

**Michał Buszko**

Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu

---

## UWARUNKOWANIA FUNKCJONOWANIA I ROZWOJU ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO (*REVERSE MORTGAGE*) W POLSCE

---

**Streszczenie:** *Reverse mortgage* jest rozwiązaniem umożliwiającym konwersję kapitału zamrożonego w nieruchomości na świadczenia pieniężne wypłacane w okresie emerytalnym. W Polsce trwają obecnie prace nad wprowadzeniem *reverse mortgage* w postaci odwróconego kredytu hipotecznego. Uruchomienie na polskim rynku odwróconego kredytowania hipotecznego jest uzasadnione zmianami demograficznymi, niską efektywnością repartycyjnego systemu emerytalnego oraz prognozowanymi niskimi świadczeniami emerytalnymi uzyskiwanymi z innych źródeł. Wprowadzenie tego instrumentu w Polsce wymaga przede wszystkim szerokich zmian legislacyjnych, w tym rozwiązania problemu definicji samej umowy, określenia grupy podmiotów uprawnionych do sprzedaży *reverse mortgage*, a także wprowadzenia regulacji zabezpieczających interes zarówno instytucji finansowych, jak i kredytobiorców.

**Słowa kluczowe:** *reverse mortgage*, odwrócony kredyt hipoteczny, umowa dożywocia.

### 1. Wstęp

Dynamiczny rozwój rynku mieszkaniowego w latach 2004-2008 przyczynił się do intensyfikacji wprowadzania w Polsce nowych rozwiązań w zakresie finansowania nieruchomości, a także inwestowania oraz wspomagania obrotu na ich rynku. Jednym z instrumentów finansowych, który wzbudził szczególnie duże zainteresowanie, a także który stał się przedmiotem licznych dyskusji i analiz, był odwrócony kredyt hipoteczny (*reverse mortgage*, *lifetime mortgage*). Sprzedaż wymienionego produktu na polskim rynku zaczęło rozważać bądź wstępnie przygotowywać kilka instytucji finansowych. W warunkach bardzo dobrej koniunktury na rynku bankowym oraz spodziewanego wzrostu popytu na dodatkowe świadczenia emerytalne ze strony osób starszych wprowadzenie w Polsce odwróconego kredytu hipotecznego stało się kwestią kilkunastu miesięcy. Na skutek kryzysu finansowego i konieczności dostosowania banków oraz towarzystw ubezpieczeniowych do nowych warunków gospodarczych, a także wobec braku zmiany przepisów prawa odpowiednio zabezpieczających interes zarówno instytucji finansowych, jak i kredytobiorców, uruchomienie *reverse mortgage* w formie kredytów czy pożyczek zostało wstrzymane. Jednocześnie lukę na rynku tego produktu zaczęły wypełniać podmioty niefinansowe (np. Fundusz Hi-

poteczny DOM). Wymienione jednostki na bazie przepisów kodeksu cywilnego (umowy dożywocia) zaferowały finansowanie zbliżone do odwróconego kredytu hipotecznego, tzn. renty w zamian za własność nieruchomości. Chociaż zawierane w ten sposób umowy nie były dokładnymi odpowiednikami rozwiązań planowanych przez banki, umożliwiły one jednak osobom starszym upłynnienie kapitału nieruchomości. Można je tym samym uznać za pierwowzór *reverse mortgage* w Polsce.

Odwrócony kredyt hipoteczny jest niewątpliwie rozwiązaniem pożądanym na polskim rynku. Ze względu na przewidywaną niską efektywność systemu emerytalnego, rosnącą długość życia Polaków, zwiększającą się liczbę jednoosobowych gospodarstw domowych, dysproporcję pomiędzy średnim okresem życia mężczyzn i kobiet, a także ze względu na wzrastające wraz z wiekiem potrzeby finansowania opieki zdrowotnej czy paliatywnej *reverse mortgage* może stać się ważnym źródłem alternatywnego finansowania osób starszych, w tym zwłaszcza samotnych. Dzięki niemu wymieniona grupa będzie mogła w okresie emerytalnym skorzystać z bogactwa gromadzonego przez całe życie. Niemniej jest to również instrument skomplikowany, rodzący kontrowersje i budzący obawy o możliwość łatwego przejęcia przez instytucje finansowe dorobku całego życia emerytów, zmuszonych do pozyskiwania dodatkowych źródeł utrzymania.

