

TOMASZ KOWALAK

ODWRÓCONA HIPOTEKA – ZASADY FUNKCJONOWANIA I PERSPEKTYWY WPROWADZENIA W POLSCE

I. WSTĘP

Dla wielu osób starszych największym dorobkiem ich życia jest nieruchomości, w której mieszkają. Nierzadko nieruchomości ta została zakupiona na kredyt, który był spłacany przez większość życia. W skrajnych sytuacjach osoby takie, mimo zgromadzonego majątku, nie są w stanie poradzić sobie z obsługą bieżących wydatków. W takiej sytuacji często jedynym wyjściem jest wykorzystanie majątku „zamrożonego” w nieruchomości.

Istnieje kilka sposobów wykorzystania własnej nieruchomości w celu zwiększenia swoich bieżących wpływów. Po pierwsze, można posiadaną nieruchomość sprzedać, a z uzyskanych środków można zakupić tańszą (np. mniejszą lub zlokalizowaną w mniej atrakcyjnej okolicy niż poprzednia), a z reszty środków finansować bieżące wydatki. Można także zrezygnować z kupna innej nieruchomości i ograniczyć się wyłącznie do wynajmu lokalu mieszkalnego. Rozwiązaniem podobnym jest sprzedaż nieruchomości, a następnie wynajęcie jej od nabywcy (zaletą jest to, że zbywca nadal może zamieszkiwać tę samą nieruchomość). Innym z kolei rozwiązaniem jest wynajęcie części nieruchomości, które pozwoli osiągnąć dodatkowe środki bez konieczności sprzedaży nieruchomości¹.

Alternatywną możliwością pozyskania środków z posiadanej nieruchomości, będącą swojego rodzaju kompromisem w stosunku do wcześniej wymienionych jest skorzystanie z hipoteki odwróconej (*reverse mortgage*). Ogólne założenie odwróconej hipoteki jest stosunkowo proste. Umożliwia ona osobom starszym posiadającym nieruchomości, otrzymanie kredytu wypłacanego, np. w formie renty wieczystej, którego zabezpieczeniem jest dana nieruchomość. Taki kredyt może zostać spłacony bądź zaspokojony z nieruchomości, będącej jej zabezpieczeniem.

Odwrócona hipoteka jest stosunkowo nowym instrumentem finansowym. Po raz pierwszy wprowadzono ją w latach osiemdziesiątych XX w. w Stanach Zjednoczonych i Wielkiej Brytanii, choć rozwiązania bazujące na założeniach hipoteki odwróconej pojawiały się już 20 lat wcześniej. Od lat dziewięćdziesiątych notuje się systematycznym wzrost zainteresowania tym produktem zarówno po stronie popytu zgłaszanego przez seniorów, jak i po stronie podaży

¹ *Reverse Mortgages: Background and Issues*, CRS Report for Congress, Congressional Research Service, January 26, 2007, s. 16-17.

reprezentowanej przede wszystkim przez instytucje kredytowe. Zainteresowanie odwróconą hipoteką rośnie także w Polsce.

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie podstawowych założeń funkcjonowania odwróconej hipoteki oraz zalet i wad tego produktu. Jako przykład rozwiązań w zakresie hipoteki odwrotnej posłużył program Home Equity Conversion Mortgage (HECM) w Stanach Zjednoczonych. Ocenione zostały także perspektywy i możliwości wprowadzenia hipoteki odwrotnej w Polsce.

II. ZASADY FUNKCJONOWANIA HIPOTEKI ODWRÓCONEJ NA PRZYKŁADZIE *HOME EQUITY CONVERSION MORTGAGE* (STANY ZJEDNOCZONE)

Odwrócona hipoteka inaczej nazywana jest także odwróconym kredytem hipotecznym, kredytem senioralnym bądź rentą senioralną. Jest to szczególnie rodzaj kredytu hipotecznego, w ramach którego instytucja finansowa (bank, zakład ubezpieczeń), zabezpieczając się na nieruchomości kredytobiorcy, wypłaca mu określoną kwotę środków – jednorazowo, w formie renty przez określony czas lub dożywotnio. Najważniejszą cechą odwróconej hipoteki, zasadniczo odróżniającą ją od tradycyjnego kredytu hipotecznego, jest to, że spłata kredytu tradycyjnego rozpoczyna się w zasadzie bezpośrednio po jego udzieleniu, natomiast spłata odwróconej hipoteki następuje po ustalonym okresie lub w wyniku zajścia określonego zdarzenia (np. śmierć kredytobiorcy)². Podstawowe różnice między odwróconym kredytem hipotecznym a tradycyjnym kredytem hipotecznym zostały umieszczone w tabeli 1.

W dalszej części opracowania jako przykład rozwiązań w zakresie hipoteki odwróconej posłuży program *Home Equity Conversion Mortgage* (HECM), funkcjonujący w Stanach Zjednoczonych. Program ten został uruchomiony przez Departament Mieszkalnictwa i Urbanistyki (Department Of Housing and Urban Development – HUD) w 1987 r. Był to pierwszy ogólnonarodowy program odwróconej hipoteki w Stanach Zjednoczonych. Szacuje się, że około 90% wszystkich transakcji odwróconej hipoteki jest zawieranych w ramach HECM³.

Cechą charakterystyczną programu HECM jest to, że jest on ubezpieczony przez rządową agendę Federal Housing Administration (FHA). To ubezpieczenie chroni interesy zarówno kredytobiorców, którzy jako zabezpieczenie transakcji wnoszą nieruchomość, w której mieszkają, jak i kredytodawców, którzy na postawie przyjętego zabezpieczenia wypłacają kredytobiorcy zadeklarowane środki. Kredytobiorca uzyskuje pewność, że będzie otrzymywał należne mu środki dopóki, dopóki będzie zajmował nieruchomość (w przypadku bankructwa kredytodawcy zobowiązanie bierze na siebie FHA), natomiast kredytodawca jest zabezpieczony na wypadek, gdyby suma wypłat przekroczyła

² *Report on Reverse Mortgages*, „Canadian Centre for Elder Law Studies”, CCELS Report No. 2, February 2006, s. 3.

