Uniwersytet Wrocławski
Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii
Instytut Nauk Ekonomicznych
Zakład Zarządzania Finansami
Studia Stacjonarne Ekonomii

Paula Katarzyna Pokorska

ODWRÓCONY KREDYT HIPOTECZNY

Praca licencjacka

napisana pod kierownictwem

dr hab. inż. Anny Ćwiąkały-Małys, prof. nadzw. UWr

Wrocław 2015

Spis treści

Wstęp **5**
Rozdział I Ogólna charakterystyka kredytu hipotecznego **7**
1.1 Geneza powstania, pojęcie i cechy kredytu hipotecznego 7
1.2 Klasyfikacja kredytu hipotecznego oraz koszty z nim związane 13
1.3 Instytucje udzielające kredyty hipoteczne w Polsce 19
1.4 Analiza kredytów hipotecznych udzielanych w Polsce 28
Rozdział II Odwrócony kredyt hipoteczny **33**
2.1 Pojęcie i istota odwróconego kredytu hipotecznego 33
2.2 Regulacje prawne dotyczące odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce 38
2.3 Różnice między odwróconym kredytem hipotecznym a rentą dożywotnią 49
Rozdział III Możliwości i kierunki rozwoju odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce **57**
3.1 Sytuacja demograficzna społeczeństwa polskiego, w szczególności osób starszych 57
3.2 Wady i zalety odwróconego kredytu hipotecznego 72
3.3 Przyszłość usługi odwróconego kredytu hipotecznego. Szanse i zagrożenia z niej płynące 74
Rozdział IV Funkcjonowanie odwróconej hipoteki w wybranych państwach **85**
4.1 Stany Zjednoczone 85
4.2 Wielka Brytania 93
4.3 Niemcy 99
4.4 Australia 101
Zakończenie **107**
Wykaz aktów prawnych **109**
Wykaz literatury **111**
Inne materiały **115**
Spis rysunków **121**
Spis tabel **123**
Załącznik A **125**
A.1 Podstawowe dane dotyczące mBanku Hipotecznego S.A. 125
A.2 Kredyty i pożyczki udzielone klientom 128
Załącznik B **131**

Wstęp

Na przestrzeni lat, zwłaszcza po transformacji ustrojowej, sytuacja emerytów i rencistów w Polsce uległa pogorszeniu. Obecnie wiele starszych osób nie jest w stanie zapewnić sobie dostatecznego poziomu życia, co wynika ze zbyt niskiej renty lub emerytury w porównaniu do wkładu finansowego, jaki był wnoszony przez lata w czasie ich aktywności zawodowej. Istotnym problemem jest starzenie się społeczeństwa, co objawia się zbyt dużą liczbą osób w wieku poprodukcyjnym w stosunku do osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym. Poza pogarszającymi się warunkami i standardami życia osób starszych, charakterystyczna jest ich sytuacja rodzinna. Często bywa tak, że są osamotnieni, nie mają rodziny ani bliskich osób. Mimo to, część z nich posiada nieruchomość, np. mieszkanie, które po śmierci właściciela, w przypadku braku spadkobiercy, odziedziczy Skarb Państwa.

Od zarania dziejów nieruchomość i przysługujące do niej prawa, a zwłaszcza prawo własności – była dla człowieka ważna, dając poczucie bezpieczeństwa i stabilizacji, nie tylko finansowej. Niejednokrotnie stanowiła źródło dochodu, a nawet świadczyła o bogactwie. Do tej pory posiadanie nieruchomości jest marzeniem wielu młodych ludzi, którzy specjalnie na ten cel, o ile posiadają zdolność kredytową, zaciągają kredyty hipoteczne. Po upływie lat i spłaceniu zobowiązań, nieruchomość taka może być ich nadzieją na polepszenie sytuacji finansowej w przyszłości.

Wobec zaistniałych problemów, które niewątpliwie dotyczą emerytów i rencistów, istotnym stała się próba wprowadzenia nowej usługi finansowej, jaką jest odwrócony kredyt hipoteczny. Instytucje finansowe zaczęły koncentrować się na nowych klientach, przypuszczając, że oferowane przez nie usługi trafią do dużego kręgu odbiorców. Celem zabezpieczenia interesów kredytobiorców, postanowiono o rozpoczęciu prac legislacyjnych nad ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym, który w Polsce w przeciwieństwie do Stanów Zjednoczonych, Wielkiej Brytanii, Niemiec, Australii i wielu innych krajów - jest pewnym *novum*.

Odwrócony kredyt hipoteczny poza oczywistymi korzyściami, niesie ze sobą także pewne zagrożenia. Dzięki odwróconej hipotece seniorzy mogą odzyskać środki finansowe, które zostały zamrożone w nieruchomości. Z drugiej strony kredyt ten charakteryzuje się podwyższonym ryzkiem zarówno dla kredytobiorców, jak i instytucji kredytujących oraz możliwością zaniżania i zmiany w przyszłości wartości nieruchomości. Istnieje zatem prawdopodobieństwo, że potencjalni kredytodawcy nie będą zainteresowani oferowaniem nowej usługi.

Celem niniejszej pracy jest próba kompleksowej prezentacji nowej usługi finansowej jaką jest odwrócony kredyt hipoteczny, ze wskazaniem jego regulacji prawnej w Polsce oraz jej odmian w wybranych krajach, w których jest ona już ugruntowana. Aby zrealizować ten cel, rozważania rozpoczyna się od przedstawienia innego, znanego produktu bankowego, którego odwrócony kredyt hipoteczny jest „lustrzanym odbiciem". Wobec tego rozdział I poświęcony jest kredytowi hipotecznemu – wskazuje się jego genezę, wypracowane na gruncie doktryny rozumienie pojęcia oraz przypisane mu cechy. Dokonuje się także klasyfikacji kredytów hipotecznych oraz omawia status i funkcjonowanie zarówno banków uniwersalnych udzielających kredytów zabezpieczonych hipoteką, jak i specjalistycznych banków hipotecznych i kas mieszkaniowych. Ponadto analizuje się rynek kredytów hipotecznych w Polsce.

Następnie, w rozdziale II – Autorka przedstawia pojęcie odwróconego kredytu hipotecznego wraz ze wskazaniem jego regulacji prawnej oraz porównaniem z inną podobną usługą, jaką jest renta dożywotnia. W rozdziale III, poruszony jest temat możliwości i kierunków rozwoju odwróconej hipoteki, a w szczególności sytuacji demograficznej i ekonomicznej społeczeństwa polskiego, wad, zalet, korzyści i zagrożeń związanych z zaciągnięciem tego rodzaju kredytu oraz przyszłości usługi. Ostatni rozdział poświęcony jest analizie funkcjonowania odwróconej hipoteki w wybranych państwach – w USA, Wielkiej Brytanii, Niemczech i Australii.

Podjęty temat jest istotny ze względu na jego aktualność i wpływ na sytuację ekonomiczną seniorów, zwłaszcza wobec występującego współcześnie w wielu krajach kryzysu systemów emerytalnych, spowodowanego niekorzystnymi trendami demograficznymi, a co za tym idzie zwiększonym obciążeniem finansów publicznych. Coraz częściej wskazuje się, że bodźcem do reformy systemów emerytalnych był także kryzys finansowy z 2007 r., który przełożył się na ograniczenie wydatków rządowych związanych z zabezpieczeniem społecznym. Zastanawiającym jest, czy instytucje kredytujące podejmą się oferowania usługi odwróconego kredytu hipotecznego, oraz czy będzie ona popularna wśród kredytobiorców.

Autorka stawia tezę, że aby nowa usługa finansowa jaką jest odwrócona hipoteka – czy to w modelu sprzedażowym, czy kredytowym, stała się usługą powszechną i ogólnie dostępną dla konsumentów w Polsce i tym samym by była także szansą na poprawę ich sytuacji finansowej, zwłaszcza seniorów, i wsparciem dla przeżywającego kryzys systemu emerytalnego, musi być spełnionych wiele warunków. Przede wszystkim istotną kwestią jest zapewnienie efektywnej ochrony konsumentom, nie tylko poprzez odpowiednią regulację prawną, ale także poprzez zapewnienie aktywnej roli odpowiednich organów państwa, które będą gwarantowały jej przestrzeganie w praktyce.

Rozdział I

Ogólna charakterystyka kredytu hipotecznego

1.1 Geneza powstania, pojęcie i cechy kredytu hipotecznego

Kredyt[1] jest jedną z popularnych form finansowania różnego typu przedsięwzięć i potrzeb. Skierowany jest nie tylko do przedsiębiorstw, ale także do indywidualnych gospodarstw domowych. Współcześnie rozwój kredytów związany jest z rozkwitem konsumpcjonizmu, chęcią jak najszybszego spełnienia marzeń. Wiele ludzi nie zwraca uwagi na koszty kredytu i na niebezpieczeństwa jakie są związane z jego zaciągnięciem. Wybierają szybszą drogę do realizacji pragnień, odrzucając tym samym bycie oszczędnym i cierpliwym.

Kredyt określa rozwój rynku, wpływa na popyt i podaż towarów na nim się znajdujących, prowadzi do poprawy koniunktury gospodarczej, daje możliwości rozwoju i poszerzenia działalności. Finansuje także nowe inwestycje, które mają na celu polepszenie sytuacji finansowej danego podmiotu.

W gospodarce rynkowej szczególną rolę pełni kredyt hipoteczny, który zapewnia stabilność rozwoju rynku nieruchomości[2]. Samo pojęcie kredytu hipotecznego jest nierozerwalnie związane z definicją rynku nieruchomości, , który może być różnie definiowany. Analizując znaczenie terminu „rynek" można wywnioskować, że jest to ogół działań i interakcji ludzi, którzy zajmują się sprzedażą, wymianą, kupnem, użytkowaniem dobra, jakim jest nieruchomość. Niektórzy określają rynek nieruchomości jako forum mające na celu zbliżenie nabywcy i sprzedawcy, umowę, której celem jest ustalenie ceny, działalność gospodarczą, a nawet zbiór mechanizmów za pomocą których przekazuje się udziały i prawa dotyczące nieruchomości[3].

[1] Kredyt bankowy jest najpowszechniejszą czynnością bankową, która związana jest z kreacją pieniądza bankowego. Należy do kategorii umów kredytowych. Pojęcie kredytu oznacza, że jedna ze stron (kredytodawca) pozostawia do dyspozycji drugiej stronie (kredytobiorcy) dobra realne, środki pieniężne lub inne świadczenia. Kredytobiorca poza zwróceniem w określonym terminie środków, zwraca również odsetki, które są wynagrodzeniem kredytodawcy. Zob. szerzej: R. Domaszewicz (w:) W. Jaworski (red.), Leksykon finansowo-bankowy, Warszawa 1991 r., str. 190-192, Z. Dobosiewicz [w:] M.Lernacik (red.), Rynek usług finansowych w Polsce, Warszawa 1996 r., str. 13-15, B. Kosiński (w:) J. Głuchowski (red.), Leksykon finansów, Warszawa 2001 r., str. 145, M. Frysztak [w:] A. Nowak-Far (red.), Finanse publiczne i prawo finansowe, Warszawa 2011 r., str. 153-165, B. Kosiński, A. Z. Nowak, Podstawy współczesnej bankowości, Warszawa 2011 r., str. 104-109, M. M. Golec, Usługi bankowe. Podstawowe zagadnienia, Poznań 2011 r., str. 110-123.

[2] M. A. Olszak, Wybrane aspekty rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Niemczech i Polsce, Warszawa 2004 r., str. 8.

[3] E. Kucharska-Stasiak, Nieruchomość w gospodarce rynkowej, Warszawa 2006 r., str. 38.

Rynek ten ma specyficzne cechy, mianowicie: elementy w nim wyróżnione nie mogą być przypadkowe, zbiór uczestników jest spójny (mogą oni wymieniać, oferować przedmioty podlegające transakcji), przedmiot transakcji stanowią zarówno prawa użytkowania, jak i prawa własności nieruchomości[4]. Ponadto charakteryzuje go mała elastyczność cenowa popytu i podaży, niedoskonałość, fachowość obsługi, duży zakres interwencjonizmu państwowego, niski poziom efektywności rynku, lokalny charakter[5]. W literaturze wskazuje się, że rynek nieruchomości jest gorzej zorganizowany od pozostałych rodzajów rynku, a co za tym idzie – charakteryzuje się mniejszą przejrzystością. Ponadto należy do kategorii rynków nieformalnych, co oznacza, że nie ma statusu i stałej siedziby. Ze względu na funkcje jakie spełnia, rynek nieruchomości można podzielić na rynek nieruchomości komercyjnych, przemysłowych, rolnych, specjalnego przeznaczenia oraz mieszkaniowych[6]. Rynek nieruchomości mieszkaniowych[7] w krajach wysokorozwiniętych stanowi ok. 60-70% wartości nieruchomości[8]. Istotna rola, jaką spełnia, wynika przede wszystkim z charakteru dobra, jakim jest mieszkanie[9]. W życiu człowieka mieszkanie spełnia funkcję społeczną i biologiczną. Funkcja społeczna, dzięki zapewnieniu prywatności oraz rozwoju intelektualnego i emocjonalnego człowieka, gwarantuje zaspokojenie potrzeb wyższego rzędu[10]. Zaś funkcja biologiczna związana jest z bezpieczeństwem, zaspokojeniem podstawowych potrzeb zarówno socjalnych, jak i bytowych[11]. Nie budzi wątpliwości fakt,

[4] L. Kałkowski, Rynek nieruchomości w Polsce, Warszawa 2003 r., str. 15.

[5] Zob. szerzej: M. Cicharska, Ł. Reksa (w:) G. Główka (red.), Nieruchomość, kredyt, hipoteka, Warszawa 2008 r. str. 20-22.

[6] E. Kucharska-Stasiak, Nieruchomości w gospodarce…, str. 43.

[7] Obok rynku nieruchomości mieszkaniowych występuje rynek nieruchomości komercyjnych. Raport dotyczący sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013 r. dostępny jest na: http://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/raport_2013.pdf (dostęp dnia 2.11.2014 r., godz. 9:08).

[8] W. J. Brzeski, Sektor nieruchomości w gospodarce rynkowej, Świat Nieruchomości 2004, nr. 46, str. 45.

[9] W świetle § 3 pkt. 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690), mieszkanie to „zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego". Z kolei według Głównego Urzędu Statystycznego, mieszkanie jest przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego". Z kolei według Głównego Urzędu Statystycznego, mieszkanie jest „lokalem składającym się z jednej lub kilku izb i pomieszczeń pomocniczych, przeznaczonym na stały pobyt osób - wybudowanym lub przebudowanym do celów mieszkalnych; konstrukcyjnie wydzielonym trwałymi ścianami w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź z ulicy, podwórza lub ogrodu ". W przypadku art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj.: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903) , lokal mieszkalny definiuje się jako „wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych". Zob. szerzej: http://old.stat.gov.pl/gus/definicje_PLK_HTML.htm?id=POJ-353.htm (dostęp dnia 2.11.2014r., godz. 10:02).