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie istoty, zasad konstrukcji, form funkcjonowania, a także warunków oraz problemów wprowadzenia na polski rynek odwróconego kredytu hipotecznego. W niniejszym artykule określone zostaną również główne obszary postulowanych zmian legislacyjnych, a także wskazane potencjalne obszary ryzyka wynikającego z oferowania tego produktu w Polsce.

## 2. Istota i charakterystyka odwróconego kredytu hipotecznego

*Reverse mortgage* jest złożonym produktem finansowym łączącym w sobie kredyt lub pożyczkę hipoteczną oraz system zabezpieczenia emerytalnego. Zasadniczo produkt ten konstruowany jest w celu zamiany kapitału ulokowanego w nieruchomości (*equity release*) na wolne od podatku świadczenia pieniężne przeznaczane na bieżące wydatki po przejściu na emeryturę [About reverse... 2011]. W praktyce *reverse mortgage* zakłada jednorazową lub okresową wypłatę środków pieniężnych przez instytucję finansową osobie starszej (w wieku powyżej 55-65 lat) w zamian za przeniesienie własności nieruchomości, lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy jednoczesnej możliwości dożywotniego zamieszkania w nieruchomości (zob. [Buszko 2008]). W Polsce przez pojęcie *reverse mortgage* rozumie się dwa różne modele konwersji kapitału, tzn. sprzedażowy (odwróconej hipoteki) oraz kredytowy (odwróconego kredytu hipotecznego), chociaż poprawnie nazwa ta powinna być stosowana tylko do charakterystyki drugiego modelu.

Model sprzedażowy *reverse mortgage* oparty jest w Polsce na przepisach umowy dożywocia zdefiniowanej w *Kodeksie cywilnym* [Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. ...] i zakłada przeniesienie własności nieruchomości przez osobę starszą (powyżej 65 lat) w zamian za dożywotnie utrzymanie, tzn. dożywotnią wypłatę okresowych świad-

czeń pieniężnych. Świadczenia te nie są przy tym warunkowane zdolnością kredytową klienta czy jego obecnymi bądź przyszłymi dochodami, ale zależą od wieku, wartości nieruchomości oraz poziomu stóp procentowych. Przeniesienie własności nieruchomości dokonywane jest w momencie podpisania umowy z jednoczesnym obciążeniem jej prawem dożywocia, które gwarantuje możliwość dalszego zamieszkania zbywcy w nieruchomości aż do śmierci<sup>1</sup>. Nabywca nieruchomości dokonuje płatności podatku od czynności cywilnoprawnych oraz podatku od nieruchomości, a także przejmuje na siebie opłaty czynszu oraz koszty utrzymania mieszkania. Obowiązkiem zbywcy jest jedynie utrzymanie mieszkania lub domu w dobrym stanie. W ramach odwróconej hipoteki prawa osoby przenoszącej własność nieruchomości są niezbywalne, nie podlegają egzekucji, a także nie wchodzi w skład spadku. Nieruchomość przekazana w ramach umowy dożywocia również nie podlega spadkowi, chociaż zbywca w momencie zawarcia umowy może zastrzec przekazanie spadkobiercom określonej kwoty kosztem zmniejszenia otrzymywanych świadczeń<sup>2</sup>. Umowa *reverse mortgage* oparta na przepisach dożywocia może być rozwiązana wyłącznie przez sąd i to jedynie w wyjątkowych sytuacjach. W sytuacji, gdy podmiot zobowiązany przestaje wypłacać świadczenia dożywotnikowi, ten ostatni może odzyskać pełnię praw do nieruchomości bez konieczności zwrotu otrzymanych świadczeń. W razie zbycia nieruchomości obciążonej prawem dożywocia na nabywcę przechodzi osobista odpowiedzialność za świadczenia objęte tym prawem.

Do 2011 r. model kredytowy *reverse mortgage* (odwrócony kredyt hipoteczny) nie był dostępny w Polsce, a jego wprowadzenie planowane było na okres 2013-2014<sup>3</sup>. W praktyce odwrócony kredyt hipoteczny oznacza specyficzną umowę kredytu lub pożyczki przeznaczoną dla osób starszych (w wieku przynajmniej 55 lat), które ze względu na brak zdolności kredytowej nie mogą korzystać z tradycyjnych źródeł finansowania. *Reverse mortgage* zakłada jednorazową lub ratalną wypłatę środków pieniężnych oraz ich spłatę dokonywaną, co do zasady, jednorazowo – najczęściej po śmierci dłużnika<sup>4</sup>. Rozważany instrument dotyczy zwłaszcza osób o niskich lub bardzo niskich dochodach, posiadających jednocześnie nieruchomości o średniej lub wysokiej wartości (*house rich, cash poor*). Idea odwróconego kredytu

<sup>1</sup> Prawo to może być wpisane do księgi wieczystej, co zwiększa jego skuteczność względem innych praw nabytych. Zob. [Umowa dożywocia... 2009].