³ T. B. Bishop, H. Shan, *Reverse Mortgages: A Closer Look at HECM Loans*, „NBER Papers on Retirement Research Center Project”, September 2008, s. 6.

Tabela 1

Podstawowe różnice między tradycyjnym kredytem hipotecznym a odwróconą hipoteką

Kategoria	Hipoteka tradycyjna	Odwrócona hipoteka
Grupa docelowa	Głównie ludzie młodzi zainteresowani nabyciem nieruchomości.	Ludzie starsi (powyżej 60 roku życia) posiadający nieruchomość.
Cel wykorzystania	Środki uzyskane z kredytu przeznaczone są najczęściej na zakup nieruchomości.	Środki z kredytu wykorzystywane są najczęściej na bieżące wydatki; nie jest wykluczone przeznaczenie środków na remont, modernizację nieruchomości etc.
Zabezpieczenie kredytu	Zabezpieczeniem kredytu nie musi być kredytowana nieruchomość. Wartość kredytu w stosunku do wartości nieruchomości może przekraczać nawet 100%.	Zabezpieczeniem kredytu jest nieruchomość zajmowana przez kredytobiorcę.
Zdolność kredytowa	Klient musi posiadać zdolność kredytową.	Zdolność kredytowa nie jest badana.
Splata zobowiązania	Zasadniczo rozpoczyna się bezpośrednio po uruchomieniu kredytu i przybiera formę płatności periodycznych (cyklicznych).	Splata może nastąpić w wyniku przejęcia nieruchomości przez kredytodawcę (najczęściej po śmierci kredytobiorcy), przez kredytobiorcę (jeśli ten np. sprzedaje, opuszcza nieruchomość), przez spadkobierców kredytobiorcy (wtedy mogą oni odzyskać nieruchomość).

Źródło: opracowanie własne.

wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie (np. w sytuacji gwałtownego spadku wartości nieruchomości)⁴.

Osoby, które zamierzają skorzystać z odwróconej hipoteki w ramach Home Equity Conversion Mortgage, muszą spełnić określone warunki. Pierwszym warunkiem udzielania kredytu jest wiek kredytobiorcy, który nie może być niższy niż 62 lata⁵. Dalsze warunki w dużym stopniu odnoszą się do zabezpieczenia. Nieruchomość musi być własnością kredytobiorcy, miejscem jego pierwszego pobytu (*principal residence*), nie może mieć obciążeń w postaci hipoteki oraz nie może wykazywać znacznego zużycia⁶. Ważna jest także

⁴ *Money from Home: A Guide to Understanding Reverse Mortgages*, Fannie Mae, Washington 2002, s. 12.

⁵ Jeśli kredytobiorców jest więcej niż jeden, każdy z nich musi mieć co najmniej 62 lata.

⁶ Wyjątek stanowi sytuacja, w której obciążenie jest nieznaczne w stosunku do wartości nieruchomości (np. wynikająca ze spłacanego tradycyjnego kredytu hipotecznego), przy czym zobo-

lokalizacja nieruchomości. Położenie w niekorzystnej lokalizacji powoduje, że kredytodawca, np. w razie śmierci kredytobiorcy, będzie miał kłopoty ze sprzedażą nieruchomości i w konsekwencji z odzyskaniem wypłaconych kredytobiorcy środków.

Warunkiem otrzymania kredytu jest także potwierdzenie, że kredytobiorca skorzystał z doradztwa jednej z akceptowanych przez Departament Mieszkalnictwa i Urbanistyki agencji. Doradztwo ma na celu przedstawienie klientowi możliwości finansowania jego potrzeb w ramach istniejących ofert odwróconego kredytu hipotecznego, określenie warunków transakcji i przedstawienie wszystkich konsekwencji wynikających z zawarcia umowy o odwrócony kredyt hipoteczny. Fakt skorzystania z doradztwa jest potwierdzony specjalnym certyfikatem (*Certificate of HECM Counseling*), który ważny jest 180 dni⁷.

Klient, który spełni wszystkie warunki ubiegania się o odwróconą hipotekę, może skutecznie wnioskować o jej otrzymanie. Kluczowe na tym etapie jest określenie kwoty kredytu, jaką może otrzymać klient. W przypadku HECM, w pierwszej kolejności kalkulowana jest tzw. kwota główna limitu (*principal limit*), określająca pierwotną wartość kredytu, jaką może otrzymać kredytobiorca. Wartość kwoty głównej limitu zależy od takich czynników, jak:

- stopa wzrostu wartości nieruchomości (*growth rate*), pozwalająca oszacować, jaka wartość będzie miała nieruchomość zaproponowana jako zabezpieczenie kredytu w terminie jego zapadalności (im wyższy spodziewany wzrost, tym większą kwotę środków może otrzymać kredytobiorca);

- okres zapadalności kredytu (*maturity*), który jest funkcją aktualnego wieku kredytobiorcy oraz spodziewanej długości życia (jest to szczególnie ważne w przypadku, gdy kredytobiorca otrzymuje środki w formie renty wieczystej);

- stopa dyskonta (*discount rate*) bazująca na kuponie 10-letnich obligacji skarbowych plus marża kredytowa (im wyższa stopa dyskonta, tym mniejszego limitu może spodziewać się kredytobiorca);

- maksymalna kwota roszczenia (*maximum claim amount*); jest to wartość mniejsza z wartości nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie kredytu i maksymalnej kwoty ubezpieczenia nieruchomości przez FHA dla danej lokalizacji⁸.

Określenie kwoty głównej limitu (*principal limit*)⁹ stanowi podstawę do wyznaczenia kolejnej wielkości – salda kredytu (*loan balance*), czyli wartości środków, jakie będzie musiał zwrócić kredytobiorca w okresie wymagalności kredytu. Ponieważ kredytobiorca w okresie obowiązywania umowy nie spłaca salda zadłużenia, saldo to rośnie wraz z kolejnymi wypłatami na jego rzecz oraz ze względu na odsetki. Saldo kredytu stanowi w ten sposób skumulowaną

wiązanie to musi zostać spłacone. Środki te mogą pochodzić z części środków uzyskanych z odwróconego kredytu hipotecznego; *Financial Planner's Guide to the FHA Insured Home Equity Conversion Mortgage*, „Journal of Financial Planning”, May 2008, s. 68-69, *Money*, s. 13.