[10] Piramida potrzeb Abrahama Maslowa wymienia potrzeby (w kolejności): fizjologiczne, bezpieczeństwa, przynależności, szacunku i uznania, samorealizacji. Człowiek najpierw spełnia potrzeby znajdujące się na niższych szczeblach piramidy. Po ich spełnieniu jest zainteresowany potrzebami wyższego rzędu.

[11] G. Główka, System finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Doświadczenia i kierunki zmian, Warszawa 2012 r., str. 20.

że kredyt hipoteczny, stanowiący przede wszystkim źródło finansowania nieruchomości, ma długą tradycję. Gdyby nie ona – nie istniałby tak rozwinięty rynek nieruchomości jak obecnie.

Początki kredytu hipotecznego w Polsce sięgają XIII w[12]. W 1496 r., w Statutach Piotrowskich potwierdzono zasadę jawności obciążeń hipotecznych. Jednak pierwszym dokumentem, który regulował prawo hipoteczne była Konstytucja z 1558 r. W świetle uchwalonej przez Sejm Konstytucji, pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności zależało od kolejności wpisu[13]. W 1770 r., z inicjatywy Johanna von Carmera, pruskiego Ministra Finansów, powołano pierwszą instytucję udzielającą kredytów hipotecznych – Śląskie Towarzystwo Kredytowe Ziemskie[14], które w 1848 r. utworzyło Kasę Pożyczkową, przekształconą następnie w *Schlesische Landwirtschafliche Bank*. W XVIII i XIX w. tego typu towarzystwa kredytowe ziemskie powstawały we wszystkich trzech zaborach. Działalność towarzystw nie była wówczas nastawiona na zysk, a głównym celem było współdziałanie posiadaczy nieruchomości i udzielanie zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości – długoterminowych kredytów jak i tanich kredytów dla rolnictwa[15]. Kredyty były wypłacane w postaci listów zastawnych zamienianych osobiście na gotówkę przez kredytobiorcę. W przypadku nieuregulowania wierzytelności we właściwym czasie (zapłata odsetek, wykup listów zastawnych), za ich spłatę solidarnie odpowiadali wszyscy członkowie należący do towarzystwa. Dzięki tego typu zabezpieczeniom, zaciąganie kredytów w Towarzystwie Kredytowo – Ziemskim było bardzo popularne. W latach 1781, 1787, 1821, 1825 powstało odpowiednio: Pomorskie Towarzystwo Kredytowo-Ziemskie w Szczecinie, Ziemstwo dla Prus Zachodnich, Towarzystwo Kredytowe Poznańskie[16] i Towarzystwo Kredytowe-Ziemskie w Warszawie[17]. Zaś w 1841 r. powołano Galicyjski Stanowy Instytut Kredytowy we Lwowie, dla Królestw Galicji i Lodomerii. I wojna światowa przyniosła

[12] Niektórzy twierdzą, że początki bankowości hipotecznej w Europie sięgają roku 1767 (Niemcy), kiedy pojawiła się petycja, której celem było wprowadzenie certyfikatów hipotecznych. Certyfikaty te miały zaspokoić wysoki popyt na kredyty w rolnictwie. Drugim impulsem było powstanie w 1852 r. *Credit Foncier de France*, którego nazywano pierwszym narodowym bankiem hipotecznym we Francji. Jeśli chodzi o pierwszy niemiecki bank hipoteczny, to pojawił się dziesięć lat później i nosił nazwę *Frankfurter Hypothekenbank*.

[13] A. Gąsowska, Bankowość hipoteczna, Warszawa 2000 r., str. 119.

[14] Celem założenia Towarzystwa Kredytowo-Ziemskiego była odbudowa zniszczeń po Wojnach Śląskich. Zostało powołane wydanym przez Fryderyka II – 27 sierpnia 1767 r. *Gabinet Ordre*.

[15] M. Sitek, Bankowość hipoteczna i rynek nieruchomości, Warszawa 2010 r., str. 66.

[16] W Towarzystwie Kredytowym Poznańskim po raz pierwszy wprowadzono amortyzację kredytu.

[17] Towarzystwo Kredytowe Ziemskie w Warszawie zostało utworzone z inicjatywy księcia Ksawerego Druckiego-Lubeckiego na terenie zaboru rosyjskiego. Jednak twórcą idei nowego Towarzystwa był polski ekonomista – Ludwik Wołoski. Celem działania Towarzystwa była obrona pozycji ziemiaństwa i rozwój działalności gospodarczej na tych terenach. Dłużnik, który zaciągnął kredyt w Towarzystwie Kredytowym Ziemskim w Warszawie zobowiązany był do poniesienia kosztów związanych z emisją opłat skarbowych i listów zastawnych, jak i do spłacenia zaciągniętych rat wraz z odsetkami wynoszącymi ok. 4%. Wartość nieruchomości pod którą zaciągano kredyt szacowano na podstawie czystego dochodu. Zob. szerzej: M. Nowak, T. Władyka, Rynek kredytowy w Drugiej Rzeczpospolitej, Kraków 1992 r., str. 50, A. Baryła, Kredytowanie hipoteczne, Olsztyn 2004 r., str. 9.

znaczne zniszczenia, zwłaszcza jeśli chodzi o polski przemysł. Wobec tego powołano w 1920 r. Towarzystwo Kredytowe Przemysłu Polskiego, którego zadaniem było polepszenie zastanej sytuacji w powojennej Polsce. Novum związanym z działalnością Towarzystwa była możliwość emisji listów zastawnych w walutach obcych. Listy te były dodatkowo zabezpieczone hipoteką na nieruchomościach przemysłowych[18].

Pierwszym bankiem akcyjnym, a zarazem hipotecznym, w Polsce był Galicyjski Akcyjny Bank Hipoteczny S.A., założony we Lwowie w 1867 r. Poza tradycyjną działalnością bankową, zajmował się także działalnością hipoteczną, dzięki czemu można go nazwać bankiem mieszanym. Innymi bankami funkcjonującymi na terenach polskich był Wileński Bank Ziemski, czy działający na terenie Galicji – Hipoteczny Bank Austriacko-Węgierski[19]. Działanie banku hipotecznego znacznie różniło się od działalności Towarzystw Kredytowych Ziemskich. Istotnym aspektem było posiadanie przez bank własnych środków. Rozwój bankowości hipotecznej w Polsce międzywojennej był możliwy dzięki obowiązującemu wówczas Rozporządzeniu Prezydenta RP z 17 marca 1928 r. o Prawie Bankowym. Kwestie związane z bankami hipotecznymi zostały uregulowane w rozdziale III Rozporządzenia. W świetle art. 68 Rozporządzenia o Prawie Bankowym, bank hipoteczny definiowany był jako „ przedsiębiorstwo bankowe, które wyłącznie albo obok innych statutem dozwolonych czynności zajmuje się udzielaniem pożyczek na hipotekę nieruchomości i na tej podstawie wydaje listy zastawne".

W jego art. 69 natomiast zawarty został zamknięty katalog czynności, które mógł wykonywać bank tego typu. Ponadto pożyczki w listach zastawnych udzielane przez bank były możliwe tylko wówczas, gdy nieruchomości były wcześniej zapisane w księgach hipotecznych. 25 października 1948 r., na mocy dekretu o zasadach i trybie likwidacji niektórych instytucji kredytu długoterminowego i dekretu o reformie bankowej postanowiono o likwidacji banków hipotecznych. Likwidacji dokonał Bank Gospodarstwa Krajowego, któremu instytucje kredytu długoterminowego miały powierzyć wszelkie powstałe dokumenty i majątek. Przez kolejne 49 lat czynności bankowe mogły wykonywać tylko banki państwowe[20], komercyjne oraz spółdzielnie kredytowe[21]. Likwidacja banków hipotecznych była spowodowana nowym ustrojem w powojennej Polsce, a co za tym idzie – ideologią. Komuniści negatywnie odnosili się do wolności gospodarczej, własności prywatnej, rodziny oraz klas społecznych, które utożsamiali z wyzyskiem. Postulowali zniesienie różnic klasowych, równość, sprawiedliwość społeczną

[18] K. Muża, Bankowość hipoteczna w Polsce, Warszawa 2007 r., str. 14.
[19] A. Gąsowska, Bankowość…., str. 120.
[20] Do banków państwowych zaliczono: Narodowy Bank Polski, Bank Inwestycyjny, Bank Rolny, Bank Komunalny, Bank Rzemiosła i Handlu, Powszechną Kasę Oszczędności.
[21] Art. 1 , Dekret z dnia 25 października 1948 r. o reformie bankowej.

oraz sprawiedliwy podział dóbr[22]. Na mocy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych[23], po raz kolejny powołano do życia banki hipoteczne[24]. Wzięto wówczas pod uwagę niemieckie doświadczenie w zakresie funkcjonowania tego typu banków[25]. Ponadto ustawodawca opierał się na poprzednio obowiązującym Rozporządzeniu Prezydenta Rzeczpospolitej z 1928 r[26].

Obecnie, na gruncie żadnej z obowiązujących ustaw nie dokonano wyjaśnienia pojęcia kredytu hipotecznego. Jedynie w ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych posłużono się wyrażeniem „zabezpieczenie hipoteką". To powoduje, że także w doktrynie wskazuje się na jego różne cechy, a wiele pojęć używa się w sposób zamienny i nieprecyzyjny. Obecnie znane są dwa znaczenia kredytu hipotecznego, różniące się między sobą przeznaczeniem środków. Pierwsze z nich określa kredyt hipoteczny jako średnio- i długoterminowy kredyt, udzielany w celu finansowania inwestycji budowlanych, którego główną cechą jest zabezpieczenie w postaci hipoteki[27]. Z kolei drugie podejście definiuje kredyt hipoteczny jako „każdą wierzytelność bankową, zabezpieczoną wpisem hipoteki w księdze wieczystej nieruchomości, bez względu na jaki cel kredyt będzie wykorzystany[28]". Podejście to odpowiada ujęciu prawnemu kredytu hipotecznego, gdyż w przeciwieństwie do ujęcia ekonomicznego, nie podkreśla się struktury i celu na jaki kredyt ma być przeznaczony. Istotną rolę odgrywa forma zabezpieczenia[29]. Wydaje się, że pierwsze podejście jest lepsze ze względu na możliwość oddania istoty tego rodzaju kredytu. Wobec tego kredyt hipoteczny powinien być przeznaczony na finansowanie nieruchomości – jej zakup, budowę, remont czy tworzenie naniesień budowlanych, jak

[22] Zob. szerzej: T. Szarota, Komunizm. Ideologia, system, ludzie, Warszawa 2001 r.
[23] Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tj.: Dz. U. z 2003 r., Nr 88, poz. 919), powoływana dalej jako u. l. z.
[24] Inicjatywa ponownego powołania banku hipotecznego i listu zastawnego była widoczna już w 1995 r., kiedy powołano z inicjatywy Ministra Finansów międzyresortowy zespół, mający zająć się tą kwestią. Międzyresortowy zespół składał się z ekspertów Narodowego Banku Polskiego, Związku Banków Polskich, Związku Niemieckich Banków Hipotecznych.
[25] Zob. szerzej: A. Janiak (w:) A. Janiak, J. Mojak, Banki hipoteczne i listy zastawne w świetle prawa polskiego, Zamość 2004 r., str. 13-49.
[26] A. Gąsowska, Bankowość…., str. 121.
[27] Z. Krzyżkiewicz, Leksykon bankowo-giełdowy, Warszawa 2006 r., str. 233-234.
[28] G. Główka, Nieruchomość, kredyt…, str. 45.
[29] http://www.nbp.pl/publikacje/materialy_i_studia/Ms182.pdf (dostęp dnia 11.11.2014 r., godz.11:23).

również na przekształcenie prawa lokatorskiego na prawo własnościowe spółdzielcze do mieszkania[30]. Kredyt hipoteczny często utożsamia się z kredytem mieszkaniowym[31], co według niektórych jest zabiegiem błędnym[32]. Różnica między tymi kredytami jest taka, że w przypadku kredytu hipotecznego istotną rolę odgrywa hipoteka[33], która jest obowiązkowa. Z kolei kredyt mieszkaniowy nie musi, choć może, być zabezpieczony hipoteką. Jednakowe postrzeganie obu rodzajów kredytów tłumaczy się faktem, że kredyty udzielane przez banki obligatoryjnie muszą mieć wpis hipoteki do księgi wieczystej[34]. W definicjach kredytu hipotecznego poza podkreśleniem długości czasu na jaki kredyt jest zaciągany, podkreśla się rolę podmiotów, które są uprawnione do jego udzielania. Wskazuje się, że podmiotami takimi są banki hipoteczne oraz banki uniwersalne[35].

Nie jest możliwe ustalenie w sposób pełny definicji kredytu hipotecznego bez przypisania mu pewnych charakterystycznych, uwarunkowanych przez rynek cech. Wobec tego, że kredyt hipoteczny musi trafić do jak najszerszego grona odbiorców, a zarazem być atrakcyjny – charakteryzuje się dużą wartością (wynosi ona ok. 80%, zaś pozostałe 20% to wkład własny), długim okresem spłaty (nawet 30-50 lat) oraz odpowiednio niską wysokością spłacanej raty wraz z odsetkami. Oprocentowanie kredytu hipotecznego powinno wynosić ok. 5-7% w stosunku rocznym, co zaklasyfikowałoby go jako kredyt tani[36]. Ponadto powinno być stałe w całym okresie spłaty, dzięki czemu kredytobiorca mógłby zaplanować resztę swoich wydatków. Jest to także *sine qua non* refinansowania kredytu listami zastawnymi o stałym oprocentowaniu[37]. Inne cechy kredytu hipotecznego to możliwość udzielania tego typu świadczeń wyłącznie

[30] Ibidem, str. 45.

[31] Kredyt mieszkaniowy to kredyt długoterminowy. Kredytobiorcą jest inwestor, którego celem jest sfinansowanie inwestycji dotyczącej nieruchomości. Cechy kredytu mieszkaniowego są następujące: jest udzielany przez bank, zwrotny, bezgotówkowy, zabezpieczony (nie zawsze musi być to nieruchomość), udzielany na okres dłuższy niż 5 lat, ma charakter odpłatny. Zob. szerzej: J. K. Solarz (w:) A. Szelągowska (red.), Współczesna bankowość hipoteczna, Warszawa 2010 r., str. 32.

[32]Zob. szerzej: P. Niedziółka (w:) M. Zaleska (red.), Współczesna bankowość. Tom I, Warszawa 2007 r., str. 211-212

[33] Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym, które polega na możliwości dochodzenia roszczeń przez wierzyciela z nieruchomości bez względu na to, czyją nieruchomość stała się własnością. Wierzyciel taki ma pierwszeństwo przed pozostałymi wierzycielami osobistymi określonego podmiotu. W świetle art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj.: Dz. U. z 2013 r., poz.707 ze zm.), przedmiotem hipoteki może być także użytkowanie wieczyste z budynkami i urządzeniami na gruncie, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wierzytelność zabezpieczona hipoteką.