<sup>2</sup> Ponieważ sprzedażowe *reverse mortgage* oznacza przeniesienie własności już w momencie zawarcia umowy, istnieje duże ryzyko, iż w przypadku rychłej śmierci dożywotnika sprzedający *reverse mortgage* przejmie nieruchomość, wypłacając niewielką wartość świadczeń.

<sup>3</sup> Generalnie rozważany instrument upowszechnił się przede wszystkim w krajach anglosaskich, zwłaszcza w Stanach Zjednoczonych oraz Wielkiej Brytanii. Obecnie coraz częściej spotykany jest również w Kanadzie i Australii, a w krajach Europy Środkowo-Wschodniej – na Węgrzech. Zob. [Izdębska 2010].

<sup>4</sup> Zabezpieczeniem kredytu czy pożyczki jest hipoteka wpisywana na pierwszym miejscu w księdze wieczystej. W przypadku zaciągnięcia odwróconego kredytu hipotecznego przez osobę posiadającą niespłacony kredyt hipoteczny wpływy z produktu odwróconego w pierwszej kolejności są przeznaczane na spłatę produktu tradycyjnego.

polega na odwróceniu w stosunku do tradycyjnych kredytów hipotecznych (*forward mortgage*) kierunku przepływu strumieni pieniężnych oraz kumulowaniu się długu w czasie wraz ze skapitalizowanymi odsetkami. Odwrócone kredyty hipoteczne charakteryzują się również tym, iż decyzja o przyznaniu kredytu oraz jego kwota mierzona wskaźnikiem LTV nie zależą od historii kredytowej lub bieżącej zdolności kredytowej dłużnika, ale od jego wieku, przewidywanego okresu życia, wartości nieruchomości oraz wysokości stóp procentowych<sup>5</sup>. Podczas okresu kredytowania dłużnik cały czas pozostaje właścicielem nieruchomości oraz ma zagwarantowaną możliwość mieszkania w niej aż do śmierci. Zwrot zadłużenia z tytułu odwróconego kredytu dokonywany jest zwykle przy okazji dobrowolnej sprzedaży nieruchomości przez dłużnika lub w trybie egzekucyjnym po opuszczeniu nieruchomości na stałe bądź po śmierci dłużnika. Model kredytowy umożliwia odzyskanie nieruchomości przez spadkobierców dłużnika, aczkolwiek proces ten wiąże się z koniecznością uregulowania długu wobec kredytodawcy. Spadkobiercy uprawnieni są również do otrzymania ewentualnej nadwyżki wartości powstającej podczas sprzedaży nieruchomości w trybie egzekucyjnym ponad kwotę zadłużenia.

### 3. Czynniki rozwoju odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce

Niewątpliwie kluczową rolę w procesie upowszechnienia na polskim rynku odwróconego kredytu hipotecznego należy przypisać zmianom demograficznym. Wydłużanie się średniego okresu życia Polaków, spadek liczby osób w wieku produkcyjnym w stosunku do osób w wieku poprodukcyjnym, a także malejący przyrost naturalny wskazują na relatywnie niską przyszłą efektywność repartycyjnego systemu emerytalnego (umowy pokoleniowej)<sup>6</sup>. Zjawisko to pogłębione będzie utrzymującą się od 2003 r. niską dzietnością w Polsce, a także wzrostem średniego wieku rodzenia dzieci (zob. [*Dzieci w Polsce...*]). W powyższych warunkach świadczenia emerytalne nie pozwolą na podtrzymanie odpowiedniego standardu życia, zbliżonego do tego z ostatnich lat pracy zawodowej, i będą musiały być uzupełnione alternatywnymi sposobami finansowania, w tym odzyskaniem kapitału z nieruchomości. Na upowszechnienie i rozwój sprzedaży odwróconych kredytów hipotecznych będzie miała wpływ również dysproporcja pomiędzy średnim okresem życia kobiet i mężczyzn. Dłuższy okres życia kobiet, połączony z ich niższymi wynagrodzeniami na tle mężczyzn, oraz niższy wiek przejścia na emeryturę będzie przekładał się na wzrastającą liczbę jednoosobowych gospodarstw domowych dysponujących bardzo skromnym budżetem. Rozwój rozważanych kredytów będzie również uzależniony od liczby osób niemających spadkobierców (rodzeństwa, dzieci, wnuków), którzy otrzymywaliby nieruchomość w spadku.