⁷ *Money...*, s. 13.

⁸ *Financial Planner's Guide...*, s. 69-70.

⁹ Przy przykładowych założeniach: maksymalna kwota roszczenia (*maximum claim amount*) – 200 tys. USD, okres finansowania – 15 lat, stopa dyskonta – 4%, stopa wzrostu nieruchomości – 3%, wartość kwoty głównej limitu wyniesie 173,02 tys. USD. Wartość skalkulowano na podstawie wzoru zamieszczonego w *Financial Planner's Guid...*, s. 70.

wartość kwoty głównej kredytu i odsetek. Niebagatelne znaczenie dla wysokości salda kredytu w okresie zapadalności ma sposób wypłaty środków z kredytu. HECM oferuje tutaj następujące możliwości:

- stałe płatności miesięczne otrzymywane aż do momentu opuszczenia nieruchomości (*tenure option*), co może nastąpić w wyniku sprzedaży nieruchomości, zmiany na inną, ale także wyniku śmierci kredytobiorcy;

- stałe płatności miesięczne w określonym czasie (*term option*); wypłaty otrzymywane przy tym rozwiązaniu są większe niż w przypadku wypłat w czasie nieokreślonym;

- linia kredytowa (*line of credit*) – środki udostępniane są w postaci linii kredytowej, w terminach i wysokościach wskazanych przez kredytobiorcę (aż do wyczerpania całości środków)¹⁰.

Środki mogą być także wypłacane w innych formach, będących najczęściej kombinacją wymienionych wcześniej, np. linii kredytowej i stałych płatności miesięcznych (*modified tenure*). Z dostępnych danych wynika, że najczęściej wybieraną przez kredytobiorców formą wypłat jest linia kredytowa. W 2009 r. formę tę wybrano w przypadku 83% kredytów udzielonych w ramach HECM. Najmniej popularną formą okazały się wypłaty okresowe – jedynie 1,6% kredytów było wypłacanych w ten sposób¹¹. Atrakcyjność linii kredytowej wynika z kilku przyczyn. Po pierwsze – w przypadku udostępnienia linii kredytowej saldo kredytu, jakie pozostanie do spłacenia w okresie zapadalności, powinno być mniejsze niż w przypadku innych opcji wypłat (odsetki naliczane są od wykorzystanej części kredytu); po drugie – niewykorzystana wartość kredytu dostępna w ramach linii powiększa się wraz z upływem czasu; po trzecie – linia kredytowa daje możliwość elastycznego dopasowywania wypłat do potrzeb kredytobiorcy¹².

Istotnym elementem towarzyszącym odwróconej hipotece są opłaty, które musi ponieść osoba ubiegająca się o odwrócony kredyt hipoteczny. Opłaty te ponoszone są zarówno w momencie uzyskiwania kredytu, jak i w trakcie trwania umowy. W przypadku HECM stosowane są trzy podstawowe rodzaje opłat:

- opłata za rozpatrzenie wniosku (*origination fee*), która ma pokryć wydatki kredytobiorcy związane z procesowaniem wniosku o hipotekę odwrotną; opłata wynosi 2% od maksymalnej kwoty żądania (*claim amount*), przy czym nie więcej niż 2000 USD;

- składki ubezpieczeniowe (*insurance premiums*); przy udzieleniu kredytu opłacana jest składka jednorazowa wynosząca 2% maksymalnej kwoty roszczenia, natomiast w trakcie trwania umowy płatna jest składka miesięczna wynosząca 0,5% salda odwróconej hipoteki;

- opłata za obsługę kredytu (*servicing fee*), która ma rekompensować koszty administrowania kredytem przez kredytodawcę¹³.

¹⁰ *Reverse Mortgages: Get the Facts before Cashing in on Your Home's Equity*, FTC Facts For Consumers, Federal Trade Commission for The Consumer, s. 2.

¹¹ H. Kang, *The Cost and Benefit of Reverse Mortgages*, „Journal of Finance and Accountancy”, September 2010, s. 5.

¹² W. J. Supper, C. R. Coccozza, *Reverse Mortgages: A Troubled Past, a Promising Future?*, „Strategies & Trends”, January 2006, s. 38.

¹³ *Money...*, s. 25.

Oprócz wymienionych rodzajów opłat, instytucje udzielające odwróconego kredytu w programie HECM mogą pobierać także inne opłaty – z reguły pobierane na etapie zamknięcia transakcji i bardzo zróżnicowane¹⁴. Wysokość opłat dodatkowych, jeśli wystąpią, może się zasadniczo różnić w zależności od typu transakcji, lokalizacji nieruchomości etc. Wśród najczęściej występujących można wymienić: opłatę za wycenę nieruchomości, opłatę za dokonanie indosu, opłatę za inspekcję nieruchomości, opłatę za przygotowanie dokumentacji, opłaty za zapytania do biur informacji kredytowej. Podmiot oferujący hipotekę odwróconą w ramach HECM zobowiązany jest do ujawniania wszelkich kosztów związanych z jej udzieleniem i obsługą.

Naczelną zasadą funkcjonowania hipoteki odwrotnej, także tej oferowanej w ramach programu HECM, jest to, że kredytobiorca nie jest zobowiązany do spłaty kredytu już od momentu jego udzielenia, ani w trakcie realizacji wypłat. Zobowiązanie do spłaty może powstać w sytuacjach, gdy kredytobiorca sprzedał zajmowaną nieruchomość, będącą zabezpieczeniem spłaty odwróconej hipoteki, lub przepisał jej własność na inną osobę, przestał zamieszkiwać nieruchomość nieprzerwanie przez 12 miesięcy, naruszył warunki umowy zobowiązujące utrzymywania nieruchomości w należytych stanie lub nie opłacał podatków. Powodem powstania zobowiązania do spłaty kredytu jest też śmierć kredytobiorcy¹⁵.

