prognozy ludności, w najbliższych latach należy oczekiwać dalszego wzrostu współczynnika dzietności do 1,42 w 2015 r., a następnie do 1,45 i jego utrzymanie w 2035 r. Taki poziom dzietności nie zapewnia jednak prostej zastępowalności pokoleń. Z drugiej strony w dalszym ciągu będą następowały spadek umieralności i systematyczny wzrost przeciętnego trwania życia. Wydłuży się on do poziomu 77,1 roku dla mężczyzn oraz do 82,9 roku dla kobiet w 2035 r.

Konsekwencją tych zmian będzie systematyczne zmniejszanie się liczby ludności, przy czym tempo tego spadku będzie coraz wyższe. W 2020 r. liczba ludności Polski zgodnie z szacunkami osiągnie 37,8 mln, w 2035 r. zaś – prawie 36 mln, zatem w okresie najbliższych 28 lat liczba ludności Polski zmniejszy się o ponad 2 miliony.

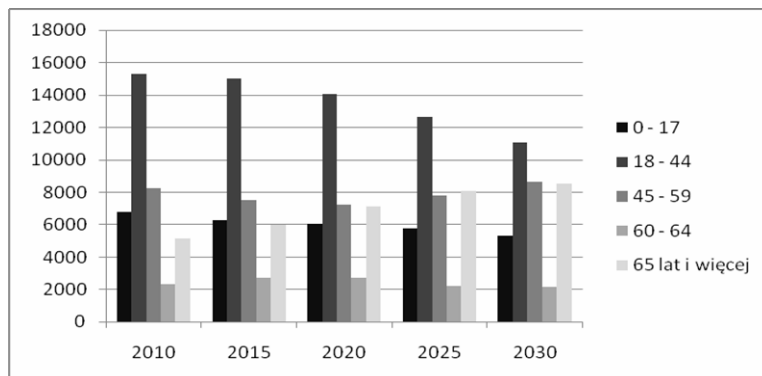
Wydłużanie się przeciętnego trwania życia przy jednocześnie niskim poziomie dzietności oraz nieznaczącym saldzie migracji zagranicznych¹⁶ definitywnych będą powodować niekorzystne zmiany w strukturze wieku ludności, praktycznie w całym prognozowanym okresie. Są to podstawowe wyznaczniki świadczące o starzeniu się społeczeństwa. Wyniki prognozy demograficznej sygnalizują znaczne zaawansowanie tego procesu. Zmiany w poszczególnych przedziałach wiekowych na najbliższe 20 lat przedstawiono na rys. 2.

Zgodnie z założeniami najnowszej prognozy ludności, w najbliższych latach zmieni się także struktura wieku ludności. Postępujący szybko wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności jest skutkiem zarówno przedłużania się przeciętnego okresu trwania życia, jak i gwałtownego spadku dzietności¹⁷. Średnia długość życia systematycznie wydłuża się, co powoduje, że

¹⁶ Więcej na temat migracji: M. Kupiszewski, A. Kicingier, D. Kupiszewska, F.H. Flinterman, *Labour Migration Patterns, Policies and Migration Propensity in the Western Balkans*, November 2009, http://www.migrantservicecentres.org/userfile/labour_migration_patterns_policies_migration_propensity.pdf, stan na 3.06.2010 r.

¹⁷ Według prognoz Europejskiego Urzędu Statystycznego w 2060 r. polskie społeczeństwo będzie drugim najstarszym w całej Unii Europejskiej – zaraz po Słowacji.

zwiększa się liczba osób starszych, a zupełnie nowym zjawiskiem stało się zmniejszanie liczby ludzi młodych.



Rys. 2. Prognoza wieku polskiego społeczeństwa

Źródło: opracowanie na podstawie *Prognozy ludności do 2030 roku*, GUS, Warszawa 2004.

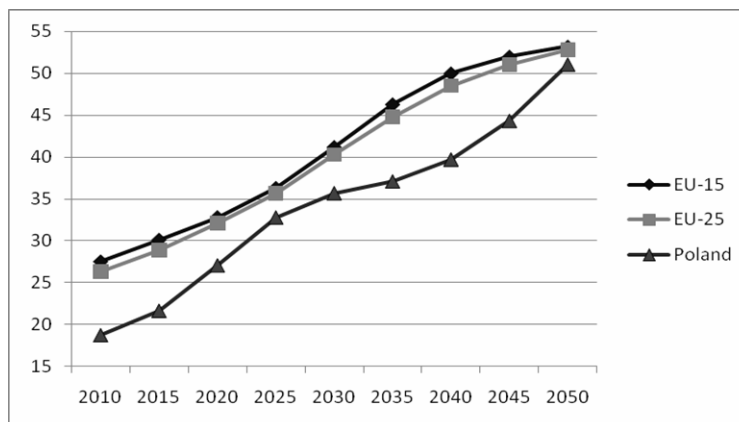
Według prognoz GUS średni wiek mieszkańca Polski, który wynosi obecnie 36,7 roku, wzrośnie do 2030 r. do 45,5 lat, z tendencją do dalszego wzrostu. Systematycznie będzie malała liczba osób w wieku 0-18 i 18-44 lata, natomiast systematycznie będzie wzrastała liczba osób powyżej 65. roku życia¹⁸.