<sup>5</sup> Generalnie im starsza jest dana osoba, tym łatwiej jej uzyskać kredyt i tym większa jest wartość LTV.

<sup>6</sup> Według prognoz GUS, średni wiek życia mężczyzn w Polsce wzrośnie z 71,4 w roku 2010 do 77,1 w roku 2035, a średni wiek kobiet z 79,8 do 82,9. Liczba osób w wieku poprodukcyjnym w stosunku do liczby w wieku produkcyjnym w rozważanym okresie spadnie z 3,83 do 2,15. Zob. [*Prognoza ludności...*].

Wykorzystanie kredytów hipotecznych w Polsce będzie również determinowane czynnikami ekonomicznymi. Przede wszystkim rozważane instrumenty będą mogły być stosowane przez osoby ponoszące wysokie koszty usług lekarskich, specjalistycznej opieki zdrowotnej lub paliatywnej. Można również oczekiwać, że wzrost zainteresowania *reverse mortgage* w Polsce będzie postępował wraz ze wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości oraz szybszym tempem wzrostu cen podstawowych produktów konsumpcyjnych w stosunku do waloryzacji świadczeń emerytalnych. Na rozwój odwróconych kredytów hipotecznych wpływać będą również zamierzenia emerytów co do standardu życia, zakresu wydatków oraz sposobu spędzania czasu na emeryturze.

Rozwój odwróconych kredytów hipotecznych z pewnością będzie również wspomagany wzrostem liczby oddawanych do użytku nowoczesnych i atrakcyjnie położonych mieszkań czy domów. Nieruchomości te będą w przyszłości bardziej pożądane z punktu widzenia banków jako zabezpieczenie odwróconych kredytów hipotecznych niż np. domy w starszym budownictwie lub mieszkania w blokach z wielkiej płyty. W praktyce łatwiej będzie prowadzić nimi obrót na rynku nieruchomości.

#### **4. Problemy wprowadzenia i rozwoju odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce**

Wydaje się, iż obecnie jedną z najważniejszych barier upowszechnienia i rozwoju odwróconego kredytu hipotecznego jest utrwalona w Polsce filozofia przekazywania nieruchomości w spadku z pokolenia na pokolenie. Zwłaszcza w gronie osób o silnych, tradycyjnych więzach rodzinnych nieruchomość będzie traktowana jako szczególna forma oszczędności całego życia, która nie powinna być zbywana instytucji finansowej (zob. [Sawicki 2008]).

Problemem rozwoju *reverse mortgage* w Polsce może być również brak odpowiednio licznej grupy osób *house rich, cash poor*. Osoby o niskich lub bardzo niskich dochodach emerytalnych (będących pochodną ich wynagrodzeń), zwłaszcza mieszkające w małych miastach czy na wsi, będą zazwyczaj posiadały nieruchomości mało atrakcyjne z punktu widzenia instytucji finansowych. Zbyt mała grupa osób kwalifikujących się do grupy potencjalnych klientów w zakresie odwróconego kredytu hipotecznego będzie z kolei zniechęcać do wdrażania wymienionego produktu, tworzenia odpowiedniej infrastruktury informatycznej, technicznej bądź organizacyjnej. Odwrócone kredyty hipoteczne mogą okazać się przy tym mało konkurencyjne na tle tradycyjnych kredytów hipotecznych, które są sprzedawane masowo i dla których odpowiednia infrastruktura rynkowa istnieje od wielu lat.