Gdy zobowiązanie z tytułu odwróconej hipoteki staje się wymagalne, z powodu sprzedaży lub zaprzestania zamieszkania bądź złamania warunków umowy, kredyt należy spłacić jednorazowo (spłata może nastąpić ze środków pochodzących np. ze sprzedaży nieruchomości). W czasie okresu trwania umowy o odwróconą hipotekę istnieje możliwość częściowych spłat kredytu. W ramach częściowej spłaty można zmniejszyć obciążenia nieruchomości, ale też można zwiększyć wartość otrzymywanych na bieżąco wypłat środków. Całościowa spłata salda zadłużenia powoduje rozwiązanie umowy¹⁶.

W Stanach Zjednoczonych potencjalny klient ma do wyboru również inne rozwiązania, m.in. program Home Keeper, wprowadzony przez Federal National Mortgage Association (Fannie Mae)¹⁷ w 1996 r. i funkcjonujący jako program ogólnokrajowy. Idea programu jest podobna do HECM, z tą różnicą, że nie jest on ubezpieczony przez FHA. Wiele różnic pomiędzy programami ma

¹⁴ Szerzej na temat kosztów hipoteki odwróconej: www.reversemortgage.org.

¹⁵ *Money...*, s. 26-27.

¹⁶ *Ibidem*, s. 13.

¹⁷ Fannie Mae utworzono w 1938 r. w ramach planu New Deal Roosevelta. Pierwotnie działała jako agencja rządowa, po 1968 r. już jako instytucja prywatna (sponsorowana przez rząd). Celem powołania Fannie Mae było zwiększenie dostępności kredytów hipotecznych dla obywateli Stanów Zjednoczonych poprzez odpowiednie zabezpieczenie kredytodawców przed ryzykiem niewypłacalności. Od początku istnienia Fannie Mae zmonopolizowała rynek kredytów hipotecznych dzięki stworzeniu mechanizmu sprzedaży indywidualnych pożyczek na rynek wtórny. Umożliwiło to bankom pozyskanie dodatkowych funduszy na prowadzenie akcji kredytowej. W 2008 r. w wyniku kryzysu na rynku kredytów hipotecznych Fannie Mae poniosła na tyle znaczące straty, że została znacjonalizowana. R. Woś, *Stany wydadzą nawet bilion dolarów na Fannie Mae i Freddie Mac*, „Gazeta Prawna” z 20 sierpnia 2010 r.; M. Thlon, *Krótką historią amerykańskiego rynku kredytów hipotecznych – czyli jak ewaluował American Dream (cz. 1)*, „Rzeczpospolita” z 23 października 2008 r.

charakter bardziej techniczny niż fundamentalny. Przykładowo, limit maksymalnej kwoty kredytu, jaki może zostać udzielony w przypadku Home Keeper, jest jeden, natomiast w przypadku HECM wartość maksymalnej kwoty kredytu jest uzależniona od limitu FHA wyznaczonego dla regionu, w którym zlokalizowana jest nieruchomość. Różnice występują także w zakresie opcji wypłat środków z kredytu, wykorzystywanej stopy procentowej, zakresu i wysokości opłat.

W obliczu niewielkich różnic między programami odwróconej hipoteki w Stanach Zjednoczonych zasadne staje się pytanie o powód ogromnej dysproporcji w popularności HECM i pozostałych programów, w tym Home Kreeper. W odpowiedzi na to pytanie może pomóc analiza wartości wypłat środków dla kredytobiorców w powiązaniu z limitami kredytów możliwymi do uzyskania w ramach poszczególnych programów i wartościami nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytu. Okazuje się, że HECM w większości przypadków gwarantuje wyższy poziom wypłat środków (także wyższy limit linii kredytowej) niż Home Keeper. Wyjątkiem są sytuacje, w których kredytobiorca zabezpiecza kredyt nieruchomością o wartości przewyższającej średni poziom wartości nieruchomości w danym regionie. W takim przypadku, ze względu na ograniczenia limitu ustalanego przez FHA, kredytobiorca może liczyć na wyższy poziom wypłat środków w ramach programu Home Keeper¹⁸.

III. KORZYŚCI I KOSZTY WYNIKAJĄCE Z ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO

Hipoteka odwrotna, jako sposób uzyskania dodatkowych środków dla osób starszych, wydaje się propozycją godną rozważenia. Odpowiedź na pytanie, czy jest to propozycja atrakcyjna, zależy od bardzo wielu czynników i indywidualnych preferencji. Inne nastawienie do tego produktu będzie miała osoba, która nie ma spadkobierców, a inne osoba, która nie ma komu zapisać majątku. Inaczej zachowa się osoba, dla której ważne jest posiadanie nieruchomości na własność, a inaczej osoba, która nie czuje dyskomfortu z powodu zastawienia własnego lokum pod wypłaty świadczeń. Ostateczna decyzja o skorzystaniu z hipoteki odwróconej jest zatem uzależniona od indywidualnej sytuacji potencjalnego kredytobiorcy.

Wiele zalet hipoteki odwrotnej wynika wprost z jej konstrukcji. Wśród najważniejszych należy wymienić¹⁹:

– brak konieczności wykazywania zdolności kredytowej w procesie uzyskiwania odwróconego kredytu hipotecznego;

¹⁸ *Reverse Mortgages: Background...*, s. 13.

¹⁹ V. Wong, N. Paz García, *There's no Place like Home: The Implications of Reverse Mortgages on Seniors in California*, Consumers Union of U.S., Inc., West Coast Regional Office, August 1999, s. 23.