Zmiany w strukturze wieku ludności, zwłaszcza te wynikające z przesuwania się wyżów i niżów demograficznych, mają istotne konsekwencje w wielu dziedzinach życia. Tendencje demograficzne w istotny sposób powinny wpływać na kształt polityki społeczno-gospodarczej. Odzwierciedlą się one w dziedzinach systemu edukacji, rynku pracy oraz rozwoju regionalnego. Przede wszystkim jednak zmiana struktury wieku ludności stwarza istotne wyzwania dla systemu zabezpieczenia społecznego. Starzenie się społeczeństwa oznacza konieczność zwiększenia transferów społecznych na rzecz tej grupy ludności wynikających z potrzeby wypłaty świadczeń emerytalno-rentowych, usług zdrowotnych i opiekuńczych.

Jednym z mierników ilustrujących wydolność systemu zabezpieczenia społecznego jest średni współczynnik obciążenia demograficznego (ang. *average old-age dependency ratio*)¹⁹. Jego wielkość w poszczególnych latach przedstawia rys. 3.

¹⁸ Podstawowe informacje...

¹⁹ Jest to liczba osób w danej populacji powyżej 65. roku życia w stosunku do osób w wieku 15-64 lata. Alternatywę stanowi wskaźnik obciążenia demograficznego osobami młodymi (*youth dependency ratio*). Por. *Age-dependency Ratios, Society at Glance: OECD Social Indicators*, OECD, Paris 2006.



Rys. 3. Współczynnik obciążenia demograficznego w Polsce na tle krajów UE (na 100 osób w wieku produkcyjnym)

Źródło: opracowanie na podstawie danych Eurostatu.

Z perspektywy systemów zabezpieczenia społecznego współczynnik obciążenia demograficznego pozostaje na niższym poziomie niż w przypadku jego średniej wartości dla krajów UE. Niekorzystnym zjawiskiem jest jednak jego wzrastająca tendencja. Zgodnie z projekcją w 2010 r. wyniesie on w Polsce 18,8%, podczas gdy w krajach UE-15 osiągnie poziom 27,5%, zaś krajach UE-25 ukształtuje się na poziomie 26,3%. Różnice te zniwelują się w 2050 r., kiedy to współczynnik uzyska dla Polski wartość 51%, podczas gdy dla krajów UE-15 niewiele więcej, bo 53,2, natomiast dla krajów UE-25 – 52,8²⁰.

W najbliższych latach podstawowym wyzwaniem z perspektywy systemu ubezpieczeń społecznych będzie tym samym kondycja systemu rentowego. Zmiany demograficzne wywierają znaczny wpływ na wydatki publiczne w krajach UE, według szacunków mające wzrosnąć o 10% do 2050 r.²¹ W związku ze wzrostem udziału osób starszych, powinien być stopniowo rozwijany zakres usług skierowanych właśnie do nich, pozwalający na ich aktywne starzenie się, a także ich integrację społeczną²².

²⁰ Por.: *The Long-term Sustainability of Public Finances in the European Union*, Directorate-General for Economic and Financial Affairs, No. 4, 2006.

²¹ Na problem ten zwróciła uwagę Komisja Europejska, wydana została w tej sprawie *Rezolucja Parlamentu Europejskiego z dnia 21 lutego 2008 r. w sprawie demograficznej przyszłości Europy* (2007/2156(INI)) 2009/C 184 E/12.

²² Więcej w: *Informacja dla Sejmowej Komisji Rodziny i Praw Kobiety dotycząca problemów niżu demograficznego w kontekście aktualnej sytuacji demograficznej Polski*, www.kobieta.gov.pl/?1,26,218, stan na 03.06.2010 r.

3. Istota odwróconego kredytu hipotecznego

W starzejącym się społeczeństwie gospodarstwa domowe będą zmuszone zarządzać zgromadzonymi zasobami tak, aby pokryć koszty wydłużającego się okresu emerytury. W tym kontekście gospodarstwa domowe mogą być zainteresowane zabezpieczeniem sytuacji finansowej. Rząd natomiast będzie zainteresowany produktami oferowanymi przez rynek finansowy zwiększającymi wydolność publicznych systemów emerytalnych²³. Widoczna od kilkunastu lat tendencja zwiększania się zasobów mieszkaniowych wraz z trendem demograficznym świadczącym o starzeniu się społeczeństwa będzie wywierała wpływ w kolejnych latach na rynek kredytów hipotecznych²⁴.