[34] T. Dębowski [w:] J. Sikorski, T. Mikulska (red.), Stan i perspektywy rozwoju współczesnej bankowości, Białystok 2013 r., str. 133.

[35]J. K. Solarz (w:) A. Szelągowska (red.), Współczesna …, str. 34-35.

[36] G. Główka (w:) G. Główka (red.), Nieruchomość, kredyt…, str. 46

[37] W. L. Jaworski, Z. Zawadzka (red.), Bankowość. Podręcznik akademicki, Warszawa 2004 r., str. 394.

przez banki, odpłatność, zwrotność, powiązanie przedmiotu kredytu z przedmiotem zabezpieczenia[38], zabezpieczenie hipoteką na nieruchomości[39], niski stopień ryzyka kredytowego, a co za tym idzie – niższe w stosunku do innych udzielanych kredytów oprocentowanie[40]. Ponadto rynek kapitałowy umożliwia sprzedaż wierzytelności hipotecznych za pomocą listów zastawnych lub papierów wartościowych zabezpieczonych na hipotekach. Możliwość ta związana jest z procesem sekurytyzacji. Sekurytyzacja to „proces na rynku kapitałowym, poprzez który na bazie określonych wierzytelności konstruowane są emisje papierów wartościowych czerpiące środki spłaty z tych wierzytelności"[41]. Jest to zatem nic innego, jak gromadzenie i zamiana w większości mniej płynnych aktywów finansowych na inne instrumenty, które są oferowane na rynku kapitałowym[42]. Proces sekurytyzacji jest możliwy dzięki wprowadzeniu art. 92a i art. 104 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe[43] oraz art. 183-art. 195 ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych[44].

1.2 Klasyfikacja kredytu hipotecznego oraz koszty z nim związane

Kredyt hipoteczny można sklasyfikować w oparciu o różne kryteria. Wśród nich wyróżnić można: rodzaj waluty kredytu, sposób spłaty, sposób oprocentowania, rodzaj rynku nieruchomości, będących przedmiotem kredytowania, formę wypłaty, okres spłaty czy przeznaczenie kredytu[45].

[38] W literaturze najczęściej wymienia się przedmiot zabezpieczenia nieruchomości jakim jest hipoteka. Mimo to istnieją jeszcze co najmniej dwa rodzaje zabezpieczeń kredytów hipotecznych, mianowicie polisa ubezpieczeniowa na życie oraz dług ziemski. W przypadku polisy ubezpieczeniowej na życie, kredytobiorca płaci jedynie odsetki z tytułu kredytu hipotecznego. Bank zaś ma pokrycie całej kwoty kredytu w ubezpieczeniu. Składki ubezpieczeniowe muszą być opłacane przez kredytobiorcę regularnie. Bank hipoteczny w zaistniałej sytuacji pełni rolę wyłącznie pośrednika między towarzystwem ubezpieczeniowym a podmiotem, który zaciągną kredyt. W Niemczech większą popularnością w porównaniu do hipoteki, cieszy się dług ziemski, który jest tańszy i akcesoryjny. Poza omówionymi zabezpieczeniami, doktryna wyróżnia także inne zabezpieczenia wierzytelności. Dzieli się je wówczas na dwie grupy – zabezpieczenia osobiste i rzeczowe. Do zabezpieczeń osobistych należą: poręczenia cywilne, weksle i poręczenia wekslowe, przejęcie długu, przelew wierzytelności, gwarancję, przystąpienie do długu. Z kolei zabezpieczenia rzeczowe to zastaw, hipoteka, kaucja, przewłaszczenie na zabezpieczenie, zastaw rejestrowy. Zob. szerzej: A. Gąsowska, Bankowość…, str. 13-21, A. Jurek-Zbrojska (w:) G. Główka (red.), Nieruchomość,kredyt…, str. 113-153.

[39] Innymi instrumentami finansowymi, poza kredytem hipotecznym, które finansują nieruchomość lub są zabezpieczone hipoteką są pożyczka hipoteczna, kredyt budowlano-hipoteczny, odwrócony kredyt hipoteczny oraz kredyt mieszkaniowy.

[40] J. K. Solarz (w:) A. Szelągowska (red.), Współczesna bankowość…, str. 31.

[41] A. Gąsowska, Bankowość…, str. 13.

[42] Zob. szerzej: M. Cicharska, Ł. Reksa (w:) G. Główka (red.), Nieruchomość, kredyt…, str. 27 – 43, L. Rexa (w:) M. Bryxa (red.), Wybrane aspekty finansowania…, str.139-165.

[43] Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tj.: Dz. U. z 2015 r., poz.128 ze zm.).

[44] Ustawa z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (tj.: Dz. U. z 2014 r., poz. 157).

[45] G. Główka (w:) M. Bryxa (red.), Wybrane aspekty…, str. 87., T. Dębowski (w:) J. Sikorski, T. Mikulaska (red.), Stan i perspektywy rozwoju…, str. 116.

Analizując kredyty hipoteczne w oparciu o kryterium waluty, można je podzielić na kredyty występujące w walucie polskiej, denominowane kursem waluty obcej oraz kredyty dewizowe. W przypadku kredytów złotowych, bank udziela je, a kredytobiorca spłaca w polskiej walucie. Oprocentowanie kredytu złotowego wyznaczane jest na podstawie marży kredytowej banku oraz WIBOR. Kredyty denominowane kursem waluty obcej[46] w stosunku do kredytu zaciągniętego w walucie polskiej, uważa się za tańsze, lecz obarczone zwiększonym ryzkiem ze względu na zmianę kursu walut. Jeśli wartość polskiego złotego się umacnia, wówczas raty kredytu są niższe. Z kolei gdy wartość polskiej waluty spada – raty płacone przez kredytobiorcę ulegają zwiększeniu. W związku z rozluźnieniem standardów kredytowych oraz coraz większym zadłużeniem gospodarstw domowych, wynikającym z zaciągniętych kredytów mieszkaniowych, Komisja Nadzoru Finansowego wydała Rekomendację S dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Zgodnie z jej postanowieniami (Rekomendacja 6), bank powinien udzielać kredytów zabezpieczonych hipotecznie w walucie w jakiej kredytobiorcy uzyskują dochód[47]. Inny rodzaj kredytu – kredyt dewizowy, charakteryzuje fakt, że udzielany jest w walutach obcych, w szczególności w dolarach amerykańskich, euro, funtach szterlingach, frankach szwajcarskich.

Drugi z prezentowanych podziałów kredytów hipotecznych – ze względu na sposób spłaty, wyróżnia kredyt spłacany w ratach annuitetowych oraz w ratach malejących. Raty annuitetowe to takie, które są spłacane w równych kwotach co miesiąc przez cały okres kredytowania. Kredyty tego typu skierowane są przede wszystkim do kredytobiorców mających niskie dochody. Celem wprowadzenia kredytów spłacanych w równych ratach jest rozszerzenie kręgów potencjalnych odbiorców. Kredyty spłacane w ratach malejących skierowane są do klientów detalicznych mających wysokie dochody. Wówczas w pierwszych miesiącach spłaty kredytu raty są najwyższe. W miarę upływu czasu ich wysokość jest coraz niższa[48].

[46] Kredyty denominowane w walucie charakteryzują się ty, że klient we wniosku występuję o określoną ilość pieniędzy wyrażoną w złotówkach. Mimo to świadczenie pieniężne otrzymuje w wybranej przez siebie walucie, innej niż złoty.

[47] Z Rekomendacji S postanowiono wyłączyć kredyty, które mimo, że były przeznaczone na finansowanie nieruchomości, nie miały zabezpieczenia w postaci hipoteki. Zabieg ten tłumaczono dłuższym okresem kredytowania, częstym zabezpieczeniem kredytu na nieruchomości, która jest dzięki niemu finansowana, zmianą wartości, jaką może charakteryzować się zabezpieczenie hipoteczne. Rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego skierowana jest do wszystkich banków objętych przepisami prawa polskiego. Według Rekomendacji 7 bank powinien rekomendować kredytobiorcom okres spłaty kredytu nie dłuższy niż 25 lat. Jeśli jednak kredytobiorca godzi się na dłuższy okres spłaty zobowiązania, to nie powinien on przekraczać 35 lat. W kolejnej Rekomendacji podkreśla się, że istotnym staje się rzetelna i kompleksowa ocena zdolności kredytowej klienta. Ponadto bank nie powinien kredytować całości nieruchomości. Wymagany zatem jest pewien wkład własny kredytobiorcy. Zob. szerzej: https://www.knf.gov.pl/Images/Rekomendacja_S_18_06_2013._tcm75-34880.pdf (dostęp dnia 11.11.2014 r.,godz.13:03).

[48] G. Główka (w:) G. Główka (red), Nieruchomość, kredyt…, str. 47

Trzeci podział – ze względu na sposób oprocentowania wyróżnia kredyty o zmiennym i stałym oprocentowaniu. Klasyfikacja oprocentowania zależy od czasu, na jaki zaciągnięto zobowiązanie. Kredyty o zmiennym oprocentowaniu przyznawane są w krajach o niezbyt stabilnej sytuacji ekonomicznej. Współcześnie dąży się do stałego oprocentowania kredytu hipotecznego, co ma na celu zapewnienie stabilności kredytobiorcy i umożliwienie planowania wydatków. W przypadku podziału kredytów hipotecznych ze względu na rodzaj rynku nieruchomości, będących przedmiotem kredytowania, wyróżnia się kredyt budowlano-hipoteczny, kredyt hipoteczny oraz pożyczkę hipoteczną. Pierwszy z nich, kredyt budowlano-hipoteczny, finansuje pierwotny rynek nieruchomości. Celem udzielenia kredytu tego typu jest finansowanie budowy nieruchomości lokalowych, budynkowych oraz naniesień budowlanych. Ponadto składa się z dwóch faz: fazy budowlanej i hipotecznej[49]. Kredyt ten ma podwyższony stopień ryzyka. Przyczyną jest możliwość nieukończenia budowy, obniżenia jakości lub wystąpienia opóźnień. Powoduje to zwiększenie kosztów kredytu, w postaci wyższego oprocentowania w porównaniu z pozostałymi kredytami. Drugi z omawianych kredytów – kredyt hipoteczny, finansuje rynek wtórny nieruchomości. W przeciwieństwie do kredytu budowlano-hipotecznego charakteryzuje się jedną fazą hipoteczną. Z kolei pożyczka hipoteczna, w przeciwieństwie do kredytu może być wykorzystana na dowolny cel. Analizując praktykę bankową należy stwierdzić, że pożyczka obarczona jest największym ryzykiem. Wobec tego ogranicza się jej wysokość w stosunku do wartości nieruchomości[50].

Kolejny podział kredytu ze względu na formę wypłaty wyróżnia kredyty gotówkowe i bezgotówkowe. Kredyty gotówkowe stanowią niewielki procent ogółu kredytów mieszkaniowych. Wypłacane są w gotówce, co zwiększa ryzyko przeznaczenia przed kredytobiorcę pieniędzy na inny cel niż ustalony w umowie. Drugi z rodzajów kredytu hipotecznego – kredyt bezgotówkowy jest zdecydowanie częściej stosowany przez banki. Polega na wpłacie na konto bankowe określonej wielkości środków pieniężnych[51].

Biorąc pod uwagę kryterium okresu spłaty, należy wyróżnić kredyt krótko-, średnio- i długoterminowy[52]. Kredyty hipoteczne ze względu na przeznaczenie dzieli się na kredyty na zakup mieszkania lub domu, na budowę domu, na remont i rozbudowę, kredyty pomostowe,

[49] Faza budowlana jest krótsza i trwa do 3 lat. Z kolei faza hipoteczna jest znacznie dłuższa i trwa 30 lat. Faza budowlana charakteryzuje się tym, że kredytobiorca spłaca wówczas jedynie raty odsetkowe. Przejście z fazy budowlanej do fazy hipotecznej może nastąpić w dwóch przypadkach. Pierwszy z nich to uzyskanie zezwolenia na użytkowanie nieruchomości (w przypadku gdy jest to wymagane), zaś drugi – moment zakończenia budowy.
[50] G. Główka (w:) M. Bryxa, Wybrane aspekty…, str. 90-91.
[51] J. K. Solarz (w:) A. Szelągowska (red.), Współczesna bankowość…, str. 36.
[52] Kredyt krótkoterminowy jest zaciągany na okres nie dłuższy niż rok. Kredyt średnioterminowy na 1-5 lat, zaś kredyt długoterminowy powyżej 5 lat.

budowlane, konsolidacyjne i refinansowe[53]. Kredyt na zakup mieszkania udzielany jest na rynku pierwotnym lub wtórnym[54]. Aby móc otrzymać kredyt na mieszkanie należy spełnić dwa podstawowe warunki. Pierwszym z nich jest posiadanie zdolności kredytowej, zaś drugim – posiadanie odpowiedniego zabezpieczenia. Kredytobiorca nie jestem właścicielem mieszkania dopóki nie spłaci całości kredytu. Kredyt mieszkaniowy jest typowym kredytem długoterminowym, zaciąganym na 25, 35 lat[55]. Kosztem kredytu poza oprocentowaniem jest prowizja kredytowa, a czasem także inne opłaty[56]. Kredyt na zakup i budowę domu ma na celu pokrycie inwestycji związanych z budową domu jak i samych kosztów tej budowy. Aby móc zaciągnąć w banku kredyt, należy zapewnić wysoki wkład własny (ok. 10-30%). Im wyższy wkład własny, tym korzystniejsze oprocentowanie kredytu dla kredytobiorcy. Sposób wypłacania kredytu na budowę domu może być dwojaki. Po pierwsze bank może pokrywać zobowiązania bezpośrednio u dostawców dóbr i usług. Z drugiej strony zdarzają się przypadki, gdzie pewna kwota kredytu wypłacana jest bezpośrednio kredytobiorcy. Koszt kredytu jest analogiczny do kosztów występujących przy kredycie na zakup mieszkania lub domu. Różnica występuje dopiero na etapie kosztów pozabankowych, w szczególności jeśli chodzi o wycenę nieruchomości, zapłacenie podatku od czynności cywilnoprawnych etc. W przypadku tego rodzaju kredytu występują także koszty dodatkowe do których zalicza się konieczność ubezpieczenia. Kolejny rodzaj kredytu – kredyt na remont i rozbudowę, w przeciwieństwie do wcześniej omawianych, charakteryzuje się mniejszą wysokością oraz krótszym okresem kredytowania (ok. 5-10 lat). Ponadto udzielany jest zwykle w walucie polskiej[57]. W pewnych warunkach może być zaliczany do kategorii kredytu konsumenckiego[58]. Z kolei kredyt refinansowy[59], to kredyt udzielany na

[53] T. Dębowski (w:) J. Sikorski, T. Mikulska, Stan i perspektywy rozwoju…, str. 134.

[54] Na rynku pierwotnym kupuje się nowe mieszkania, zaś na rynku wtórnym mieszkania, które już miały właściciela i są odsprzedawane.