- brak konieczności dokonywania spłat kredytu w trakcie trwania umowy o odwrócona hipotekę;
- możliwość elastycznego kształtowania wypłat środków uzyskanych z kredytu np. renta wieczysta, linia kredytowa;
- kredytobiorca nie ponosi ryzyka, że wartość wypłat przekroczy wartość nieruchomości (w niektórych przypadkach to ryzyko jest ubezpieczone);
- środki otrzymane w ramach hipoteki odwróconej są zwolnione z opodatkowania (inaczej niż np. środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości);
- w odróżnieniu od innych metod spieniężenia nieruchomości, wykorzystanie odwróconej hipoteki pozwala na dalsze zajmowanie nieruchomości, a dodatkowo własność nieruchomości pozostaje w rękach kredytobiorcy.

Wymienione korzyści są z pewnością poważnym argumentem za skorzystaniem z odwróconego kredytu hipotecznego, niemniej jednak przed podjęciem decyzji w tym zakresie należy przeanalizować także koszty wynikające z tego produktu. Koszty te mają charakter zarówno finansowy, jak i niefinansowy. Na koszty finansowe składają się odsetki oraz różnego rodzaju opłaty nakładane na kredytobiorcę, zarówno na etapie rozpatrywania wniosku i zamykania transakcji, jak i potem w trakcie trwania umowy o odwrócony kredyt hipoteczny²⁰. Łatwości wprowadzania opłat sprzyja możliwość ich ukrycia w bieżących wypłatach (pomniejszenie wypłaty).

Biorąc pod uwagę wysokie koszty finansowe, a szczególnie koszty zamknięcia transakcji, osoby, które zamierzają w niedługim czasie opuścić miejsce zamieszkania, powinny się zastanowić nad innym sposobem pozyskania środków na krótki termin. W takim przypadku wartość zobowiązania pozostająca do spłaty, z racji wysokich kosztów początkowych, będzie znacząco wyższa niż wartość uzyskanych wypłat. Taka sama sytuacja wystąpi w wypadku osoby, która w krótkim okresie po podpisaniu umowy umrze – wtedy jej spadkobiercy, jeśli tacy są, będą musieli ponieść wysokie koszty odzyskania nieruchomości²¹.

Wadą hipoteki odwrotnej, z punktu widzenia kredytobiorcy, może się okazać fakt, że kredyt obciążający nieruchomość zmniejsza wartość masy spadkowej pozostającej po śmierci kredytobiorcy. Dla właścicieli nieruchomości, którą po śmierci zamierzają przekazać bliskim (np. dzieciom), może być to istotny argument przemawiający za powstrzymaniem się od skorzystania z oferty hipoteki odwróconej.

Innego rodzaju wadą hipoteki odwrotnej jest jej złożoność. Ten problem nabiera szczególnego znaczenia dlatego, że hipoteka odwrócona jest oferowana osobom starszym. Złożoność powoduje, że klient ma problemy ze zrozumieniem oferty, porównaniem konkretnej oferty z innymi oraz jest bardziej podatny na nieuczciwe praktyki stosowane przez sprzedawców usług finansowych. Przykładem takich praktyk może być zmuszanie klientów do nabywania dodatkowych produktów finansowych wraz z hipoteką odwrotną (np. różnego

²⁰ Szczegóły zob. punkt II.

²¹ V. Wong, N. Paz García, op. cit., s. 15.

rodzaju ubezpieczeń) lub oferowanie hipoteki odwrotnej wówczas, gdy ewidentnie można zaproponować inne, dogodniejsze, a przede wszystkim tańsze rozwiązanie (np. kredyt gotówkowy)²².

Tego rodzaju problemy dostrzegają organizacje chroniące praw konsumentów, forsując określone rozwiązania mające ograniczyć tego rodzaju praktyki. W Stanach Zjednoczonych wprowadzona została miara umożliwiająca określenie całkowitych rocznych kosztów wynikających z hipoteki odwrotnej – całkowita roczna stopa kosztów (*total loan costs rate* – TALC). Uwzględnia ona całkowite koszty kredytu, włączając w to nie tylko odsetki, ale także inne koszty związane z transakcją²³. W niektórych krajach ubieganie się o hipotekę odwrotną, oferowaną w ramach programów wspieranych przez rządy i agencje rządowe, wymaga obowiązkowego odbycia konsultacji u wskazanego doradcy. Tak jest w przypadku opisywanego wcześniej programu HECM w Stanach Zjednoczonych²⁴.

Korzyści i koszty wynikające z hipoteki odwróconej można także rozpatrywać z punktu widzenia innych niż kredytobiorca podmiotów – w szczególności instytucji oferujących ten produkt (kredytodawców) oraz państwa. Dla instytucji finansowej hipoteka odwrócona to doskonale źródło przychodów z tytułu opłat, prowizji czy składek ubezpieczeniowych. To możliwość uzyskania dodatkowych dochodów, np. w razie szybkiej śmierci kredytobiorcy nieposiadającego spadkobierców. Ponadto kredytodawca jest w mniejszym stopniu narażony na ryzyko związane z transakcją – spłata jest gwarantowana wartością nieruchomości (ryzyko, że kwoty wypłat przekroczą wartość, można ograniczać poprzez ubezpieczenie kredytu). Z kolei problemem dla instytucji oferujących odwróconą hipotekę jest konieczność spełniania wielu rygorystycznych wymagań narzucanych przez regulatorów bądź organizatorów programów, w ramach których odwrócona hipoteka jest oferowana²⁵.

Z punktu widzenia państwa hipoteka odwrócona ma jedną zasadniczą zaletę. W pewnym zakresie zdejmuje z państwa obowiązek zapewnienia obywatelom godziwych warunków życia na emeryturze. W związku z niekorzystnymi zmianami demograficznymi świadczenia wypłacane przez fundusze emerytalne, w szczególności przez instytucje państwowe zajmujące się zabezpieczeniem społecznym, obniżają się, środki z odwróconej hipoteki pozwalają na powiększenie bieżących dochodów emerytów. W ten sposób zmniejsza się liczba beneficjentów opieki społecznej i tym samym kosztów tej opieki, które ponosi państwo. To najważniejszy argument za wpieraniem programów hipoteki odwrotnej przez rządy. Negatywne konsekwencje wynikające dla państwa, a w zasadzie dla lokalnych struktur władzy, wynikają

²² S. Rich, *Call to Reverse Mortgage Ignorance*, „The Australian”, July 7, 2010, s. 5.