Problemem upowszechnienia *reverse mortgage* w Polsce może być również brak dostatecznego zaufania klientów do instytucji finansowych, które po śmierci dłużnika będą mogły dysponować nieruchomością. Potencjalni klienci banków, tzn. zwłaszcza osoby starsze, o stosunkowo niewielkiej wiedzy w zakresie finansów, mogą obawiać się o ciągłość wypłacenia świadczeń, nieodpowiedni dobór okresu otrzymywania wy-

płat oraz o zaniżenie wyceny nieruchomości podlegającej zabezpieczeniu<sup>7</sup>. Ten ostatni argument może mieć szczególnie duży wpływ na decyzje potencjalnych kredytobiorców, ponieważ wypłata otrzymywana w ramach *reverse mortgage* z natury jest relatywnie niska. Wskaźnik LTV jest przy tym odwrócony w stosunku do kredytu hipotecznego i wynosi od 25 do 50% bieżącej wartości nieruchomości<sup>8</sup>.

## 5. Prawne bariery rozwoju odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce

*Reverse mortgage* oferowane jest obecnie w Polsce na podstawie przepisów *Kodeksu cywilnego* (umowy dożywocia), co determinuje sprzedażowy charakter tego instrumentu i wyklucza stosowanie go przez instytucje finansowe. W przypadku *reverse mortgage* o charakterze odwróconego kredytu prawne bariery rozwoju wynikają przede wszystkim z zapisów ustawy *Prawo bankowe* [Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r....], chociaż nadal problematyczne pozostają niektóre rozstrzygnięcia w prawie cywilnym i spadkowym. Na przykład zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawa bankowego praktycznie nie jest możliwe udzielenie kredytu osobie niemającej zdolności kredytowej, co jest podstawą idei odwróconego kredytu hipotecznego. Do odwróconego kredytu hipotecznego nie można zastosować również konstrukcji tradycyjnych umów pożyczki czy kredytu, ponieważ w obu przypadkach zakłada się ich zwrotność, która w przypadku odwróconego kredytu hipotecznego stanowi sytuację wyjątkową. Ponadto istotnym utrudnieniem zawierania umów odwróconego kredytu hipotecznego jest brak odpowiedniego zabezpieczenia interesu kredytodawcy, który nie może zarówno zastosować bankowego tytułu egzekucyjnego wobec nieżyjącego dłużnika, jak i odsprzedać nieruchomości na zasadach uproszczonych (bez postępowania sądowego)<sup>9</sup>.

## 6. Postulowane rozwiązania regulacyjne dotyczące odwróconego kredytu hipotecznego

Pierwszym problemem wymagającym rozstrzygnięcia na gruncie polskiego prawa jest z pewnością samo zdefiniowanie umowy odwróconego kredytu hipotecznego oraz jej wyraźne oddzielenie od umowy kredytu udzielanego w sposób tradycyjny.

<sup>7</sup> W 2008 r. Związek Banków Polskich przeprowadził badanie potencjalnego zainteresowania klientów banków odwróconym kredytem hipotecznym. Zaledwie 1% badanych wskazał na bardzo duże zainteresowanie, a 7% na duże. 43% badanych zaznaczyło umiarkowane zainteresowanie, a pozostałe osoby – raczej małe lub żadne. Zob. [*Pierwsze oferty...* 2008].

<sup>8</sup> Ze względu na dłuższy wiek życia kobiet w porównaniu z mężczyznami wskaźnik LTV w przypadku kredytobiorców płci żeńskiej może być znacznie niższy na tle kredytobiorców płci męskiej.

<sup>9</sup> Brak odpowiedniego zabezpieczenia roszczeń banków z tytułu udzielonych odwróconych kredytów hipotecznych wydaje się dzisiaj największą barierą rozwoju tego instrumentu. Zob. [*Założenia do ustawy...* 2010].

Podejście takie uporządkowałoby rynek kredytowy oraz zapobiegło arbitrażowi prawnemu.

W polskim prawie konieczne jest również określenie podmiotów uprawnionych do stosowania odwróconego kredytu (pożyczki) hipotecznej. Według wstępnie przyjętych przez Ministerstwo Finansów założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, finansowanie tego typu zastrzeżone byłoby wyłącznie dla banków oraz innych instytucji mogących udzielać kredytów (np. SKOK). Ograniczenie liczby podmiotów uprawnionych z pewnością uporządkowałoby rynek *reverse mortgage* i zapewniło klientom długoterminowe, bezpieczne finansowanie przez podmioty dysponujące odpowiednią bazą kapitałową. Niemniej ze względu na to, iż najprawdopodobniej jedynie wybrane banki będą zainteresowane oferowaniem *reverse mortgage*, konkurencja na rynku tego produktu może nie rozwinąć się na tyle, by stworzyć presję na obniżkę cen oraz promowanie wysokiej jakości obsługi. Dlatego też celowe wydaje się dopuszczenie do świadczenia tego typu usług również innych podmiotów, np. funduszy inwestycyjnych rynku nieruchomości, spółek celowych instytucji finansowych bądź też spółek uprawnionych do obrotu nieruchomościami, dysponujących znacznymi kapitałami własnymi i podlegających nadzorowi, np. KNF.