[55] W II kwartale 2014 r. całkowite zadłużenie z tytułu zaciągnięcia kredytu mieszkaniowego w Polsce wyniosło 339 244 mld zł. Przykładowo w 2006 r. wynosiło jedynie 77 706 mld zł. Zob. szerzej: Raport AMRON-SARFiN. Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości dostępny na http:// amron.pl/uploads/AMRON%20SARFIN/Raport%20AMRON-SARFiN%20Nr%202%202014_Pl_skrot.pdf (dostęp dnia 11.11.2014 r., godz. 14:11).

[56] Z. Dobosiewicz, Kredyt hipoteczny. Poradnik, Warszawa 2010 r., str.76-78.

[57] Ibidem, str. 75-84.

[58] W świetle art. 3 ust.1 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (tj.: Dz. U. z 2014 r., poz. 1497), przez umowę kredytu konsumenckiego rozumie się taki kredyt, którego wysokość nie przekracza 255 550 zł (lub równowartości tej kwoty w innej walucie). Kredytem konsumenckim jest w szczególności pożyczka, umowa kredytu rozumiana na podstawie przepisów Prawa Bankowego, umowa na podstawie której zostaje zmieniony termin spłaty świadczenia pieniężnego (o ile konsument ponosi koszty związane z odroczeniem spełnienia określonego świadczenia), umowa o kredyt i umowa o kredyt odnawialny.

[59] Często wskazuje się, że zaciąganie kredytu pomostowego jest nieopłacalne, ze względu na koszty jakie temu towarzyszą. Dodatkowymi kosztami są: prowizja od wcześniejszej spłaty, *spread* (różnica między kursem sprzedaży a kursem kupna, szczególnie odgrywająca rolę w przypadku kredytów denominowanych w walucie), koszty nowej wyceny nieruchomości, etc. Alternatywą jest zaciągnięcie kolejnego kredytu hipotecznego.

spłatę już zaciągniętego kredytu hipotecznego. Jest zaciągany w dwóch sytuacjach. Po pierwsze – wówczas gdy na rynku pojawiła się atrakcyjna oferta, pozwalająca na zmniejszenie rat kredytowych lub kosztów kredytów. Drugim powodem jest potrzeba zwiększenia kwoty kredytu[60]. Innym rodzajem kredytu hipotecznego jest kredyt pomostowy. Kredyt pomostowy, zwany inaczej kredytem pomocniczym, polega na finansowaniu zaliczek, dzięki którym kredytobiorca jest w tanie zapłacić inwestorowi za usługi związane z budową nieruchomości na jego rzecz. Niektórzy podkreślają, że kredyt pomostowy nie jest *stricte* kredytem hipotecznym, a jedynie świadczeniem pomocniczym. Ostatni z omawianych kredytów hipotecznych – kredyt konsolidacyjny polega na zamianie różnych form zadłużenia. Pozwala on na obniżenie rat zobowiązań, usystematyzowanie płatności, zapobieganie zachwianiu płynności finansowej[61].

Koszty związane z zaciągnięciem kredytu hipotecznego stanowią przede wszystkim zysk banku w związku z odstąpieniem na określony czas pewnej części kapitału. Warto mieć jak największą wiedzę na ich temat, gdyż bezpośrednio wpływają na stan budżetu osób zadłużonych. Koszty powstają nie tylko w momencie zaciągnięcia kredytu hipotecznego, ale również podczas jego spłaty. Nic zatem dziwnego, że kluczową rolę przy zaciągnięciu jakiegokolwiek kredytu odgrywa dokładne zapoznanie się z ofertą banku przedstawioną umową[62].

Kredyt hipoteczny charakteryzuje się niższym oprocentowaniem w porównaniu do kredytów innego rodzaju. Związane jest to z większą konkurencją międzybankową, czego rezultatem jest zmniejszanie oprocentowania celem wystosowania jak najkorzystniejszej oferty przez określony bank, zmniejszone ryzyko bankowe ze względu na wysoką spłacalność kredytu czy ponoszenie niskich kosztów przez bank w stosunku do zysku[63]. Nie jest możliwe z góry określenie całkowitego kosztu kredytu, zwłaszcza, gdy jest zaciągany na dłuższy okres czasu, np. na 30 lat. Wynika to ze zmiennej wartości stopy procentowej. Stosując pewne uproszczenie, koszty kredytu można podzielić na bankowe i pozabankowe, do których zalicza się koszty notarialne, opłaty pobierane w związku z nabyciem nieruchomości, koszty ubezpieczeń czy związane z wyceną nieruchomości.

---

[60] G. Kotliński (w:) A. Szelągowska (red.), Współczesna bankowość…, str. 43.

[61] Ibidem, str. 43.

[62] W kwestii związanej z obowiązkami informacyjnymi banków w zakresie udzielania kredytu hipotecznego, istotną rolę odegrała implementacja Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylająca dyrektywę Rady 87/102/ EWG. Wobec niewystarczającej ochrony konsumentów w stosunkach kredytowych i konieczności implementacji przytoczonej dyrektywy , uchwalono ustawę z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (tj.:Dz.U.z 2014 r., poz. 1497). Poza stosunkami prawnymi uregulowanymi w dyrektywie, postanowiono o rozszerzeniu regulacji o umowę o kredyt zabezpieczoną hipoteką. Mimo to, nie wszystkie przepisy prawne zawarte w ustawie tyczą się tego rodzaju umowy. W świetle art. 4 ust. 1 u. k. k., do umów o kredycie zabezpieczonym hipoteką stosuje się art. 22, art.. 23, art. 35, art. 35a oraz art. 46 ustawy.

[63] Z. Dobosiewicz, Kredyt hipoteczny..., str. 30.

Przykładowym kosztem bankowym jest prowizja kredytowa, która jest jednorazową opłatą na rzecz banku udzielającego kredyt, której wartość oscyluje w granicach od 0% do 5% kwoty udzielonego kredytu (każdy bank ustala w sposób indywidualny wielość pobieranej prowizji). Aby uniknąć płacenia prowizji kredytowej, należy spełnić określone przez bank warunki, np. wykupienie ubezpieczenia, posiadanie karty kredytowej lub konta bankowego w banku kredytującym. Występowanie prowizji kredytowej jest zrozumiałe. Udzielenie kredytu określonemu podmiotowi przez bank związane jest z występowaniem nakładów finansowych, np. dotyczących kosztów zatrudnienia pracowników, opłat związanych z utrzymaniem lokalu czy z działalnością marketingową[64]. Dzięki prowizji kredytowej, pewien procent generowanych przez bank kosztów pokrywany jest przez klientów[65]. Przykładowymi prowizjami są: prowizja od uruchomienia kredytu, za przedterminową spłatę, za przewalutowanie kredytu czy od wydania promesy kredytowej[66].

Innym podstawowym kosztem bankowym jest oprocentowanie kredytu. Oprocentowanie kredytu ustalane jest z góry, w stosunku rocznym i może być zmienne lub stałe. Oprocentowanie stałe jest takie samo przez cały okres kredytowania lub przez określony czas, zaś zmienne zależy od wzrostu bądź spadku stóp procentowych na rynku międzybankowym. Dlatego też, w przypadku oprocentowania zależnego od stopy procentowej, kredytobiorca nie jest w stanie przewidzieć całego kosztu kredytu. W Polsce oprocentowanie kredytów hipotecznych wyznacza WIBOR, czyli stopa procentowa określająca cenę polskiej waluty na rynku międzybankowym. Jeżeli kredyt został zaciągnięty w innej walucie, np. w euro czy w dolarach amerykańskich, frankach szwajcarskich, stosuje się odpowiednio stawkę EURIBOR i LIBOR. Do indeksów banki dodają również marżę, która w zależności od oferty jest zróżnicowana. Kredytobiorca powinien sobie zdawać sprawę, że wysokość marży można negocjować, jednak w niektórych przypadkach możliwość ta jest ograniczona (w szczególności dla segmentu „masowego"). Wysokość marży uzależniona jest przede wszystkim od zdolności kredytowej, posiadania rachunku osobistego w danym banku, wysokości wkładu własnego w finansowej przez bank nieruchomości, wartości kredytu w stosunku do nieruchomości (wskaźnik LtV)[67], waluty

[64] Z. Dobosiewicz, Kredyt hipoteczny…, str. 33.

[65] Przy następujących założeniach: wartość nieruchomości: 400 000 zł, kwota kredytu 300 000 zł, okres spłaty: 30 lat, prowizja kredytowa w poszczególnych bankach działających w Polsce i udzielających kredytów hipotecznych kształtuje się następująco: Bank BPH: 0%, Deutsche Bank 0%, GetIn Bank 1%, Alior Bank 1%, mBank 1,5%, PKO Bank Polski 1,75%, i Millenium Bank 2% (dane na dzień 16.02.2014 r., godz. 13:59).

[66] G. Główka (w:) G. Główka (red.), Nieruchomość, kredyt…, str. 54.

[67] Poziom wskaźnika LtV zależy od indywidualnej polityki banku. Według zaleceń Komisji Nadzoru Finansowego jego wysokość w 2014 r. nie mogła przekroczyć 95%. W przypadku 2015 r. LtV ma wynosić 90%. Docelową wartością wskaźnika, uzyskaną w ciągu kolejnych lat jest 80% (Rekomendacja S KNF) Zob. szerzej:

w jakiej udzielany jest kredyt, itd.[68] Jest ona nieco wyższa w przypadku zaciągnięcia kredytu w walucie obcej[69]. Innym kosztem są różnego rodzaju opłaty pobierane przez bank udzielający kredytu oraz związane z uzyskaniem kredytu, ale niebędące jednocześnie dochodem banku. Pierwsze nich to, np. opłata za inspekcje na placu budowy, opłata za zmianę harmonogramu spłat kredytu na wniosek zobowiązanego, opłata za rozpatrzenie wniosku czy za administrowanie rachunkiem kredytowym. Z kolei opłaty związane z uzyskaniem kredytu to opłata za tymczasowe ubezpieczenie kredytu, za wpis hipoteki do księgi wieczystej, ubezpieczenie kredytowanej nieruchomości[70].

1.3 Instytucje udzielające kredyty hipoteczne w Polsce

Do niedawna sytuacja z kredytowaniem rynku nieruchomości była związana jedynie z działalnością banków uniwersalnych, w której przodował PKO Bank Polski S.A. Dzięki pojawieniu się gospodarki rynkowej, oraz rozwojowi rynku finansowego, pojawiły się nowe instytucje oferujące tego typu usługi. Przede wszystkim związane to było z rozpoczęciem działalności przez wyspecjalizowane banki hipoteczne. Mimo to, nie są one jedynym elementem systemu bankowości hipotecznej. Poza nimi, do udzielania kredytów hipotecznych upoważnione są banki uniwersalne oraz kasy mieszkaniowe[71].

Na rynku nieruchomości dominującym podmiotem systemu finansowania są banki uniwersalne. Banki uniwersalne to takie, które świadczą usługi zarówno dla klientów korporacyjnych, jak i detalicznych. Mają rozbudowane struktury organizacyjne, nowoczesne kanały dystrybucji usług bankowych oraz sieci oddziałów[72]. Celem ich działalności jest osiągnięcie zysku, przy jednoczesnym zaspokojeniu potrzeb określonych podmiotów. Działalność banków uni-

http://www.knf.gov.pl/aktualnosci/2013/Najistotniejsze_zmiany_Rekomendacji_S.html (dostęp dnia 16.02.2015 r., godz. 14:10).

[68] M. Bryxa, Wybrane aspekty finansowania…, str. 96-97.

[69] Niedawna popularność zaciąganych kredytów hipotecznych w walucie obcej wynikała z niższego oprocentowania kredytu oraz umacniania się polskiej złotówki w stosunku do obcej waluty. Była to także korzystna sytuacja dla banku, który zarabiał na różnicach kursowych. Szczególnym przypadkiem był frank szwajcarski. Jednak 15 stycznia 2015 r. kurs franka szwajcarskiego osiągnął punkty krytyczny – 5,19 zł. Sytuacja ta związana była z uwolnieniem przez szwajcarski bank centralny kursu waluty. Do tej pory bowiem, utrzymywano stały kurs na poziomie 1,20 franka wobec euro. Wywołało to panikę wśród zadłużonych we frankach kredytobiorców ze względu na podwyższenie rat kredytu i ewentualnymi problemami z ich spłatą. Zob. szerzej: http://wgospodarce.pl/informacje/18117-frank-szwajcarski-ostro-w-gore-rynek-jest-w-szoku (dostęp dnia: 16.02.2015 r., godz. 16:21).

[70] M. Bryxa, Wybrane aspekty finansowania…, str. 99.

[71] Ibidem, str. 91.

[72] U. Banaszczak-Soroka, P. Zawadzka, M. Dybał (w:) U. Banaszczak- Soroka, (red.), Rynki finansowe. Organizacja, instytucje, uczestnicy, Warszawa 2012 r., str. 55.

wersalnych nastawiona jest na stabilizację płynności, wzrost zaufania klientów do banku, utrzymanie rentowności oraz przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa[73]. Analizując doświadczenia wynikające z funkcjonowania banków uniwersalnych w wielu krajach europejskich, nasuwa się wniosek, zgodnie którym, są one bardzo popularną instytucją udzielającą kredytów hipotecznych. Z kolei na przykładzie polskiego systemu bankowego, zdecydowanie dominują w tej materii. Banki uniwersalne udzielają kredytów na zakup nieruchomości na rynku wtórnym czy na finansowanie jej w fazie budowy. Ponadto specjalizują się także w udzielaniu pożyczek hipotecznych[74]. Poza sprzedażą produktów hipotecznych, prowadzą także działalność depozytowo-kredytową, rozliczeniową, inwestycyjną oraz związaną z obrotem papierami wartościowymi. Działalność banków uniwersalnych w zakresie udzielania kredytów hipotecznych związana jest z chęcią uzyskania zysku, dotarcia do nowych klientów, którzy mogliby skorzystać także z innych usług czy ofert wystosowanych przez bank, a także dywersyfikacją ryzyka aktywów banku. W przeciwieństwie do innych instytucji finansowych udzielających kredytów hipotecznych, banki uniwersalne mogą prowadzić bardziej elastyczną politykę kredytowania, co jest główną przyczyną ich dominacji. Udzielanie kredytów możliwe jest dzięki zebranym depozytom, gromadzonym, np. w formie lokat terminowych, środków na rachunkach bieżących i oszczędnościowych oraz emisji papierów wartościowych[75]. Depozytowy system finansowania nieruchomości jest zwykle opłacalnym, a co za tym idzie – tanim sposobem refinansowania kredytów. Mimo to ma pewne wady, związane z długością lokowania depozytów. Krótki czas, na jaki lokowane są środki, powoduje występowanie ryzyka płynności banków. Kredyty hipoteczne są udzielane na długi okres czasu – nawet 30 lat, często refinansowane są przez depozyty w formie lokat, przyjmowanych na okres krótszy, np. pół roku. Przeczy to złotej regule bankowej, według której długie aktywa bankowe są refinansowane przez długie pasywa bankowe. Innym ograniczeniem jest wartość zgromadzonych depozytów oraz ich liczba, które bezpośrednio wpływają na możliwości wielkości akcji kredytowej banku. Zaletami niewątpliwie są: niskie koszty refinansowania kredytów, duża ich dostępność dla klientów, możliwość skorzystania także z innych produktów bankowych, które oferuje bank uniwersalny – a nawet korzystanie z nich na lepszych warunkach oraz pewność i stabilność depozytów[76].