Taka perspektywa stanowiła podstawę do stworzenia nowego produktu bankowego, jakim jest odwrócony kredyt hipoteczny (*reverse mortgage, home equity conversion mortgages*)²⁵. Jego istota sprowadza się do realizacji żądanej stopy konsumpcji przez gospodarstwa domowe posiadające nieruchomości²⁶. Produkt ten umożliwia gospodarstwom domowym zarządzanie zadłużeniem i osiąganie zysków z posiadanych aktywów. Znaczenie kredytu hipotecznego i jego alternatywnej formy, czyli hipoteki odwróconej, w cyklu życia człowieka przedstawia rys. 4.

Zgodnie ze schematem odwrócona hipoteka ma stanowić produkt eliminujący lukę między zwiększającą się pulą aktywów będących w posiadaniu społeczeństwa a malejącym dochodem pozostającym w jego dyspozycji. Tym samym odwrócona hipoteka pozwala na wyrównanie zapotrzebowania na aktywa z zachowaniem płynności finansowej²⁷. Płatności dla gospodarstw domowych z tytułu odwróconej hipoteki są zorganizowane w podobny sposób do renty i spłata nie jest wymagana,

²³ Niekorzystne zmiany demograficzne powodują, że klasyczny system składkowy (PAYG, pay-as-you-go) staje się niewystarczający. Wiele państw podjęło się zatem reformy systemu ubezpieczeń społecznych polegającej na takich działaniach, jak: zwiększenie roli systemu kapitałowego przez wprowadzenie np. obowiązkowego filaru kapitałowego do powszechnego systemu emerytalnego (II filar) i dodatkowego III filaru dobrowolnych ubezpieczeń społecznych oraz utworzenie lub zwiększenie roli tzw. publicznych rezerwowych funduszy emerytalnych. A. Blundell-Wignall, H. Yu-Wei, J. Yermo, *Sovereign Wealth and Pension Fund Issues*, OECD Working Papers on Insurance and Private Pensions, January 2008, No 14/2008, s. 5. W Polsce Fundusz rezerwy Demograficznej został utworzony na mocy *Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 15 lutego 2002 r. w sprawie nadania statutu Funduszowi Rezerwy Demograficznej*, DzU Nr 18, poz. 178.

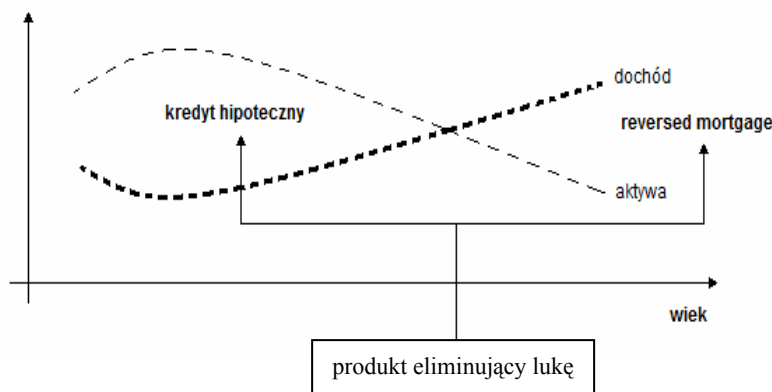
²⁴ B. Póltorak, P. Łyszczak, *Innowacje hipoteczne – czas na reverse mortgage?*, „Finansowanie Nieruchomości”, luty 2006, nr 4/5, s. 4.

²⁵ Wyróżnia się trzy typy odwróconej hipoteki: konwersję wartości hipoteki w kapitał (Home Equity Conversion Mortgages) (HECM), Fannie Mae program (Home Keeper), program Cash Account.

²⁶ Z badań wynika, że powyżej 60. roku życia większy odsetek ludności posiada prawo własności do zajmowanej nieruchomości niż w przypadku pozostałych grup wiekowych. D. Korenik, *Rynki finansowe w obliczu starzejących się społeczeństw – kwestie wybrane*, (w:) P. Karpuś, J. Węclawski (red.), *Rynek finansowy. Inspiracje z integracji europejskiej*, Wydawnictwo UMCS, Lublin 2008, s. 200.

²⁷ M. Liberadzki, A. Palimąka, *op. cit.*, s. 210.

tak długo, jak długo pożyczkobiorcy używają nieruchomości jako głównego miejsca zamieszkania²⁸.



Rys. 4. Rola *reverse mortgage* i kredytu hipotecznego w cyklu życia człowieka

Źródło: M. Liberadzki, A. Palimąka, *Bankowość hipoteczna*, (w:) M. Zaleska (red.), *Współczesna bankowość*, Difin, Warszawa 2007, s. 211.