Wprowadzenie odwróconego kredytu hipotecznego na polski rynek wymaga również rozstrzygnięcia problemu czasu zawierania umów. Jeżeli zamiast okresu dożywotniego przyjęte zostałyby rozwiązanie ograniczonej liczby lat kredytowania, czas ten musiałby być na tyle długi (np. 40 lat), aby umożliwił otrzymywanie przez klienta świadczeń właściwie aż do momentu śmierci. Rozwiązanie takie zabezpieczyłoby kredytobiorców przed powstaniem sytuacji zakończenia wypłaty świadczeń jeszcze za ich życia przy jednoczesnej utracie własności nieruchomości<sup>10</sup>.

Kolejnym problemem wymagającym rozstrzygnięcia jest również konieczność zabezpieczenia interesu kredytobiorcy w obszarze wyceny nieruchomości dokonywanej przez bank. Zwłaszcza w przypadku osób starszych, które mają ograniczony zakres wiedzy finansowej, zachodzi szczególna potrzeba ich ochrony oraz zwiększenia poczucia bezpieczeństwa przy podejmowaniu decyzji o upłynnieniu majątku swojego życia. Ochrona ustawowa wydaje się wskazana ze względu na możliwość przeczucia na klientów ryzyka niekorzystnej zmiany przyszłej ceny nieruchomości lub ryzyka długiego okresu życia.

Aby umowy odwróconego kredytu hipotecznego nie były przedmiotem sporów, rozczarowań oraz źródłem negatywnej kampanii marketingowej, powinno dojść do uregulowania zakresu i trybu udzielania przez instytucje finansowe informacji na temat samego produktu, jak również potwierdzenia jego zrozumienia przez przyszłego dłużnika.

Wprowadzenie *reverse mortgage* na polskim rynku wymaga również zabezpieczenia ciągłości świadczeń wypłacanych kredytobiorcy/pożyczkobiorcy w przypadku upadłości kredytodawcy. Ze względu na relatywnie długi termin umów odwróconego kredytu hipotecznego bezpieczeństwo płatności z ich tytułu powinno być

---

<sup>10</sup> Kredytobiorca zachowywałby jedynie prawo do dożywotniego zamieszkania w nieruchomości.

monitorowane w sposób szczególny. Jednocześnie w przypadku utraty płynności przez instytucję finansową wypłata środków zgodnie z umową musiałyby być gwarantowana przez inne instytucje finansowe, Skarb Państwa, specjalny fundusz gwarancyjny lub towarzystwa ubezpieczeniowe.

Upowszechnienie i wzrost zainteresowania *reverse mortgage* na polskim rynku będą również warunkowane sposobem zabezpieczenia roszczeń spadkobierców dłużnika. W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego spadkobiercy powinni mieć zagwarantowane prawo odzyskania nieruchomości w zamian za spłatę kwoty zadłużenia.

Ważną kwestią jest również wprowadzenie na polskim rynku zasady braku ujemnej kwoty kapitału nieruchomości (*no negative equity guarantee*). Zasada ta oznacza brak dochodzenia rekompensaty od dłużnika lub jego spadkobierców w sytuacji, kiedy kwota zadłużenia *reverse mortgage* wraz ze skapitalizowanymi odsetkami przekroczy wartość zabezpieczającej jej nieruchomości.

Przedstawione powyżej postulowane rozwiązania nie wyczerpują katalogu koniecznych zmian w prawie, jednak powinny stanowić fundament funkcjonowania i rozwoju odwróconych kredytów hipotecznych w Polsce.