²³ V. Wong, N. Paz García, op. cit., s. 18.

²⁴ Szerzej na temat kwestii związanych z ochroną kredytobiorców zob. D. L. Redfoot, K. Scholen, S. K. Brown, *Reverse Mortgages: Niche Product or Mainstream Solution?*, w: *Report on the 2006 AARP National Survey of Reverse Mortgage Shoppers*, AARP, December 2007.

²⁵ H. Shan, *Revising the Trend: The Recent Expansion of the Reverse Mortgage Market*, „Finance and Economics Discussion Series” 42, April 2009, s. 3; V. Wong, N. Paz García, op. cit., s. 14-15.

z konstrukcji samego produktu, który zachęca osoby starsze do użytkowania swojej nieruchomości przez długi czas (często aż do śmierci), co może obniżyć skłonność do poprawy warunków zamieszkania lub przeprowadzania remontów. Szczególnie w przypadku centrów dużych miast może to wpłynąć na ład urbanistyczny (zaniedbanie osiedli zamieszkiwanych przez osoby starsze)²⁶.

IV. PLANY WPROWADZENIA ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO W POLSCE

Odwrócona hipoteka w porównaniu z tradycyjnym kredytem hipotecznym jest rozwiązaniem stosunkowo nowym. Po Stanach Zjednoczonych i Wielkiej Brytanii coraz więcej krajów wprowadzało regulacje w zakresie funkcjonowania tego produktu (np. Hiszpania w 2007 r.) i coraz więcej państw jest zainteresowanych wprowadzeniem takich rozwiązań (np. Niemcy). Zainteresowanie to wynika nie tylko z chęci rozwoju rodzimych rynków finansowych, lecz bardziej z potrzeby stworzenia osobom starszym możliwości uzupełnienia środków pochodzących ze świadczeń emerytalnych o wpływy z hipoteki odwrotnej. Taka potrzeba istnieje już teraz, szczególnie w obliczu starzenia się społeczeństwa i wynikających z tego problemów i wyzwań dla systemów emerytalnych i ogólnie dla polityki społecznej państwa.

Także w Polsce toczy się dyskusja na ten temat wprowadzenie hipoteki odwróconej. W kwietniu 2010 r. Ministerstwo Finansów opublikowało dokument *Założenia do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*²⁷. Podstawowym celem przyjęcia rozwiązań w zakresie hipoteki odwrotnej jest stworzenie kompleksowych regulacji stanowiących podstawę do zawierania tego typu transakcji. Brak takich regulacji w obliczu rosnącego zainteresowania hipoteką odwrotną powoduje, że w praktyce oferowaniem hipoteki odwrotnej może zajmować się każdy podmiot. Podmioty takie nie podlegają żadnym szczególnym regulacjom, nie podlegają także nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego. Dodatkowo brak definicji umowy o odwrócony kredyt hipoteczny stwarza szerokie pole do formułowania indywidualnych rozwiązań opartych przede wszystkim na zapisach Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z *Założeniami*, do zawierania umów o odwrócony kredyt hipoteczny²⁸ uprawnione mają być banki, oddziały banków zagranicznych, oddziały instytucji kredytowych oraz inne instytucje ustawowo upoważnione do

²⁶ H. Kang, op. cit., s. 4.

²⁷ *Założenia do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*, Ministerstwo Finansów, projekt z 19 kwietnia 2010 r. (dalej: *Założenia*).

²⁸ W dokumencie zawarto definicję umowy o odwrócony kredyt hipoteczny. Zgodnie z nią „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”.

udzielania kredytów, zwane dalej instytucjami kredytującymi, których działalność objęta jest nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego lub właściwych organów nadzoru w innych niż Polska państwach członkowskich. Kredytów takich będą mogły udzielać także kasy oszczędnościowo-kredytowe, ale pod warunkiem że zostaną objęte nadzorem KNF. Nie jest planowane, aby zakłady ubezpieczeń miały zawierać umowy o odwrócony kredyt hipoteczny²⁹.

Sama istota odwróconej hipoteki w Polsce nakreślona w *Założeniach* nie odbiega zasadniczo od ogólnych założeń funkcjonowania tego rodzaju produktu. W Polsce hipoteka odwrótka ma być dostępna dla osób, które ukończyły 60 rok życia i posiadają prawo własności nieruchomości (całości lub ułamkowe), prawo wieczystego użytkowania lub spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu. Biorąc pod uwagę długość życia kobiet i mężczyzn w Polsce (kobiety – 80 lat, mężczyźni – 71 lat)³⁰, zasadniczo niższą niż w krajach zachodnich (kobiety – 82 lata, mężczyźni – 77 lat)³¹, wydaje się, że próg 60 lat jest odpowiedni.

W *Założeniach* nie określono precyzyjnie, jakiego rodzaju nieruchomości będą mogły stanowić zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego. Na etapie konsultacji prowadzonych przez Ministerstwo Finansów uznano, że ograniczenie katalogu nieruchomości mogących stanowić zabezpieczenie kredytu tylko do nieruchomości mieszkalnych może skutecznie ograniczyć potencjalny krąg nabywców odwróconej hipoteki. Samo zabezpieczenie przyjmując formę hipoteki ustanowionej na nieruchomości.

W procesie udzielania odwróconego kredytu hipotecznego nie będzie wymagane badanie zdolności kredytowej, jak to się dzieje w wypadku tradycyjnego kredytu hipotecznego. Wymagane za to będzie dokonanie przez rzeczoznawcę majątkowego wyceny nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie. Udział rzeczoznawcy ma na celu zapewnienie odpowiedniego poziomu profesjonalizmu przy określaniu wartości nieruchomości. Jest to niezwykle ważne, od wartości nieruchomości zależy bowiem wartość udzielonego kredytu. Pozostawienie wycen w gestii banków niesie jednak za sobą dużą pokusę do zaniżania wartości nieruchomości³². Aby jeszcze bardziej ochronić interesy kredytobiorców, planowane jest wprowadzenie obowiązku przedstawienia klientowi – jeszcze przed zawarciem umowy – określonego zakresu informacji, w tym rzeczywistej rocznej stopy procentowej. Szczegółowy zakres informacji ma być ustalony w rozporządzeniu do ustawy³³.