Odwrócona hipoteka jest instrumentem wykorzystywanym na świecie w celu uzyskania dodatkowych środków finansowych od wielu lat. Najbardziej rozwiniętym rynkiem jest rynek Stanów Zjednoczonych, gdzie został opracowany przez Federalną Organizację Mieszkaniową (Federal Housing Authority, FHA) specjalny program odwrotnej hipoteki ubezpieczonej przez rząd federalny pod nazwą Home Equity Conversion Mortgage (HECM). Na potrzeby tego programu został opracowany w 1994 r. podręcznik zawierający szczegółowe informacje na temat możliwości ubiegania się o odwróconą hipotekę²⁹, procedury jej udzielenia oraz kalkulacji maksymalnej wysokości kredytu, opłat z nim związanych i miesięcznych płatności na rzecz kredytobiorców³⁰.

W Stanach Zjednoczonych wysokość kwoty, jaką osoba może otrzymać w ramach odwróconej hipoteki za swój dom, jest uzależniona od następujących czynników: obecnej wartości i stanu technicznego domu, wysokości odsetek ustanowionej przez Departament Skarbu USA dla 1-letnich bonów skarbowych, wieku kredytobiorcy, formy płatności oraz lokalizacji nieruchomości. Przykładowe mie-

²⁸ Report by the Economic Policy Committee and the European Commission on the Impact of Ageing Populations on Public Spending, September 2005, s. 36.

²⁹ Na możliwość uzyskania odwróconej hipoteki w USA wpływu nie mają dochody, historia kredytowa, ogłoszenie bankructwa, zdrowie kredytobiorców. Więcej: http://reversemortgageguides.org/reverse_mortgage/eligibility_requirements/, stan na 4.06.2010 r.

³⁰ Obszerniej na temat zasad wyliczenia płatności: <http://www.hud.gov/offices/adm/hudclips/handbooks/hsg/4235.1/index.cfm>, stan na 4.06.2010 r.

siężne płatności uzależnione od wieku kredytobiorcy oraz wartości udzielonego kredytu przedstawia tab. 2³¹.

Tabela 2. Przykładowe miesięczne płatności (w dolarach)

Wiek	Maksymalna kwota płatności		
	50 000	75 000	100 000
67	90	158	226
75	154	225	355
85	272	433	594

Źródło: *Home Equity Conversion Mortgage (HECM). Consumer Fact Sheet*, <http://www.fanniemae.com/global/pdf/homebuyers/hecmstriper.pdf>, stan na 4.06.2010 r.

Im starszy kredytobiorca i im wyższa wartość nieruchomości, tym wyższa będzie wypłata. Uzyskana miesięczna kwota nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym i nie jest uwzględniona w dokumentach stwierdzających miesięczną wysokość dochodów.

Poza Stanami Zjednoczonymi i Australią³² odwrócona hipoteka jest oferowana w 10 państwach członkowskich Unii Europejskiej: w Wielkiej Brytanii³³, Niemczech, na Malcie, we Włoszech, w Szwecji, Holandii, Rumunii, Hiszpanii, we Francji i na Węgrzech³⁴. Nie we wszystkich państwach cieszy się taką samą popularnością³⁵, przede wszystkim ze względu na to, iż wymaga stosunkowo wysokiego stopnia edukacji finansowej wśród gospodarstw domowych oraz precyzyjnie dopracowanych przepisów prawa regulujących poszczególne kwestie związane z tym produktem.

³¹ Kalkulacja uwzględnia 8,5% stopę procentową, łączne koszty w wysokości 2000 dolarów razem ze wstępnym ubezpieczeniem oraz miesięczną opłatę za obsługę w wysokości 30 dolarów.

³² W Australii środki mogą zostać wypłacone w formie ryczałtu z góry, regularnych wypłat miesięcznych, linii kredytowej lub kombinacji tych wariantów. Więcej w: *An Independent Guide to Reverse Mortgages and Other Equity Release Products*, [http://www.fido.gov.au/asic/pdf/lib.nsf/lookupByFileName/Home-equity-and%20reverse-mortgages-July2009.pdf/\\$file/Home-equity-and%20reverse-mortgages-July2009.pdf](http://www.fido.gov.au/asic/pdf/lib.nsf/lookupByFileName/Home-equity-and%20reverse-mortgages-July2009.pdf/$file/Home-equity-and%20reverse-mortgages-July2009.pdf), stan na 4.06.2010 r.

³³ W Wielkiej Brytanii funkcjonuje odwrócona hipoteka o konstrukcji takiej samej jak w USA oraz tzw. odwrócenie domu, http://www.moneymadeclear.org.uk/products/equity_release/equity_release.html, stan na 4.06.2010 r.

³⁴ Obszerniej na temat funkcjonowania hipoteki odwróconej w poszczególnych krajach w: U. Reifner, S. Clerc-Renaud, E.F. Pérez-Carrillo, A. Tiffe, M. Knobloch, *Study on Equity Release Schemes in the EU. Part II: Country Reports*, January 2009.