## 7. Zakończenie

Odwrócona hipoteka oraz odwrócony kredyt hipoteczny są instrumentami, które niewątpliwie mają rację bytu na polskim rynku. Niekorzystne zmiany demograficzne oraz postrzegana niska efektywność repartycyjnego, a także kapitałowego systemu emerytalnego będą zachęcały do poszukiwania nowych źródeł pozyskania środków pieniężnych, w tym przez upłynnienie nieruchomości w zamian za dożywotnie renty lub jednorazową wypłatę. Zwłaszcza o tempie rozwoju i akceptacji społecznej dla rozważanych technik finansowania gospodarstw domowych będzie decydowała przejrzysta polityka informacyjna instytucji sprzedających *reverse mortgage*, a także jasne i czytelne zasady zawierania oraz funkcjonowania umów. Niewątpliwie pozytywne doświadczenia niefinansowych instytucji oferujących rozważany instrument, a także wprowadzenie odpowiednich zmian w prawie, w tym uchwalenie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, powinno przyczynić się do rozpoczęcia sprzedaży odwróconej hipoteki przez banki i towarzystwa ubezpieczeniowe. Dla upowszechnienia rozważanego produktu w Polsce oraz zapewnienia odpowiedniego poziomu jego bezpieczeństwa konieczne będzie stworzenie również systemowych rozwiązań w zakresie zarządzania ryzykiem, nadzoru i zabezpieczenia interesu obu stron transakcji. Ponadto, aby możliwe było zachowanie jak największej transparentności produktów *reverse mortgage*, powinny zostać wprowadzone jednolite zasady nadzoru nad instytucjami, które będą takie produkty oferowały, w tym spółek niefinansowych.

Ponieważ *reverse mortgage* jest rozwiązaniem, które generuje relatywnie wysokie koszty oraz wiąże się ze znacznym ryzykiem rynkowym zmiany cen nierucho-



mości, osoba korzystająca z tego produktu będzie mogła liczyć na konwersję 25-50% obecnej wartości nieruchomości. Wydaje się zatem, że największą grupą klientów korzystających z rozważanej techniki będą osoby zmuszone do tego sytuacją życiową, a nie osoby dobrowolnie decydujące się na zawarcie umowy. Nie można również oczekiwać, że *reverse mortgage* będzie rozwiązywało problem ubóstwa osób starszych. Produkt ten co najwyżej pozwoli na umiarkowane zasilenie finansowe domowego budżetu w okresie emerytalnym. Kluczowym zagadnieniem będzie również poziom kosztów towarzyszących zawarciu umowy, który z racji specyfiki produktu będzie wyższy niż w przypadku tradycyjnych kredytów hipotecznych.

## Literatura

- About reverse mortgages*, National Reverse Mortgage Lenders Association, ReverseMortgage.org, 12.01.2011.
- Buszko M., *Odwrócona pożyczka hipoteczna – nowoczesny instrument konwersji kapitału na rynku nieruchomości*, Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu nr 1200, AE, Wrocław 2008.
- Dzieci w Polsce w 2008 r. Charakterystyka demograficzna*, GUS, <http://www.stat.gov.pl>.
- Izdebska K., *Wesołe jest życie staruszka (z mieszkaniem)*, Wirtualna Polska, 20.01.2010, <http://emerytury.wp.pl>.
- Pierwsze oferty odwróconych kredytów hipotecznych za trzy lata*, gazetaprawna.pl, 21.07.2008.
- Prognoza ludności na lata 2008-2035*, GUS, <http://www.stat.gov.pl>.
- Sawicki M., *Odwrócona hipoteka spełni marzenia?*, „Gazeta Bankowa”, 21.03.2008.
- Umowa dożywocia, czyli mieszkanie za opiekę*, „Rzeczpospolita”, 26.07.2009.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny*, DzU nr 16, poz. 93 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. *Prawo bankowe*, DzU 1997 nr 140, poz. 939 z późn. zm.
- Założenia do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*, Ministerstwo Finansów, 19 kwietnia 2010 r., <http://www.mf.gov.pl>.

## REVERSE MORTGAGE CONDITIONS OF FUNCTIONING AND DEVELOPMENT IN POLAND

**Summary:** Reverse mortgage is a modern solution which enables a conversion of real property equity into annuities paid during retirement. This financial product, functioning in a form of house sale in exchange for lifetime right of residence, has been introduced a few years ago in Poland. At present, there are preparations for the implementation of reverse mortgage in a form of bank loan. The dissemination and development of this product is expected thanks to the process of getting the society old, low efficiency of pension system and low pension benefits versus the growing costs of living and medical care. The introduction of this instrument onto Polish market requires a lot of legal adjustments, including defining of the reverse mortgage agreement, appointing a group of reverse mortgage eligible institutions as well as securing the interest of lenders and borrowers.