[73] M. Sitek, Bankowość hipoteczna…, str. 82.
[74] G. Główka, System finansowania nieruchomości mieszkaniowych… , str. 123.
[75] G. Główka, Ł. Reksa (w:) G. Główka (red.), Nieruchomość, kredyt…, str.66-67.
[76] G. Główka, System finansowania nieruchomości mieszkaniowych…, str.128.

Drugim ogniwem systemu bankowego są banki hipoteczne, zorganizowane w postaci spółek akcyjnych, będące instytucjami specjalistycznymi. Oznacza to, że banki hipoteczne są wyspecjalizowanymi i wyodrębnionymi instytucjami, o specjalnym statusie. Specjalizują się w udzielaniu kredytów, które są zabezpieczane prawami rzeczowymi, czyli długiem gruntowym, hipoteką. Ponadto ucieleśniają prawa rzeczowe oraz reprezentują wierzytelności, które są zabezpieczone prawami rzeczowymi[77]. Bankowość hipoteczna, sięgająca swoimi tradycjami do roku powstania Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego w Warszawie, z biegiem lat uległa przeobrażeniom[78]. Obecnie do banków hipotecznych funkcjonujących w Polsce można zaliczyć Pekao Bank Hipoteczny S.A oraz mBank Hipoteczny[79]. Banki hipoteczne działają na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o bankach hipotecznych i listach zastawnych[80], zaś w sprawach nieuregulowanych ustawą stosuje się także ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe[81] oraz ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. o Narodowym Banku Polskim[82]. Rozwiązania przyjęte w ustawie inspirowane były przede wszystkim doświadczeniami państw europejskich i polskim ustawodawstwem przedwojennym[83]. Na jej podstawie istnieje możliwość emisji hipotecznych listów zastawnych, które w świetle art. 3 pkt 1 u. b .h. są „papierami wartościowymi imiennymi lub na okaziciela, których podstawę emisji stanowią wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone wierzytelnościami, w którym to liście bank hipoteczny zobowiązuje się wobec uprawnionego do spełnienia określonych świadczeń pieniężnych".

Listy zastawne są szczególnego .rodzaju papierami wartościowymi, dzięki którym możliwe stało się rozwiązanie długoterminowego refinansowania mieszkaniowych kredytów hipotecznych. Podobnie jak obligacje, do których często są porównywane, są potwierdzeniem zaciągniętego długu. Mogą występować w dwóch postaciach: listy zastawne imienne oraz na okaziciela. List zastawny można podzielić ponadto na hipoteczny list zastawny i publiczny list zastawny. Podstawą hipotecznego listu zastawnego są kredyty zabezpieczone hipoteką. Z kolei podstawą emisji publicznego listu zastawnego są kredyty udzielone podmiotom enumeratywnie wymienionym w ustawie (tj. Narodowemu Bankowi Polskiemu, Europejskiemu Bankowi Centralnemu, Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, z wyjątkiem państw restruktury-

[77] P. Niedziółka (w:) M. Zaleska (red.), Współczesna bankowość ..., str. 204.
[78] Zob. szerzej: A. Baryła, Kredytowanie hipoteczne, Olsztyn 2004 r., str. 9-12.
[79] Zob. szerzej : Załącznik A.
[80] Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tj.: Dz.U. z 2003 r., Nr 99, poz.919 z późń. zm), powoływana dalej jako u. b. h.
[81] Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tj.: Dz.U. z 2015 r., poz.128).
[82] Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o Narodowym Banku Polskim (tj.: Dz.U. z 2013 r., poz. 908 z późn. zm.).
[83] G. Główka, System finansowania nieruchomości mieszkaniowych…, str. 135.

zujących zadłużenie zagraniczne w ciągu ostatnich 5 lat oraz rządom, bankom centralnym państw członkowskich Unii Europejskiej, jednostkom samorządu terytorialnego[84]), a także kredyty zabezpieczone przez te podmioty gwarancją lub poręczeniem. Listy zastawne pełnią następujące funkcje: obiegową, wymienną, mobilizacji kapitału, lokacyjną oraz gwarancyjną. Funkcja obiegowa oznacza, że papier wartościowy, jakim niewątpliwie jest list zastawny, może być zbywany, nabywany przez każdego właściciela. Przejawia się w dwóch aspektach: formalnym i materialnym. Formalny aspekt funkcji obiegowej ma na celu nadanie listom zastawnym określonej postaci, dzięki której funkcjonują w obrocie gospodarczym, z czym powiązana jest funkcja wymienna (listy zastawne, w momencie ich sprzedaży bankowi hipotecznemu, można wymieniać na kapitał z upływem terminu zapadalności). Z kolei aspekt materialny nawiązuje do wierzytelności pieniężnej, która jest przedmiotem obrotu. Funkcja mobilizacji kapitału wskazuje, że banki hipoteczne mogą pozyskiwać kapitał z emisji listów zastawnych, który będzie wykorzystany wyłącznie na prowadzenie działalności kredytowej. Dla banku, funkcja lokacyjna daje możliwość pozyskania kapitału, zaś dla wierzyciela wiąże się z lokowaniem wolnych środków w bezpieczne instrumenty. Ostatnia funkcja listów zastawnych – gwarancyjna, daje poczucie bezpieczeństwa i przekonanie, że wierzytelności zostaną zrealizowane przez bank[85].

Bank hipoteczny, jako bank specjalistyczny, może wykonywać czynności, określone jako podstawowe i dodatkowe, enumeratywnie wymienione w ustawie. Do czynności podstawowych zalicza się udzielanie kredytów zabezpieczonych hipoteką i w przypadku określonych podmiotów – kredytów, które nie są nią zabezpieczone, emisję hipotecznych listów zastawnych i publicznych listów zastawnych, nabywanie wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych kredytów zabezpieczonych lub w pewnych przypadkach – niezabezpieczonych hipoteką[86]. Poza czynnościami podstawowymi, bank hipoteczny może przyjmować lokaty terminowe, przechowywać papiery wartościowe, zaciągać kredyty i pożyczki, emitować obligacje, świadczyć usługi konsultacyjno-doradcze, prowadzić rachunki bankowe projektów inwestycyjnych na które został udzielony kredyt, zarządzać własnymi wierzytelnościami jak i wierzytelnościami innych banków, nabywać i obejmować akcje, udziały innych podmiotów po spełnieniu określonych prawnie przesłanek[87]. W przeciwieństwie do banku uniwersalnego, zakres dozwolonych czynności banku hipotecznego został znacznie ograniczony praktycznie do dwóch

[84] Art. 3 u. b. h.

[85] G. Główka, System finansowania nieruchomości mieszkaniowych…, str. 138.

[86] Art. 12 u. b. h.

[87] Obejmowanie lub zakup akcji, udziałów innych podmiotów jest możliwy jeśli ogólna ich wartość nie przekracza 10% funduszy własnych banku hipotecznego. Ponadto forma prawna podmiotu, którego akcje, udziały nabywa bank hipoteczny musi ograniczać odpowiedzialność banku do wysokości zainwestowanych środków. Działalność ta ma służyć wykonywaniu czynności banku hipotecznego (art. 15 ust. 1 pkt.5 u. b. h.).

sfer: emisji listów zastawnych oraz udzielania kredytów. W przypadku wolnych środków, bank hipoteczny może je przeznaczyć na nabywanie wyemitowanych przez siebie lub inne banki hipoteczne listów zastawnych, nabywanie papierów wartościowych gwarantowanych lub emitowanych przez określone podmioty. Ponadto może je lokować w bankach, które mają fundusze własne co najmniej o równowartości w złotych 10 000 000 euro[88].

Dzięki ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o bankach hipotecznych i listach zastawnych, przed bankami hipotecznymi otworzyły się nowe możliwości. Wśród nich można wymienić umożliwienie nabywania listów zastawnych emitowanych przez inne banki, zwiększenie możliwości kredytowania, możliwość przekazania kwoty kredytu kredytobiorcy zanim zostanie ustanowiona hipoteka, pod warunkiem dodatkowego zabezpieczenia, a co za tym idzie możliwość rozszerzenia działalności kredytodawcy i samodzielnego ustalania ryzyka[89]. W przypadku działalności banków hipotecznych zauważa się pewne ustawowe ograniczenia dotyczące udzielania kredytów. W przeciwieństwie do banków uniwersalnych, banki hipoteczne mogą finansować jedynie prawo wieczystego użytkowania nieruchomości oraz prawo własności. Kolejne ograniczenie związane jest z kredytowaniem tylko takich nieruchomości, które posiadają księgę wieczystą. W przypadku banków uniwersalnych, takie ograniczenie nie istnieje. Istotnym jest także utrudnienie sprzedaży kredytów przez konieczność zastosowania określonych zasad ustalania wartości nieruchomości będących zabezpieczeniem hipotecznym. Banki hipoteczne mają obowiązek określenia obciążonej hipoteką bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości[90], zaś bank uniwersalne mają dowolność określania wymogów, sposobów i zasad zabezpieczenia kredytów.

Analizując przepisy ustawy, można wyróżnić trzy zasady działalności banku hipotecznego: zasadę stałego pokrycia listów zastawnych, zasadę pierwszeństwa hipoteki oraz zasadę stałej kontroli. Pierwsza z zasad rozróżnia trzy rodzaje pokrycia – zwyczajne, zastępcze oraz kongruencję[91]. Istota pokrycia zwyczajnego została wyrażona w art. 18 ust. 1 u. b. h., według którego „łączna kwota nominalnych wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych nie może przekraczać sumy nominalnych kwot wierzytelności banku zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych". Inna podstawa emisji hipotecznych listów zastawnych stosowana jest wówczas, gdy pokrycie zwyczajne jest

[88] Art. 16 u. b. h.

[89] E. Gostomski (w:) A. Szelągowska (red.), Współczesna bankowość…, str. 25.

[90] Taki sposób wyceny powoduje określenie znacznie zaniżonej wartości nieruchomości w stosunku do jej wartości rynkowej. Ponadto może mieć wpływ na zmniejszenie wartości udzielanego kredytu. Z kolei obligatoryjna wycena nieruchomości kreuje dodatkowe koszty po stronie kredytobiorcy. Zob. szerzej: G. Główka (w:) M. Bryxa, Wybrane aspekty finansowania…, str.94-95.

[91] A. Janiak, J. Mojak, Banki hipoteczne…,str. 54.

niewystarczające. Według art. 18 ust. 3 u. b. h., środkami pokrycia zastępczego mogą być środki banku hipotecznego ulokowane w Narodowym Banku Polskim, w papierach wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez określone podmioty (np. Skarb Państwa, NBP, Organizację Współpracy gospodarczej i Rozwoju, Europejski Bank Centralne, etc.) oraz posiadane w gotówce. Dodatkowym elementem określającym pokrycie zastępcze jest jego ustawowe ograniczenie do 10% wierzytelności banku zabezpieczonych hipoteką. Z kolei trzecie z pokryć – kongruencja, jest tzw. złotą regułą bankową. Druga zasada – pierwszeństwa hipoteki została wyrażona w art. 20 ust. 1 u. b. h., w świetle którego „wierzytelność banku hipotecznego, która ma być wpisana do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, może być zabezpieczona wyłącznie hipoteką wpisaną w księdze wieczystej na pierwszym miejscu". Trzecia zasada – stałej kontroli, wiąże się z działalnością Komisji Nadzoru Finansowego oraz powiernika i jego zastępcy.

Bank hipoteczny, mający na celu kredytowanie budownictwa mieszkalnego podlega specjalnemu nadzorowi ze strony instytucji państwa. Celem nadzoru jest zwiększenie bezpieczeństwa jego funkcjonowania. Nadzór nad bankami hipotecznymi sprawuje Komisja Nadzoru Finansowego, która na okres 6 lat powołuje powiernika i jego zastępcę funkcjonujących przy banku[92]. Powiernik i zastępca nie mogą być pracownikami banku, powinni mieć wyższe wykształcenie, dawać rękofjmię rzetelnego wykonywania nałożonych na nich obowiązków oraz posiadać obywatelstwo jednego z krajów członkowskich UE. Ich charakterystyczną cechą jest niezależność od jakiekolwiek organu – bez względu na to, czy jest to bank hipoteczny, przy którym funkcjonują, czy organ, który ich powołał (w tym przypadku KNF). Głównym celem powiernika jest sprawowanie kontroli nad działalnością banku hipotecznego poprzez sprawdzanie zgodności jego działań prawem. Przedmiotem zainteresowania powierników są zabezpieczenia zobowiązań wynikających z listów zastawnych będących w obrocie, ustalenia dotyczące bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości, przestrzeganie określonych limitów przez bank hipoteczny, sposób prowadzenia rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, zabezpieczenia planowanej przez bank hipoteczny emisji listów zastawnych i sprawdzenie czy wpisy do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych zostały dokonane w sposób odpowiedni, czyli zgodny z prawem[93]. Wykonywanie tych zadań umożliwia prawo powierników do badania ksiąg rachunkowych, planów, rejestrów i innych dokumentów banku. Zarówno powiernik, jak i jego

[92] Kadencja powiernika i jego zastępcy może być przedłużona o kolejne 6 lat tylko raz.
[93] Art. 30 u. b. h.

zastępcy, mają dostęp do tajemnicy bankowej, przy czym są zobowiązani do jej nieujawniania[94]. Poza instytucjami sprawującymi nadzór nad bankiem, istotnym było ograniczenie jego czynności do tych, które zostały wymienione w ustawie.

Z usług banków hipotecznych korzysta niewielki odsetek kredytobiorców. Powodem takiej sytuacji są ograniczenia na nie nakładane. Banki hipoteczne często mają niewielkie aktywa, co bezpośrednio wpływa na potencjalną wielkość ewentualnej akcji kredytowej. Długoterminowy kapitał przez nie pozyskiwany jest często niewystarczający dla potrzeb refinansowania kredytów. Ponadto charakteryzują je bardziej rygorystyczne zasady funkcjonowania, niż ma to miejsce w przypadku banków uniwersalnych. Banki specjalistyczne mają także ograniczone możliwości w przypadku nabywania wierzytelności banków innego rodzaju[95].

Poza bankami uniwersalnymi oraz specjalistycznymi bankami hipotecznymi, do systemu finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce należą także – mimo stagnacji w działaniu – kasy mieszkaniowe. Pierwsze kasy mieszkaniowe powstały w 1775 r. w Wielkiej Brytanii jako towarzystwa budowlane[96]. W 1813 r. pojawiły się także w Stanach Zjednoczonych, gdzie nazywano je stowarzyszeniami oszczędnościowo-kredytowymi[97]. Dziewiętnaście lat później utworzono pierwsze kasy mieszkaniowe w Niemczech[98]. W przypadku ziem polskich, w zaborze pruskim i austriackim, pojawiły się już w pierwszej połowie XIX w. W 1917 r.