³⁵ Rynek kredytów hipotecznych nie jest monitorowany statystycznie. Tylko w jednym kraju członkowskim UE, w Wielkiej Brytanii, funkcjonuje prywatna organizacja oferująca krajową bazę danych na temat aktywności krajów członkowskich w zakresie wykorzystania hipoteki odwróconej. Przewiduje się, iż hipoteka odwrócona stanowi k. 0,1% całego rynku hipotecznego (wynoszącego zgodnie z danymi Europejskiego Funduszu Monetarnego 6147 bln euro). 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*, January 2009, s. II.

4. Odwrócony kredyt hipoteczny w polskim sektorze bankowym

W Polsce pierwsze próby wprowadzenia tego produktu do oferty banków nastąpiły już kilka lat temu. W ramach opracowanej Strategii Długofalowego Rozwoju Sektora Mieszkaniowego na lata 2005-2025 wskazano na konieczność stworzenia możliwości bezpiecznej konwersji dorobku życiowego w formie mieszkania na stałe w pewne źródło dochodu w wieku emerytalnym poprzez wprowadzenie ram prawnych dla odwróconej hipoteki oferowanej przez instytucje finansowe na zasadach komercyjnych oraz na konieczność wprowadzenia regulacji zezwalających gminom na stosowanie techniki renty zabezpieczonej hipoteką³⁶. Działania te zakończyły się niepowodzeniem i dopiero aktualna sytuacja gospodarcza i społeczna wywołała kolejną próbę wprowadzenia odwróconej hipoteki na rynek finansowy.

Obecny stan prawnym nie reguluje bezpośrednio kwestii odwróconego kredytu hipotecznego. Obowiązujące przepisy nie zakazują wprawdzie udzielania tego typu kredytów, niemniej jednak istnieje wiele ograniczeń³⁷, w wyniku których żaden z działających na polskim rynku banków nie zdecydował się na wprowadzenie odwróconych kredytów hipotecznych do swojej oferty.

W Polsce funkcjonują obecnie instytucje oferujące rentę hipoteczną opartą o konstrukcję dożywocia uregulowaną przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny³⁸. Jest to Fundusz Hipoteczny DOM, który był pierwszą tego typu instytucją w Polsce³⁹, oraz Centralny Fundusz Hipoteczny (CFH)⁴⁰.

Pomimo prowadzenia działalności przez te instytucje trwają obecnie prace mające na celu uregulowanie w polskim systemie prawnym instytucji hipoteki odwróconej. Wypracowanie odpowiednich założeń jest niezbędne ze względu na potrzebę określenia praw i obowiązków stron, a także zapewnienie skutecznych metod nadzoru nad udzielaniem tego typu kredytów, w tym określenie kręgu podmiotów, które będą uprawnione do udzielania takich kredytów. Mechanizm rynkowy może okazać się niewystarczający przynajmniej w początkowej fazie wprowadzania tak skonstruowanego produktu.

³⁶ *Strategia Długofalowego Rozwoju Sektora Mieszkaniowego na lata 2005-2025*, Warszawa 2005, s. 50-51.

³⁷ Ograniczenia związane ze zwrotnością długu oraz koniecznością posiadania zdolności zawarte zostały w definicji umowy kredytu zawartej w *Ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe*, DzU z 2002 r., Nr 72, poz. 665, z późn. zm. oraz w definicji umowy pożyczki w *Ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny*, DzU z 1964 r., Nr 16, poz. 93, z późn. zm. Poważny problem stanowią też bariery w możliwości zaspokojenia roszczenia instytucji kredującej po śmierci kredytobiorcy, zgodnie z *Ustawą z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece*, DzU z 2001 r., Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.

³⁸ *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny*.

³⁹ <http://www.funduszhipoteczny.pl/Oferta>, stan na 4.06.2010 r.

⁴⁰ <http://www.centralnyfunduszhipoteczny.pl/oferta.html>, stan na 4.06.2010 r.

Zgodnie z projektem ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym⁴¹ produkt ten umożliwi osobom w wieku powyżej 60 lat, posiadającym prawo własności albo wieczystego użytkowania nieruchomości lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, uzyskanie dodatkowych środków finansowych. Celem projektowanej ustawy jest natomiast wprowadzenie mechanizmów umożliwiających instytucjom uprawnionym do udzielania kredytów, działającym na polskim rynku, oferowanie odwróconych kredytów hipotecznych, w tym mechanizmów skutecznego dochodzenia roszczeń. Jednocześnie ustawa ma na celu ochronę interesów beneficjentów projektowanej umowy poprzez zapewnienie im odpowiedniego zakresu informacji dostarczanych zarówno przed podpisaniem umowy, jak i w samej umowie⁴².