²⁹ *Założenia*, op. cit., s. 10.

³⁰ *Trwanie życia w Polsce w 2008 roku*, notatka informacyjna GUS, www.gus.gov.pl.

³¹ *Life Expectancy at Birth, by Gender*, <http://ec.europa.eu/health-eu>.

³² W 2009 r. bank Halifax został oskarżony o zaniżanie wartości nieruchomości proponowanych na zabezpieczenie przez klientów chcących skorzystać z odwróconego kredytu hipotecznego. Bank, tłumacząc się kryzysem i spadkiem cen nieruchomości, przyjmował, że ceny w okresie kryzysu spadały szybciej, niż było to w rzeczywistości. W ten sposób, na podstawie skonstruowanego przez siebie indeksu cen, wyceniał nieruchomości poniżej ich wartości rynkowej. E. Colman, *Lenders Accused of Dirty Mortgage Tricks*, „The Sunday Times”, April 12, 2009.

³³ *Założenia*, op. cit., s. 13.

W *Założeniach* zamieszczono także informacje o elementach, jakie powinna zawierać umowa o odwrócony kredyt hipoteczny. Oprócz standardowych informacji, które zawierają także umowy o tradycyjny kredyt (np. hipoteczny), umowa kredytu odwróconego powinna definiować zakres obowiązków kredytobiorcy związanych z nieruchomością, na której ustanowione jest zabezpieczenie. Zakres tych obowiązków jest typowy dla tego produktu i sprowadza się do utrzymywania nieruchomości w niepogorszonym stanie, opłacania składek na ubezpieczenie nieruchomości od zdarzeń losowych oraz terminowego regulowania podatków i opłat wynikających z posiadania nieruchomości. Kredytobiorca ma mieć możliwość przejęcia tych obowiązków na podstawie pełnomocnictwa złożonego przed kredytobiorcą (koszty wykonywania tych obowiązków ponosić będzie kredytobiorca). W razie niedotrzymania obowiązków przez kredytobiorcę kredytodawca może wypowiedzieć umowę³⁴.

Ministerstwo Finansów odniosło się także do kwestii związanych z zaspokajaniem roszczeń z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego przysługujących instytucji kredytującej. Odwrócony kredyt hipoteczny staje się wymagalny po śmierci kredytobiorcy, po upływie 6 miesięcy od dnia działu spadku. Wszystkie koszty i odsetki od kredytu naliczane są do dnia przeniesienia własności nieruchomości na instytucję kredytującą lub do czasu spłaty zobowiązania przez spadkobierców kredytobiorcy. W razie braku spłaty kredytu przez spadkobierców instytucji kredytującej przysługuje roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości na instytucję kredytującą (z określonymi wyłączeniami, które ma zawierać ustawa). Podstawą wpisu roszczenia do księgi wieczystej ma być oświadczenie instytucji kredytującej potwierdzające zawarcie z kredytobiorcą umowy o odwrócony kredyt hipoteczny. Instytucja kredytująca nie będzie mogła dochodzić roszczenia z tytułu zawartej umowy z innej nieruchomości niż ta wskazana jako zabezpieczenie spłaty odwróconej hipoteki. Takie rozwiązanie daje pewność kredytobiorcy, że nawet w sytuacjach, gdy wartość kredytu będzie większa od wartości nieruchomości, tylko z tej nieruchomości kredytodawca może dochodzić swojego roszczenia³⁵.

Koncepcja funkcjonowania odwróconej hipoteki w Polsce, wyłaniająca się z ogólnych założeń Ministerstwa Finansów, zasadniczo nie odbiega od rozwiązań przyjętych w innych krajach. Założenia Ministerstwa mają charakter dość ogólny i nie jest pewne, w jakim ostatecznie kształcie znajdą odzwierciedlenie w ustawie. Nie wiadomo, kiedy dokładnie przygotowany zostanie projekt ustawy. Pierwotnie miał to być marzec 2010 r., zamiast tego w kwietniu opublikowano jedynie założenia do ustawy.

Dalsze odwlekanie prac nad ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym, w obliczu wyborów parlamentarnych w 2011 r. może skutecznie opóźnić przyjęcie regulacji. Brak regulacji może spowodować, że pojawią się podmioty sektora niefinansowego gotowe oferować produkty funkcjonujące na zasadzie hipoteki odwrotnej, na podstawie indywidualnie zawieranych umów. Z założeń

³⁴ Ibidem, s. 15.

³⁵ Ibidem, s. 17.

nia tego rodzaju podejście w większym stopniu będzie chronić interesy instytucji oferujących odwróconą hipotekę niż kredytobiorców, co w efekcie może prowadzić do nadużyć (np. nierzetelna wycena nieruchomości, wysokie oprocentowanie kredytu) i spadku zaufania do odwróconej hipoteki. Z kolei brak zaufania może skutecznie ograniczyć wielkość zawieranych transakcji po wejściu ustawy w życie, kiedy to oferowaniem odwróconej hipoteki zajmą się banki.

Należy się spodziewać, że zainteresowanie osób starszych pozyskaniem dodatkowych środków do emerytury (i tym samym hipoteką odwróconą) będzie rosło. Zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), w kolejnych latach wzrastać będzie w Polsce liczba osób w wieku poprodukcyjnym. W 2035 r. udział tych osób w stosunku do ogółu ludności wynosić będzie 26,7%, co oznacza wzrost o blisko 11 p.p. w stosunku do 2007 r. Liczba osób w wieku poprodukcyjnym ma zwiększać się początkowo o 100 tys. rocznie, a w latach 2010-2020 o blisko 200 tys. rocznie. Jednocześnie w okresie 2008-2035 wydłużeniu ulegnie przeciętny poziom trwania życia – w przypadku mężczyzn ma wynieść on 77 lat, a w przypadku kobiet – 83 lata w 2035 r. (dla porównania w 2007 r. przeciętna długość życia mężczyzn wynosiła 71 lat, a kobiet – 79,7 lat)³⁶. Tego rodzaju zmiany demograficzne, występujące powszechnie w krajach rozwiniętych, istotnie wpłyną na wysokość świadczeń emerytalnych. Tym samym dla niektórych osób o najniższych świadczeniach pozyskanie dodatkowego źródła dochodu stanie się koniecznością.