---

[94] Art. 32 u. b. h.

[95] G. Główka (w:) M. Bryxa, Wybrane aspekty finansowania…, str. 95.

[96] W 1775 r. powstało Towarzystwo Budowlane Ketley'a , założone w gospodzie „Pod Złotym Krzyżem". Osoby należące do towarzystwa były gotowe udzielać sobie pomocy w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego. Od członków towarzystwa zbierano składki, które przeznaczano następnie na budowę domu jednego z członków, wybranego w formie losowej. Na początku XIX w. na terenie Anglii działało ponad 50 towarzystw mieszkaniowych. Z kolei pierwsza ustawa – *Law for the Regulation of Benefit Building Societies*, będąca podstawą ich działalności, została uchwalona w 1836 r. Obecnie kasy mieszkaniowe funkcjonujące w Wielkiej Brytanii są pośrednikami między tymi, którzy mają wolne środki i chcą je ulokować, a tymi, którzy zgłaszają na nie zapotrzebowanie w postaci zaciągnięcia długoterminowego kredytu, bez względu na to czy są jej członkami.

[97] Pierwszym stowarzyszeniem oszczędnościowo-kredytowym był Bank Wzajemnej Oszczędności, powstały w 1813 r. Środki zgromadzone przez depozytariuszy-współwłaścicieli kasy, przeznaczane były na budownictwo mieszkaniowe. Kolejnym stowarzyszeniem było powstałe w 1816 r. – *The Philadelphia Saving Fund Society*. Z kolei w 1831 r. w Pensylwanii powstało Oxfordzkie Zapobiegliwe Stowarzyszenie Budowlane. Jednak największą rolę stowarzyszenia odegrały po II wojnie światowej, kiedy udzielały kredytów na pierwotnym i wtórym rynku kredytu hipotecznego oraz gromadziły główną część kapitałów. Obecnie stowarzyszenia występują w dwóch formach: kas mieszkaniowych w postaci spółek akcyjnych oraz spółdzielni oszczędnościowych i kredytowych. W spółkach akcyjnych, oszczędzający nie mają ani statusu akcjonariuszy, ani współwłaścicieli kas. Z kolei depozytariusze lokujący swoje wolne środki w spółdzielniach oszczędnościowych i kredytowych, są jednocześnie ich współwłaścicielami. Wkłady oszczędnościowe są ponadto ubezpieczone do kwoty 100 000 USD.

[98] W 1832 r., w Bielefeld, powstała pierwsza kasa mieszkaniowa w Niemczech – Kasa oszczędnościowo-Budowlana Dla Każdego. Szczególną popularnością kasy mieszkaniowe cieszyły się po II wojnie światowej ze względu na deficyt mieszkań przy jednoczesnych wysokich cenach nieruchomości, niewielki dopływ kapitału na rynek mieszkaniowy, brak zainteresowania finansowaniem nieruchomości ze strony banków, niewielki poziom dochodów ludności. W 1924 i 1925 r. Georg Kropp i Heilman założyli pierwsze kasy oszczędnościowo-budowlane. Z kolei w 1931 r. utworzono Niemiecką Spółkę Akcyjną Oszczędzania Budowlanego. Obecnie, jedną z największych kas jest Bausparkasse Schwabisch Hall AG. Kasy mieszkaniowe działające w Niemczech gromadzą oszczędności jeszcze

utworzono Centralną Żyrową Kasę Oszczędnościową. Działalność kas mieszkaniowych rozwinęła się w latach 20. i 30., w szczególności w okresie Wielkiego Kryzysu, a także po II wojnie światowej. Obecnie najpełniejszym przykładem kas są niemieckie *bausparkassen*, rozszerzające swoją działalność poza terytorium kraju[99].

W Polsce idea kas mieszkaniowych została wyrażona w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw[100]. W świetle art. 2 tej ustawy, kasa mieszkaniowa to „finansowo wyodrębniona działalność banków polegająca na prowadzeniu imiennych rachunków oszczędnościowo-kredytowych i udzielaniu kredytów kontraktowych". Kasa mieszkaniowa, jako instytucja bazująca na systemie kontraktowym, może być utworzona przy banku uniwersalnym po wcześniejszej zmianie jego statutu, pozwalającego na rozszerzenie zakresu działalności. System kontraktowy polega na zawarciu umowy między bankiem a klientem, chcącym w przyszłości uzyskać niskooprocentowany kredyt mieszkaniowy. W kontrakcie klient zobowiązuje się do systematycznego gromadzenia oszczędności w kasie przez z góry określony czas (ok. 3-5 lat). Z kolei druga strona kontraktu – instytucja finansowa udzielająca kredytu, jest zobowiązana do gromadzenia oszczędności i po upływie oznaczonego okresu – udzielenia kredytu mieszkaniowego o charakterze długoterminowym[101]. Oszczędności zgromadzone na rachunku oszczędnościowo-kredytowym oprocentowane są co najmniej na poziomie 0,25 stopy redyskonta w NBP, ale nie mniej niż 2% rocznie. Z kolei oprocentowanie kredytów udzielanych przez kasę wynosi nie mniej niż 0,5 stopy redyskonta NBP, ale nie więcej niż 4% rocznie. W ustawie określono także maksymalną kwotę możliwego do udzielenia kredytu (nie więcej niż 150% oszczędności powiększonych o odsetki)[102]. System kontraktowy w Polsce mógł występować w dwóch formach: jako system zamknięty i otwarty. W ramach systemu zamkniętego, można było udzielać kredytów tylko z funduszy wcześniej zgromadzonych w danej instytucji, a z kredytu mieszkaniowego mogli skorzystać wyłącznie jej uczestnicy. Druga forma systemu kontraktowego – system

przed udzieleniem pożyczek budowlanych. Kontrakt między klientem a instytucją udzielającą kredytu określa stałą wartość stopy procentowej odnoszącej się do kredytu, bez względu na zmiany rynkowej stopy procentowej. Ponadto kasa w księdze wieczystej jest określona jako drugi, zaraz po bankach hipotecznych – wierzyciel. Kasy udzielają trzy rodzaje kredytów: kredyt zwykły, pośredni i wyprzedzający. Celem kredytu zwykłego jest pokrycie różnicy między sumą kontraktową, a oszczędnościami zgromadzonymi przez klienta. Kredyt pośredni ma na celu skrócenie czasu oczekiwania na zwykły kredyt oraz wcześniejsze finansowanie budowy, a kredyt wyprzedzający proponowany jest klientom, którzy nie mają żadnych zdeponowanych oszczędności w kasie.

[99] E. Zawadzki, Kasy mieszkaniowe na świecie. Zasady funkcjonowania, podstawy prawne, i powszechność zjawiska, dostępne na: http://biurose.sejm.gov.pl/teksty_pdf_96/i-412.pdf (dostęp dnia 21.02.2015 r., godz.9:12).

[100] Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. : Dz.U. z 2013 r. , poz. 255), powoływana dalej jako u. b. m.

[101] Art. 8 u. b. m.

[102] Art. 11 u. b. m.

otwarty, oparty był na kasach oszczędnościowo-budowlanych[103]. Zgromadzone w kasach oszczędności klientów mogły być wykorzystane na udzielanie innych kredytów przez bank, przy którym funkcjonowała kasa, a także do inwestowania w papiery wartościowe. Cechą charakterystyczną była możliwość zaciągnięcia kredytów przez uczestników kasy bez względu na jej płynność[104].

Kredyt zaciągnięty w kasie mieszkaniowej może być w świetle art. 8 ust. 2 u. b. m. przeznaczony na nabycie, budowę, a także przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę lokalu mieszkalnego czy domu, ich remont, uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz prawa do domu jednorodzinnego. Innym celem przeznaczenia kredytu może być spłata już wcześniej zaciągniętego zobowiązania z powyższych tytułów, nabycie działki budowlanej lub jej części pod budowę budynku mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Praktyka jednak pokazuje, że środki uzyskane dzięki zaciągniętym zobowiązaniom, przeznaczane są na modernizacje już posiadanego lokalu, a także na zakup mieszkania, przy jednoczesnym wykorzystaniu kredytu hipotecznego.

W Polsce od 1995 r. działały trzy kasy mieszkaniowe – przy banku Pekao S.A., Banku Śląskim i Banku Przemysłowo-Handlowym, które stopniowo, ze względu na likwidację w 2002 r. ulgi podatkowej w podatku dochodowym od osób fizycznych, traciły na znaczeniu. Ulga podatkowa była największą zaletą kas, występującą obok niskiego oprocentowania kredytu. Szczególnym konkurentem kas mieszkaniowych stały się banki hipoteczne, dzięki którym uzyskanie kredytu hipotecznego było znacznie szybsze (w pewnym okresie największą konkurencję stanowiły kredyty denominowane w walucie obcej), a okres spłat był wydłużony. Celem istnienia kas mieszkaniowych był dostęp do kredytu hipotecznego dla gospodarstw domowych znajdujących się w najmniej korzystnej sytuacji finansowej a także spełnienie funkcji oszczędnościowej[105]. Obecnie podkreśla się chęć powrotu do funkcjonowania tego typu instytucji, wzorowanych na niemieckich *bausparkassen*. Szczególną rolę odgrywa w tej sytuacji Kongres Budownictwa Polskiego oraz Komitet Finansowania Nieruchomości, które zaproponowały podjęcie określonych kroków prawnych mających na celu powołanie do życia i regulację budowlanych kas oszczędnościowych.

[103] Kasy oszczędnościowo – budowlane funkcjonowały na podstawie ustawy z 5 czerwca 1997 r. o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe.
[104] G. Główka, System finansowania nieruchomości mieszkaniowych…, str. 130-131.
[105] Ibidem, str. 134.

1.4 Analiza kredytów hipotecznych udzielanych w Polsce

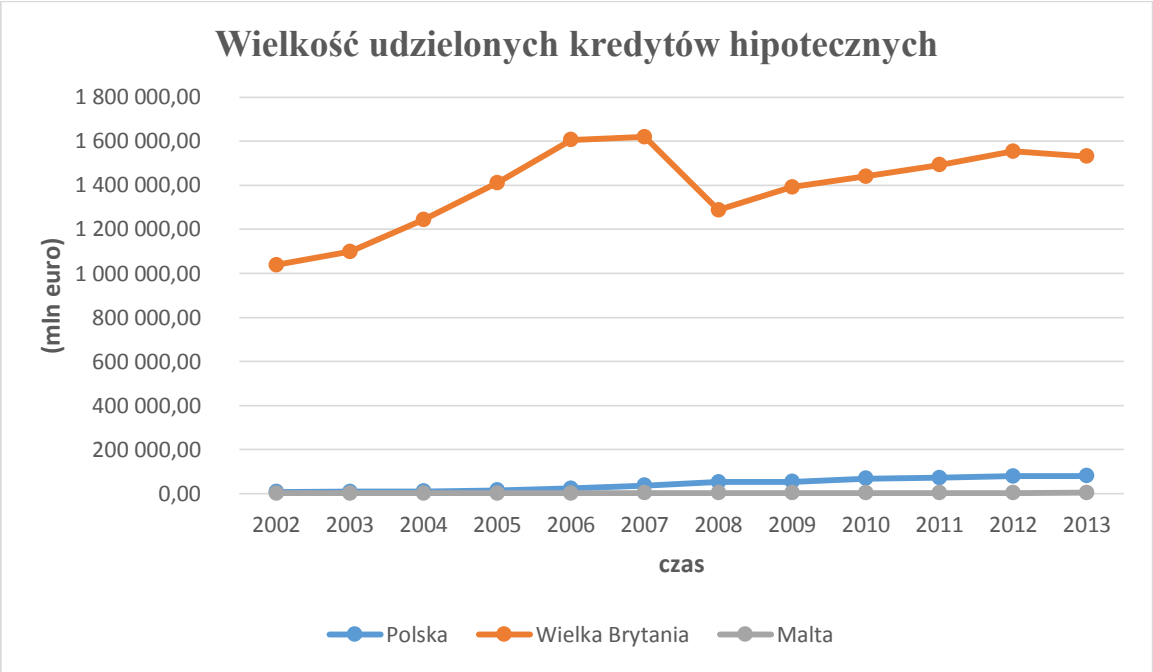
Kredyty hipoteczne w Polsce są popularnym źródłem finansowania mieszkań czy przedsięwzięć budowlanych. W 2013 r. pod względem wielkości udzielanych kredytów hipotecznych, Polska występowała na 14 miejscu wśród 28 krajów Unii Europejskiej. Wówczas wielkość udzielonych kredytów w Polsce sięgała 80,65 mld euro. Na pierwszych miejscach znalazły się: Wielka Brytania (1,53 bln euro), Niemcy (1,21 bln euro) oraz Francja (0,90 bln euro). Z kolei najmniej kredytów udzielono w Łotwie, Bułgarii i na Malcie. Całkowitą wielkość kredytów hipotecznych udzielonych w wybranych państwach europejskich przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1. Całkowita wielkość kredytów hipotecznych udzielonych w poszczególnych państwach europejskich w latach 2002–2013 (mln euro)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Austria	35,998	39,746	48,078	54,828	61,793	65,897	72,061	73,455	80,008	83,960	86,281	87,638
Bułgaria						2,795	3,806	3,798	3,714	3,589	3,573	3,507
Czechy	1,493	2,395	3,854	6,178	8,306	13,056	15,099	16,623	18,356	19,761	21,750	21,694
Francja	350,700	385,400	432,300	503,600	577,800	651,900	700,200	730,500	795,200	843,300	870,040	902,640
Niemcy	1,139,830	1,156,341	1,157,026	1,162,588	1,183,834	1,155,742	1,145,404	1,146,969	1,152,196	1,163,783	1,184,853	1,208,822
Grecja	21,225	26,778	34,052	45,420	57,145	69,363	77,700	80,559	80,507	78,393	74,634	71,055
Łotwa		725	1,322	2,513	4,677	6,764	7,136	6,808	6,498	6,019	5,373	5,062
Włochy		154,327	184,951	217,147	244,314	265,454	264,288	280,337	352,111	367,645	365,588	361,390
Malta	878	1,030	1,256	1,522	1,775	2,021	2,228	2,472	2,684	2,914	3,111	3,302
Polska	7,061	8,693	9,642	14,646	22,795	36,632	51,750	53,005	67,526	71,883	79,434	80,650
Hiszpania	261,921	312,916	384,631	475,571	571,803	646,676	674,434	678,872	680,208	666,946	641,510	612,819
Wielka Brytania	1,037,928	1,099,022	1,244,573	1,411,090	1,606,490	1,618,895	1,287,432	1,391,257	1,440,258	1,491,974	1,553,837	1,531,585

Źródło: opracowanie własne na podstawie:
http://www.hypo.org/PortalDev/Objects/6/Files/Hypostat_2014.pdf (dostęp dnia 22.02.2015 r., godz. 9:44)

Począwszy od 2002 r. w przypadku wielkości kredytów hipotecznych udzielanych w Polsce, podobnie jak na Malcie, odnotowano tendencję wzrostową. Inaczej było w przypadku Wielkiej Brytanii, w której udzielono największą ilość kredytów w 2013 r. Od 2002 r. do 2007 r. zauważalny był wzrost ich wartości, po czym nastąpił gwałtowny spadek. Sytuacja poprawiła się w 2008 r. Dane te zostały zaprezentowane na rysunku 1.