Poprzez umowę odwróconego kredytu hipotecznego instytucja kredytująca zobowiązuje się do wypłaty na rzecz kredytobiorcy, przez określony czas, oznaczonej w umowie kwoty środków pieniężnych lub udostępnia kwotę kredytu w formie wypłaty jednorazowej. Środki uzyskane przez kredytobiorcę z tytułu zawartej umowy odwróconego kredytu hipotecznego mogą zostać przeznaczone na dowolny cel. Wymagalność odwróconego kredytu hipotecznego jest co do zasady odroczone do 6 miesięcy od dnia działu spadku, jednak nie później niż po upływie 12 miesięcy od dnia otwarcia spadku (dzień śmierci kredytobiorcy) i następuje w sposób określony w projekcie.

W projekcie określony został katalog praw do nieruchomości, których posiadanie przez osoby fizyczne w wieku powyżej 60 lat uprawnia je do zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Instytucja kredytująca może zawrzeć umowę odwróconego kredytu hipotecznego z osobą fizyczną, która ukończyła 60. rok życia oraz posiada jedno z praw⁴³:

- prawo własności nieruchomości,
- prawo własności ułamkowej części nieruchomości,
- prawo wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego budynkiem lub budynkami, o ile posiada jednocześnie prawo własności tych budynków,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

⁴¹ *Projekt z dnia 19 kwietnia 2010 r. założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym – w wersji skierowanej do uzgodnień zewnętrznych*, http://www.mf.gov.pl/_files/_instytucje_finansowe/sektor_bankowy/akty_prawne/projekt_z_dnia_19_kwietnia_2010_zalozen_do_ustawy_o_odwroconym_kredycie_hipotecznym.pdf, stan na 4.06.2010 r.

⁴² Propozycja założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym nie obejmuje:

- sposobu kalkulacji kwoty kredytu i formy wypłaty kwoty kredytu,
- maksymalnej kwoty kredytu w odniesieniu do wartości nieruchomości,
- rodzajów nieruchomości, na których instytucja kredytująca może ustanowić hipotekę zabezpieczającą spłatę kredytu,
- określenia, która ze stron ponosi koszty wyceny nieruchomości,
- sposobu weryfikacji przez instytucję kredytową wartości nieruchomości w czasie trwania umowy kredytu,
- prawa do wcześniejszej spłaty kredytu oraz ewentualnego wynagrodzenia instytucji kredytującej z tego tytułu.

⁴³ *Projekt...*, s. 10.

Kredytobiorca do dnia swojej śmierci pozostanie właścicielem/współwłaścicielem/wieczystym użytkownikiem nieruchomości lub posiadaczem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i będzie miał prawo do zamieszkiwania w nieruchomości do dnia swojej śmierci, o ile nie naruszy określonych dla niego w ustawie obowiązków lub innych postanowień umowy. Podstawą do ustalenia kwoty odwróconego kredytu hipotecznego jest rynkowa wartość nieruchomości oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego⁴⁴, a w celu ograniczenia ryzyka instytucji kredytującej jako wierzyciela hipotecznego projekt zaleca dokonanie wpisu hipoteki na rzecz instytucji kredytującej na pierwszym miejscu w księdze wieczystej.

Odwrócony kredyt hipoteczny powinien być opodatkowany analogicznie do innych umów kredytowych. Spłata kwoty głównej kredytu nie podlega opodatkowaniu, natomiast odsetki od kredytu opodatkowane są na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych⁴⁵.

Niezmiernie istotną kwestię ze względu na społeczny charakter odwróconej hipoteki oraz kierowanie oferty do osób starszych stanowi obowiązek przekazania klientom pełnej i rzetelnej informacji. W tym celu w drodze rozporządzenia minister właściwy do spraw instytucji finansowych zobligowany został do opracowania jednolitego wzoru arkusza informacyjnego.

5. Podsumowanie

Niezbędne jest jak najszybsze uregulowanie w polskim systemie prawnym instytucji hipoteki odwróconej. Jest to konieczne ze względu na nieuchronnie zjawisko starzenia się społeczeństwa oraz związane z nim ryzyko niewydolności systemu emerytalnego i, co za tym idzie, narastający brak zaufania do państwowych systemów ubezpieczeń. Coraz więcej osób będzie żyło samotnie, a rosnące potrzeby konsumpcyjne będą powodować konieczność poszukiwania dodatkowych źródeł finansowania. Duży udział mieszkań własnościowych w Polsce pozwala spodziewać się rosnącej liczby osób chcących zabezpieczyć się na starość poprzez skorzystanie z odwróconej hipoteki.