Jednocześnie dostęp do kredytów, potencjalnego źródła finansowania dodatkowych wydatków, jest ograniczony dla osób starszych. W przypadku kredytów hipotecznych wymagane są dodatkowe zabezpieczenia w postaci cesji polisy na życie lub zwiększenia udziału środków własnych, co podnosi koszty pozyskania finansowania. Dodatkowe zabezpieczenia i koszty ponoszone przez osoby starsze mają rekompensować wyższy poziom ryzyka ponoszony przez instytucje kredytujące (np. większe ryzyko choroby czy śmierci kredytobiorcy). Ponadto osoby starsze, szczególnie te otrzymujące najniższe świadczenia, często nie posiadają zdolności kredytowej.

Zarówno spodziewany spadek świadczeń emerytalnych, jak i ograniczony dostęp do źródeł finansowania to czynniki oddziałujące pozytywnie na zainteresowanie hipoteką odwróconą (strona popytowa). Z drugiej strony istnieje jednak szereg czynników hamujących lub zmniejszających tempo rozwoju rynku odwróconej hipoteki po stronie podażowej. Jednym z tych czynników jest niski poziom zaufania osób starszych do kredytów i instytucji bankowych, wynikający m.in. z nieznamomości produktów kredytowych (bankowych). Wśród starszych osób i ich spadkobierców może istnieć przekonanie, że odwrócona hipoteka będzie sposobem na przejęcie przez bank ich nieruchomości znacznie poniżej jej wartości (np. w przypadku rychłej śmierci kredytobiorcy).

³⁶ *Prognoza ludności Polski na lata 2008-2035*, notatka informacyjna – wyniki badań GUS, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2008, s. 1-4.

Innym czynnikiem osłabiającym popyt na odwrócony kredyt hipoteczny może być przywiązanie osoby starszej do nieruchomości, która jest często dorobkiem całego życia. Niechęć do zapożyczania się pod zastaw nieruchomości może także wynikać z chęci przekazania tej nieruchomości spadkobiercom, bądź też z obawy przed pogorszeniem się stosunków rodzinnych – spadkobiercy często oczekują, że po śmierci osoby starszej (rodzica) przejmą jej nieruchomości. Znaczącym powodem odstrasżającym kredytobiorców mogą być także koszty odwróconego kredytu hipotecznego, a te – biorąc pod uwagę rozwiązania funkcjonujące w innych krajach (np. opisywany HECM w Stanach Zjednoczonych) – będą z pewnością znaczące.

Zainteresowanie strony podaźowej, która zgodnie z założeniami Ministerstwa Finansów ma być reprezentowana przez instytucje kredytowe (banki), nie jest zbyt wielkie. Niewiele banków zgłasza chęć wprowadzenia do swojej oferty odwróconego kredytu hipotecznego. W dużej mierze wynika to z niepewności zarówno co do ostatecznego kształtu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, jak i terminu jej wdrożenia.

Produkt, jakim jest hipoteka odwrotna, jest zdecydowanie bardziej skomplikowany niż tradycyjny kredyt hipoteczny. Kalkulacja wysokości płatności, jakie otrzyma kredytobiorca, wymaga od instytucji przyjęcia założeń odnośnie do przyszłego kształtowania się stóp procentowych oraz wartości nieruchomości. Błędnie oszacowana kwota kredytu i płatności może narazić instytucję kredytującą na to, że suma zobowiązania wynikająca z hipoteki odwrotnej przekroczy wartość zabezpieczenia (nieruchomości). To może powodować, że banki – chcąc maksymalnie ograniczyć ryzyko – będą oferowały mało konkurencyjny produkt (np. zbyt niską kwotę kredytu w stosunku do wartości nieruchomości, co przełoży się na niski poziom świadczeń wypłacanych kredytobiorcom). Problemem dla instytucji kredytowych może być również konieczność zarządzania przejmowanymi nieruchomościami i ich późniejsza sprzedaż.

Jednocześnie odwrócony kredyt hipoteczny może być źródłem znacznych dochodów dla instytucji kredytowych. Wysokość opłat pobieranych przy okazji udzielania kredytu, jak i łatwość przerwania ich na klienta, mogą stanowić zachętę do wprowadzenia tego produktu do oferty. Dodatkowo, z punktu widzenia instytucji kredytowych, oferowanie odwróconej hipoteki daje szansę na stałe zagoszczenie w segmencie klientów starszych (50+) i zwiększenie sprzedaży innych produktów (np. kont, ubezpieczeń). Z pewnością, podobnie jak w przypadku potencjalnych kredytobiorców, decyzja o przystąpieniu do rynku hipoteki odwrotnej będą podejmowane indywidualnie przez poszczególne instytucje finansowe.

REVERSE MORTGAGE – PRINCIPLES OF FUNCTIONING AND ITS PROSPECTS
IN POLAND

Summary

The most valuable asset which many elderly citizens possess is the property which they occupy. That part of their property, however, usually does not generate any current income. These 'frozen' assets may be effectively used to create a reverse mortgage which allows the owner of the property to use it to secure a loan that is subsequently paid out in a form of a perpetual annuity. No other security to confirm creditworthiness of the borrower is required. A reverse mortgage has been for long available especially in the UK and the USA and since 1980s its popularity has been growing. The paper presents the main advantages and disadvantages of a reverse mortgage based on the analysis of the solutions adopted by the US Home Equity Conversion Mortgage Programme. It then concludes with a discussion of the basic assumptions formulated by the Polish Ministry of Finance concerning the introduction of a reverse mortgage onto the Polish market, and enumerates its chances for success as well as possible limitations.