Rysunek 1. Wartość udzielonych kredytów w Polsce, Wielkiej Brytanii i na Malcie
Źródło: opracowanie własne na podstawie http://www.hypo.org/PortalDev/Objects/6/Files/Hypostat_2014.pdf (dostęp dnia 22.02.2015 r., godz. 10:00)

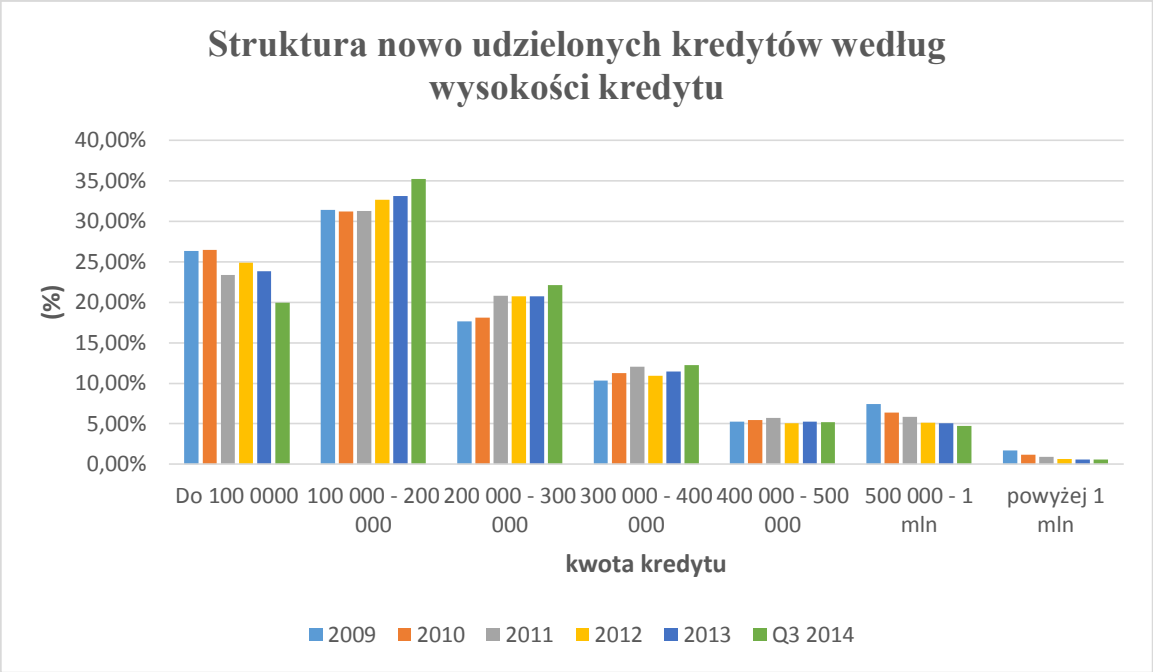
W trzecim kwartale 2014 r. sytuacja makroekonomiczna w Polsce charakteryzowała się wzrostem aktywności w kraju. Nastąpił wzrost PKB o 3% w skali roku. Z kolei w 2013 r. zgodnie ze wstępnymi oszacowaniami odnotowano wzrost rzędu 1,6%. Wzrost PKB w 2014 r. uwarunkowany był wzrostem popytu krajowego, a co za tym idzie – wzrostem konsumpcji i ożywieniem inwestycji. Przyczynił się do tego także wzrost eksportu. Szczególne ożywienie gospodarki zauważono w kontekście rynku nieruchomości, gdzie wartość dodana wzrosła o 5,8%. Stopa bezrobocia wynosiła 8,2%, a wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych był na poziomie 0,1%. W 2013 r. wzrost PKB tłumaczono pozytywnym wpływem eksportu netto oraz dużymi wpływami z konsumpcji. Najszybszy rozwój odnotowano w przypadku sektora przemysłowego. Stopa bezrobocia wynosiła wówczas 10,3% (w tym czasie średnia roczna stopa bezrobocia w krajach Unii Europejskiej wynosiła 10,8%). Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych kształtował się na poziomie 0,7%. Z kolei dochód budżetu państwa wyniósł

209,3 mld zł. Zanotowano zatem wzrost o 2,4% w stosunku do roku ubiegłego, a wydatki budżetu państwa wyniosły 231,6 mld zł (o 1% mniej w stosunku do roku 2013) [106].

Według badań przeprowadzonych przez Europejską Federację Hipoteczną, w 2013 r[107]. na jednego pełnoletniego mieszkańca Polski, przypadało 2 563 euro kwoty kredytu hipotecznego, czyli około 10 713 zł[108]. Największe zadłużenie na pełnoletniego mieszkańca odnotowano w przypadku Luksemburga (54 839 euro), Danii (52 929 euro) oraz Holandii (47 478 euro), zaś najmniejsze – w Bułgarii (574 euro) i Rumunii (575 euro). W przypadku kraju należącego do kontynentu europejskiego, a niebędącego jednocześnie członkiem UE – Norwegii, wielkość zadłużenia z tytułu kredytu hipotecznego przypadającego na 1 mieszkańca wynosiła 62 963 euro[109]. Z danych jednoznacznie wynika, że znacznie lepiej kształtował się ogólny poziom analogicznego zadłużenia w państwach UE i wynosił 16 222 euro *per capita*. Różnica między wartością przypadającą na przeciętnego mieszkańca Unii a Polski wynikała z niewielkiej ilości udzielonych kredytów hipotecznych. W 2013 r. średnia wartość udzielonego kredytu hipotecznego wynosiła ok. 210 000 zł, zaś w trzecim kwartale 2014 r. – 204 321 zł.

Analizując aktywność kredytową banków, zauważa się wzrost liczby czynnych kredytów mieszkaniowych w trzecim kwartale 2014 r. w stosunku do roku poprzedniego. W 2014 r. banki zawarły 1 880 195 umów kredytowych, czyli o 3,21% więcej niż w 2013 r. (1 819 796). Mimo to prognozowana wartość wypada niekorzystnie na tle wyników z 2012 r., zarówno pod względem ogólnej liczby kredytów hipotecznych oraz ich łącznej wartości. Od 1 lipca 2014 r., zgodnie z postanowieniami Rekomendacji S (Rekomendacja 6), bank może udzielać kredytów zabezpieczonych hipotecznie w walucie w jakiej klient otrzymuje dochód. Była to główna przyczyna spadku kredytów denominowanych w walucie obcej. W omawianym okresie wynosiły one zaledwie 0,87% wszystkich kredytów udzielonych przez banki. W portfelach kredytowych dominowały złotówki (99,13%). Największą liczbę nowo udzielonych kredytów stanowiły te, których wartość wahała się między 100 000 zł, a 200 000 zł. (ok. 35%). Podobnie sytuacja kształtowała się w latach 2009-2013. Pewnym odstępstwem była popularność kredytów o wartości 200 000-300 000 zł. W przeciwieństwie do lat poprzednich, w trzecim kwartale 2014 r. zajmowały drugą pozycję.

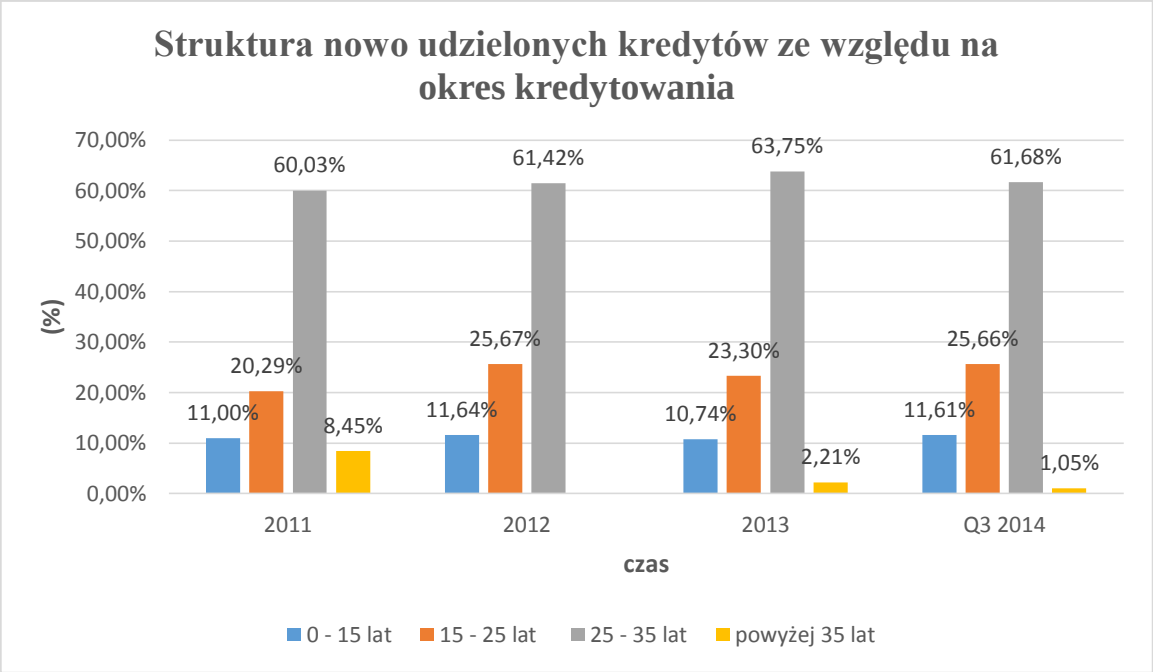
[106] Zob. szerzej: http://www.mg.gov.pl/files/upload/8436/3q2014_pol.pdf (dostęp dnia 22.02.2015 r., godz. 11:11).
[107] Najbardziej aktualne dane Europejskiej Federacji Hipotecznej kończą się na raporcie z 2014 r.
[108] Przy kursie NBP z dnia 23.02.2014 r. – 4,18 zł.
[109] Kwota ta przewyższała prawie dwukrotnie zadłużenie z tytułu kredytu hipotecznego przypadające na jednego mieszkańca w USA (32 358 euro).



Rysunek 2. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w latach 2009-III kwartał 2014 r. w Polsce w procentach

Źródło: opracowanie własne na podstawie http://amron.pl/Pages/Content/Page.aspx?a=raport_amron_sarfin (dostęp dnia 23.02.2015 r., godz. 12:08)

Klienci decydujący się na zaciągnięcie kredytu hipotecznego, najczęściej wybierali okres zapadalności od 25 do 35 lat (w trzecim kwartale 2014 r. - 61,68 %), co praktycznie zauważalne jest w każdym z badanych okresów czasu. Najwyższą wartość dla okresu 25 – 35 lat wystąpiła w 2013 r. – 63,75 %. Najrzadziej wybierany okres zapadalności - powyżej 35 lat, w trzecim kwartale 2014 r. stanowił jedynie 1,05 %. W 2011 r. wielkość ta była ponad 8-krotnie razy większa, i wyniosła ok. 8,45 %. Dość popularne są także kredyty hipoteczne zaciągane na okres 15 – 25 lat. Mimo niewielkiego spadku w 2013 r., wydaje się, że tendencja zaciąganie kredytów na ten okres czasu będzie rosnąca.



Rysunek 3. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w latach 2011-III kwartał 2014 r. w Polsce w procentach

Źródło: opracowanie własne na podstawie http://amron.pl/Pages/Content/Page.aspx?a=raport_amron_sarfin (dostęp dnia 23.02.2015 r., godz. 12:23)

Rozdział II

Odwrócony kredyt hipoteczny

2.1 Pojęcie i istota odwróconego kredytu hipotecznego

Pogarszająca się sytuacja finansowa emerytów i rencistów była przyczyną szukania nowych rozwiązań, dzięki którym seniorzy mogliby poprawić swój byt. Świadczenia emerytalne, dużo niższe niż otrzymywane wcześniej wynagrodzenia za pracę, motywowały do znalezienia innych źródeł pozwalających na zwiększenie źródeł finansowych. Podejmowanie dodatkowego zatrudnienia przez osoby starsze, nie zawsze było możliwe, a często nawet utrudnione ze względu na niechęć ze strony pracodawców, niewielką ilość ofert pracy, a także ich stan zdrowia. Podobnie było z dostępem do kredytów i pożyczek. Problemem były także niekorzystne dla kraju zmiany demograficzne, związane z wydłużeniem długości życia, spadkiem liczby urodzeń i przewagą osób w wieku poprodukcyjnym w stosunku do jednostek w wieku przed- i produkcyjnym. Najnowsze badania Głównego Urzędu Statystycznego, przeprowadzone w 2013 r., a opublikowane 2 lata później określiły liczbę emerytów rencistów na poziomie 89,5 mln osób[110]. Z kolei przeciętna długość życia kobiet i mężczyzn wynosiła odpowiednio 81 i 73 lata[111]. Według badań wśród osób w wieku 60-69 lat, 90% stosowała leki lub suplementy leków. Wartość ta wzrosła w stosunku do osób powyżej 70 roku życia do 96,9%. czwartym kwartale 2013 r. przeciętne wydatki na leki inne artykuły medyczne w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym w przypadku rencistów wynosiły 181,60 zł, zaś w emerytów – 199 zł[112]. Przeciętna wartość wypłacanej emerytury wynosiła 1 907,99 zł[113]. Prognozy wskazywały, że do 2035 r. udział osób w wieku co najmniej 65 lat wyniesie ¼ całości mieszkańców

[110]Informacje i opracowania statystyczne – emerytury i renty w 2013 r., dostępne na: http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rynek-pracy/pracujacy-zatrudnieni-wynagrodzenia-koszty-pracy/emerytury-i-renty-w-2013-r-,10,4.html (dostęp dnia 25.02.2015 r., godz. 15:09).

[111]Informacje i opracowania statystyczne – trwanie życia w 2013 r., dostępne na: http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/trwanie-zycia/trwanie-zycia-w-2013-r-,2,8.html (dostęp dnia 25.02.2015 r., godz. 15:15).

[112] Informacje i opracowania statystyczne – ochrona zdrowia w gospodarstwach domowych w 2013 r. , dostępne na: http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/trwanie-zycia/trwanie-zycia-w-2013-r-,2,8.html (dostęp dnia 25.02.2015 r., godz. 15:30).