Nie mniej ważnym powodem jest oferowanie renty hipotecznej przez podmioty spoza sektora, które nie podlegają nadzorowi finansowemu ani żadnym szczególnym regulacjom, co stanowi zagrożenie bezpieczeństwa zawartej transakcji chociażby ze względu na brak dostatecznego wyposażenia kapitałowego, a także zagwarantowania ciągłości realizowanych świadczeń w długim okresie. Poza wewnętrzną konkurencją na rynku kredytowym nie można zapomnieć o konkurencji z krajów Unii Europejskiej, która może stać się katalizatorem przyspieszającym rozwój tego innowacyjnego produktu w Polsce.

⁴⁴ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, DzU z 2004 r., Nr 261, poz. 2603, z późn. zm., art. 174 ust. 2.

⁴⁵ Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, DzU z 2000 r., Nr 14, poz. 176, z późn. zm.

Uchwalenie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym umożliwi bankom wzbogacenie oferty produktowej i uzyskanie dodatkowych dochodów, przy jednoczesnej konieczności poniesienia kosztów związanych z przystosowaniem infrastruktury do nowej usługi finansowej. Dzięki nowej usłudze finansowej osoby starsze posiadające określone prawa do nieruchomości uzyskają instrument wsparcia swoich dochodów emerytalnych środkami pochodzącymi z kapitału zakumulowanego w nieruchomościach. Umożliwi to zmniejszenie ich zależności od finansowej pomocy członków rodziny czy też pomocy państwa w zamian za poniesienie kosztów oprocentowania oraz innych opłat naliczanych przez instytucje kredytujące przy tego typu usługach.

Ze względu na to, iż obecnie istnieje w Polsce tylko projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, trudno jest wskazać efekty, jakie przyniesie wprowadzenie tego produktu. Mając na uwadze zindywidualizowany charakter umowy odwróconego kredytu hipotecznego, na który wpływ wywierają takie czynniki, jak wartość nieruchomości, wiek kredytobiorcy oraz uwarunkowania rynkowe i przewidywania co do ich zmian w przyszłości, nie można na razie oszacować prawdopodobnej liczby udzielonych kredytów, ich wartości ani tym samym oceny wpływu na wynik finansowy banków.

Literatura

- Age-dependency Ratios, Society at Glance: OECD Social Indicators*, OECD, Paris 2006.
- An Independent Guide to Reverse Mortgages and Other Equity Release Products*, <http://www.fido.gov.au/asic/pdflib.nsf/LookupByFileName/Home-equity-and%20reverse-mortgages-July2009.pdf>/\$file/Home-equity-and%20reverse-mortgages-July2009.pdf.
- Aron J., Duca J., Muellbauer J., Murata K., Murphy A., *Credit, Housing Collateral and Consumption: Evidence from the UK, Japan and the US*, www.aeaweb.org/annual_mtg_papers/2009/retrieve.php?pdfid=467.
- Barrell R., Davis E.P., Fic T., Orazgani A., *Household Debt and Foreign Currency Borrowing in the New Member States of the EU*, http://www.euroframe.org/fileadmin/user_upload/euroframe/docs/2009/EUROF09_Barrell_Fic_etal.pdf.
- Blundell-Wignall A., Yu-Wei H., Yermo J., *Sovereign Wealth and Pension Fund Issues*, OECD Working Papers on Insurance and Private Pensions, January 2008, No 14/2008.
- Crook J., Hochguertel S., *US and European Household Debt and Credit Constraints*, Tinbergen Institute Discussion Paper, <http://www.tinbergen.nl/discussionpapers/07087.pdf>.
- Finansowanie nieruchomości przez banki w Polsce. Stan na grudzień 2008 r.*, KNF, Warszawa 2009.
- Home Equity Conversion Mortgage (HECM). Consumer Fact Sheet*, <http://www.fanniemae.com/global/pdf/homebuyers/hecmstriper.pdf>.
- Informacja dla Sejmowej Komisji Rodziny i Praw Kobiet dotycząca problemów niżu demograficznego w kontekście aktualnej sytuacji demograficznej Polski*, www.kobieta.gov.pl/?1,26,218.
- Informacja dotycząca ryzyka związanego z kredytami walutowymi*, KNF, Warszawa, styczeń 2010.
- Korenik D., *Rynki finansowe w obliczu starzejących się społeczeństw – kwestie wybrane*, (w:) P. Karpuś, J. Węclawski (red.), *Rynek finansowy. Inspiracje z integracji europejskiej*, Wydawnictwo UMCS, Lublin 2008.

- Kupiszewski M., Kicinger A., Kupiszewska D., Flinterman F.H., *Labour Migration Patterns, Policies and Migration Propensity in the Western Balkans*, November 2009, http://www.migrant-service-centres.org/userfile/labour_migration_patterns_policies_migration_propensity.pdf.
- Liberadzki M., Palimąka A., *Bankowość hipoteczna*, (w:) M. Zaleska (red.), *Współczesna bankowość*, Difin, Warszawa 2007.
- Mieszkania 2002*, GUS, Warszawa, sierpień 2003.
- Muellbauer J., *Household Decisions, Credit Markets and the Macroeconomy: Implications for the Design of Central Bank Models*, BIS Working Papers No 306, March 2010.
- Podstawowe informacje o rozwoju demograficznym Polski do 2008 roku*, GUS, Warszawa 2009.
- Półtorak B., *Innowacje produktowe na rynku kredytowania hipotecznego*, (w:) M. Marcinkowska, S. Wieteska (red.), *Harmonizacja bankowości i ubezpieczeń w skali narodowej i europejskiej*, Difin, Warszawa 2007.
- Półtorak B., Łyszczak P., *Innowacje hipoteczne – czas na reverse mortgage?*, „Finansowanie Nieruchomości”, luty 2006, nr 4/5.
- Prognozy ludności do 2030 roku*, GUS, Warszawa 2004.
- Projekt z dnia 19 kwietnia 2010 r. założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym – w wersji skierowanej do uzgodnień zewnętrznych*, http://www.mf.gov.pl/files/_instytucje_finansowe/sektor_bankowy/akty_prawne/projekt_z_dnia_19_kwietnia_2010_zalozen_do_ustawy_o_odwroconym_kredycie_hipotecznym.pdf.
- Reifner U., Clerc-Renaud S., Pérez-Carrillo E.F., Tiffé A., Knobloch M., *Study on Equity Release Schemes in the EU. Part I: General Report*, January 2009.
- Reifner U., Clerc-Renaud S., Pérez-Carrillo E.F., Tiffé A., Knobloch M., *Study on Equity Release Schemes in the EU. Part II: Country Reports*, January 2009.
- Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytów zabezpieczonych hipotecznie*, http://www.knf.gov.pl/Images/rekomendacja_s_tcm75-8566.pdf.
- Rekomendacja S II dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie*, http://www.knf.gov.pl/Images/Rekomendacja%20S%20II_a_tcm75-9532.pdf.
- Rekomendacja T dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych*, KNF, Warszawa, luty 2010, http://www.knf.gov.pl/Images/Rekomendacja%20T_tcm75-18474.pdf.
- Report by the Economic Policy Committee and the European Commission on the Impact of Ageing Populations on Public Spending*, September 2005.
- Rezolucja Parlamentu Europejskiego z dnia 21 lutego 2008 r. w sprawie demograficznej przyszłości Europy* (2007/2156(INI)) 2009/C 184 E/12.
- Rozporządzenie Rady (WE) nr 2223/96 z dnia 25 czerwca 1996 r. w sprawie europejskiego systemu rachunków narodowych i regionalnych we Wspólnocie*, DzU L 310 z 30.11.1996 ze zm.
- Rytelewska G., Huszczonek E., *Zmiany w popycie na kredyt gospodarstw domowych*, Materiały i Studia nr 172, Warszawa, marzec 2004.
- Strategia Długofalowego Rozwoju Sektora Mieszkaniowego na lata 2005-2025*, Warszawa 2005.
- Study on Credit Intermediaries in the Internal Market* (MARKT/2007/14/H) Contract ETD/2007/IM/H3/118, Final Report by Europe Economics, 15 January 2009.
- Sytuacja gospodarstw domowych w 2009 r. w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych*, GUS, Warszawa, 26 maja 2010.
- Szambelańczyk J. (red.), *Globalny kryzys finansowy i jego konsekwencje w opiniach ekonomistów polskich*, ZBP, Warszawa 2009.
- The Long-term Sustainability of Public Finances in the European Union*, Directorate-General for Economic and Financial Affairs, No. 4, 2006.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*, DzU z 2004 r., Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.

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

Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, DzU z 2000 r., Nr 14, poz. 176, z późn. zm.

Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, DzU z 2002 r., Nr 72, poz. 665, z późn. zm.

Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, DzU z 2001 r., Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.

World Retail Banking Report 2009, Capgemini, 2009.

Źródła internetowe

http://reversmortgageguides.org/reverse_mortgage/eligibility_requirements/.

<http://www.centralnyfunduszhipoteczny.pl/oferta.html>.

<http://www.funduszhipoteczny.pl/Oferta>.

<http://www.hud.gov/offices/adm/hudclips/handbooks/hsg/4235.1/index.cfm>.

http://www.moneymadeclear.org.uk/products/equity_release/equity_release.html.

www.euphix.org/object_document/o5116n27112.html.

REVERSE MORTGAGE AS RETAIL BANKING NEW PRODUCT

Summary: The aim of the article is to describe the actual and planned solutions for the reverse mortgage in Poland. Reasons that make this product needed in Poland are briefly discussed. A reverse mortgage is a loan that is taken out based on home's equity. On the one hand, this product allows older homeowners to tap into their home equity to receive money. On the other, it can be profitable for banks and even necessary especially because of the imperfect social insurance system.