[113] Struktura wysokości emerytur i rent wypłacanych przez ZUS po waloryzacji w marcu 2013 r., dokument dostępny na: http://www.zus.pl/files/Struktura%20wysoko%C5%9Bci%20emerytur%20i%20rent%20wyp%C5%82acanych%20przez%20ZUS%20po%20waloryzacji%20w%20marcu%202013%20r.pdf (dostęp dnia 25.02.2015r., godz. 16:30).

Polski[114]. Coraz częściej mówiło się o potrzebie zmian w systemie emerytalnym, zwłaszcza w odniesieniu do zmiany finansowania, co związane byłoby ze zmniejszeniem wysokości udzielanych świadczeń, i dalszym pogarszaniem sytuacji osób starszych. Szczególną rolę miał w tym zakresie odegrać system bankowy[115].

Nieruchomość od wieków stanowiła ważny element życia człowieka, zapewniając mu poczucie bezpieczeństwa, stabilność a także pewnego rodzaju prestiż. Ponadto doceniano ją jako źródło pozyskania ewentualnych korzyści finansowych w przyszłości. Miała być zabezpieczeniem zarówno dla potomków, jak i dla samych posiadaczy w momencie osiągnięcia określonego wieku, niemożności wykonywania dalszej pracy lub pogorszenia sytuacji finansowej. Przekazanie mieszkania danemu podmiotowi następowało w formie umowy dożywocia lub w spadku. Umowa dożywocia polegała na tym, że osoba, na rzecz której przeniesiono prawo własności nieruchomości zobowiązywała się do utrzymania zbywającego nieruchomość[116]. Z kolei w przypadku spadku, prawa i obowiązki spadkodawcy przechodziły na jego następców prawnych w chwili śmierci[117]. Wśród osób chcących poprawić swoją sytuację finansową, popularna stała się usługa renty dożywotniej. W 2010 r., w związku z rozszerzeniem działalności wielu instytucji niebankowych oferujących tego typu usługę i jednocześnie nienadzorowanych przez KNF, a także w celu ochrony interesów seniorów, Ministerstwo Finansów rozpoczęło pracę nad projektem ustawy, która stwarzałaby alternatywną możliwość dla renty dożywotniej. 15 grudnia 2014 r., na mocy uchwalonej ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym[118], zaczęła funkcjonować nowa usługa finansowa – odwrócony kredyt hipoteczny, jest szczególnego rodzaju umową kredytu[119] zabezpieczonego hipoteką na posiadanej nieruchomości.

---

[114] Raport na temat sytuacji osób starszych w Polsce przygotowany przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych w Warszawie, dostępny na: http://senior.gov.pl/source/raport_osoby%20starsze.pdf (dostęp dnia 25.02.2015 r., godz. godz. 18:01).

[115] Istotnym elementem, wypracowanym zwłaszcza w krajach wysoko rozwiniętych, była nauka społeczeństwa w jaki sposób można oszczędzać, aby w jak najmniejszym stopniu odczuć negatywne skutki spadku dochodów po osiągnięciu wieku emerytalnego. Negatywne zjawisko, jakim jest starzenie się ludności ma wpływ wzrost gospodarczy, relację między inwestycjami a oszczędnościami, stabilność finansową itd. Zob. szerzej: M. Iwanicz-Drozdowska (w:) J. Szambelańczyk (red.), Polski sektor bankowy w perspektywie roku 2030, Warszawa 2010 r., str. 87-91.

[116] Umowa dożywocia uregulowana w art. 908-916 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tj.: Dz. U. z 2014 r., poz. 121 z późn. zm.).

[117] *Reverse Mortgage* – rozwiązania prawne i instytucjonalne na wybranych rynkach. Badanie wykonane na zlecenie Polskiej Izby Ubezpieczeń, Warszawa 2011 r., dostępne na: http://www.piu.org.pl/public/upload/ibrowser/analiza_reverse_mortgage.pdf (dostęp dnia 25.02.2015 r., godz. 18:30).

[118] Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz.U., poz. 1585).

[119] Określenie umowy odwróconego kredytu hipotecznego jako szczególnego rodzaju kredytu jest rezultatem prac grupy roboczej ds. kredytu hipotecznego, działającej przy Radzie Rozwoju Rynku Finansowego. Brano także pod uwagę możliwość określenia tego typu usługi jako „specjalnej umowy pożyczki", mimo to zdecydowano się

Reverse mortgage funkcjonuje od wielu lat w takich krajach jak, np. Wielka Brytania, Stany Zjednoczone, Francja, Niemcy, Szwecja. Co ciekawe, póki co nie pojawiły się żadne regulacje dotyczące hipoteki lustrzanej na gruncie prawa UE. Szacuje się, że najwięcej umów odwróconego kredytu hipotecznego zostało zwartych w Wielkiej Brytanii, gdzie występuje najbardziej rozwinięty rynek tego typu usług[120]. Korzystają z nich nie tylko seniorzy znajdujący się w trudnej sytuacji finansowej, ale także ludzie bogatsi, osamotnieni, niechcący lub niemający komu zostawić dorobku swojego życia. Czasami zdarza się, że emeryci i renciści korzystają z innowacyjnej usługi, mimo że mają dobry kontakt z bliskimi i mogą liczyć na ich pomoc. Powodem jest chęć nieobciążania finansowego rodziny.

Odwrócony kredyt hipoteczny, należący do grupy *equity release*, występuje obok innych szeroko rozwiniętych produktów hipotecznych, których celem jest uwolnienie zakumulowanego w nieruchomości kapitału. Do produktów *equity release*, które powstały ze względu na doświadczenia systemów finansowych państw rozwiniętych, zalicza się także *home reversion scheme* oraz *shared appreciation mortgage*. Według opracowania Komisji Europejskiej – *Study on Equity Release Schemes in the EU*[121], produkty mają następujące cechy: są usługami finansowymi, stanowią źródło płynności zorientowane na przyszłość, spłata nie może być większa niż wartość nieruchomości oraz gwarantują możliwość dożywotniego zamieszkiwania w danej nieruchomości[122].

Home version schame jest umową, w której właściciel nieruchomości sprzedaje prawo własności określonej instytucji za cenę niższą niż cena rynkowa (nawet 25% ceny), zachowując jednocześnie prawo do dożywotniego zamieszkiwania w niej. Właściciel może sprzedać część lub całość posiadanej nieruchomości, jednak do końca życia będzie odpowiedzialny za jej stan techniczny i utrzymanie. Aby móc skorzystać z tego typu produktu, należy posiadać nieruchomość oraz ukończyć 65 lat. Wielkość zaproponowanych środków za sprzedaż nieruchomości zależy od wieku i płci seniora. Im kredytobiorca jest starszy – tym więcej może otrzymać[123].

---

na pierwsza opcję. Zob. szerzej: Założenia do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, dostępne na: http://www.archbip.mf.gov.pl/bip/_files_/bip/fn1_zalozenia06102011.pdf (dostęp dnia 25.02.2015 r., godz. 18:37).

[120] Szacuje się, że w 2007 r. w krajach Unii Europejskiej zawarto 60 000 umów odwróconego kredytu hipotecznego. Zob. szerzej: S. Pawlęga, Ocena założeń Ministerstwa Finansów do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, Wiadomości ubezpieczeniowe Nr 3, 2010 r. , str. 61.

[121] *Study on Equity Release Schemes in the EU*, Project No. MARKT/2007/23/H, dostępny na: http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/credit/equity_release_part1_en.pdf (dostęp dnia 25.02.2015 r., godz. 19:10).

[122] Można wyróżnić dwa modele *equity release*: model kredytowy (odwrócony kredyt hipoteczny) i sprzedażowy (*home reversion*).

[123] http://www.equity-release-centre.co.uk/348--home-reversion-plans.htm (dostęp dnia 25.02.2015 r., godz. 19:30).

S*hared appreciation mortgage* polega na tym, że kredytobiorca może zaciągnąć kredyt zabezpieczony hipoteką na nieruchomości, której jest właścicielem, ale aby zmniejszyć naliczane odsetki z tytułu zaciągniętego kredytu, rezygnuje z zysku, jaki mógłby się pojawić w wyniku wzrostu wartości nieruchomości[124]. Produkt ten, sprzedawany był przez krótki okres czasu (1996-1998 r.) przez Barclays i Bank of Scotland. Został zaprojektowany w taki sposób, aby właściciele mogli uwolnić zakumulowany kapitał z nieruchomości. Kredytobiorca mógł dostać kredyt w wysokości 25% wartości nieruchomości. W zamian kredytodawca, poza odsetkami od wierzytelności, zyskiwał 75% wzrostu wartości nieruchomości gdy ta została sprzedana, o czym klienci nie byli poinformowani[125]. Sytuację może obrazować następujący przykład. W 1996 r. podmiot postanowił wziąć kredyt (25% wartości nieruchomości). Wartość posiadanego przez niego domu kształtowała się wówczas na poziomie 300 000 funtów. Kilka lat później na rynku nieruchomości doszło do wzrostu cen, co spowodowało jednocześnie wzrost wartości nieruchomości do 500 000 funtów. Umowa między kredytodawcą a podmiotem zakładała, że w razie śmierci właściciela nieruchomości, który zaciągnął kredyt lub sprzedaży mieszkania, bank może wystąpić z roszczeniem o 75% różnicy wartości nieruchomości oraz o zwrot kwoty udzielonego kredytu. Ze sprzedaży mieszkania bank zyskał 225 000 funtów, a klient jedynie 75 000 funtów. Klient za równowartość 75 000 funtów nie był w stanie kupić mieszkania o podobnym, a nawet o połowę mniejszym metrażu, czy standardzie. Z kolei gdyby cena nieruchomości w długim okresie pozostawała na tym samym poziomie, lub spadła – kredytobiorca odniósłby jedynie korzyści uzyskując niskooprocentowany i długoterminowy kredyt[126].

Ostatni z produktów – *reverse mortgage*, czyli odwrócony kredyt hipoteczny jest usługą zawierającą w sobie zarówno elementy kredytu hipotecznego, jak i renty dożywotniej. Często stanowi dodatkowe źródło utrzymania dla osób z niej korzystających. Kredyt hipoteczny jest produktem skierowanym do osób mających zdolność kredytową, zaciąganym w celu nabycia nieruchomości. Wówczas kredytodawca pozostawia do dyspozycji kredytobiorcy określoną kwotę kredytu, dokonuje zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomości, po czym określa wysokość spłacanych rat. Z kolei *reverse mortgage*, często określana mianem „emerytury hipotecznej" jest jego odwrotnością. Początki *reverse mortgage* sięgają 1989 r., kiedy w USA zaczęto oferować produkt nazwany *Home Equity Conversion Mortgage*. Jedynym warunkiem udzielenia tego typu kredytu, poza posiadaniem przez określony podmiot nieruchomości, było

[124] G. Główka, Mieszkaniowy kredyt hipoteczny…, str. 46.
[125] http://www.theguardian.com/money/2012/jun/08/shared-appreciation-mortgage-bank-of-scotland (dostęp dnia 25.02.2015 r., godz. 21:00).
[126]http://www.mortgagesexposed.com/Book_Contents/shared_appreciation_mortgages.htm (dostęp dnia 25.02.2015 r., godz.21:20).

ukończenie 62 lat. W procesie udzielenia odwróconego kredytu hipotecznego uczestniczyła Federalna Organizacja Mieszkaniowa, która zapewniała sprawny przebieg całej procedury[127].

Podstawą modelowego odwróconego kredytu hipotecznego jest zawarcie umowy między dwiema stronami – właścicielem nieruchomości oraz bankiem lub zakładem ubezpieczeń, czyli instytucjami, które w tym przypadku udzielają kredytu pod jej zastaw. Udzielenie kredytu związane jest z poniesieniem pewnych kosztów przez kredytobiorcę takich jak opłata za rozpatrzenie wniosku, za wycenę nieruchomości, prowizja, składka ubezpieczeniowa. Z kolei wysokość udzielonego kredytu zależna jest od wieku seniora (im senior jest starszy, tym może liczyć na otrzymanie większej kwoty), jego stanu zdrowia czy położenia nieruchomości. Ogólna suma nie przekracza zazwyczaj połowy wartości nieruchomości. W przeciwieństwie do klasycznego kredytu hipotecznego, kredytobiorcy nie muszą wykazywać dochodów ani posiadać innych źródeł utrzymania[128]. Kwota udzielonego kredytu może być wypłacana w różnych formach: jako całość, dożywotnia lub terminowa renta albo linia kredytowa z limitem. Kredytobiorca nie ponosi przy tym potrąceń w postaci podatku dochodowego. Przez cały okres kredytowania, senior pozostaje nieprzerwanie właścicielem nieruchomości. W przypadku śmierci ostatniego właściciela nieruchomości lub opuszczenia nieruchomości na okres dłuższy niż rok, bank lub inna instytucja udzielająca kredytu, może podjąć decyzję o jej sprzedaży. Wyjątkiem może być sytuacja, w której spadkobiercy zdecydują się pokryć zobowiązania kredytobiorcy. Jeżeli wartość sprzedanej nieruchomości jest większa niż wysokość wypłaconych rat i odsetek, wówczas różnicę na rzecz spadkobierców wypłaca kredytodawca. Z kolei jeśli wartość nieruchomości jest niższa niż wcześniej zakładano, a wypłacone kwoty i odsetki znacznie przewyższają kwotę uzyskaną z jej sprzedaży, spadkobiercy nie są zobowiązani do pokrycia różnic[129].

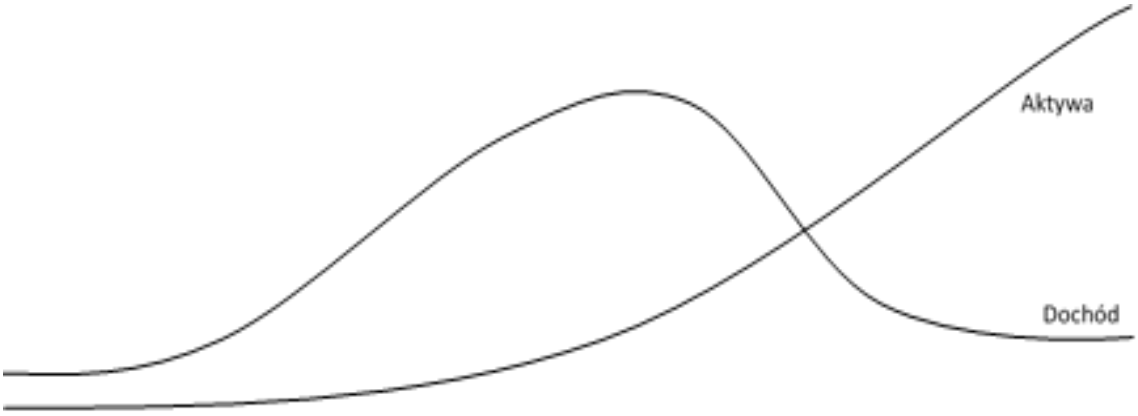
Sytuację życia emeryta można analizować w oparciu o wykres funkcji dochodów i aktyw (rysunek 4), dzięki której możliwe jest zrozumienie sensu odwróconego kredytu hipotecznego. Początkowo człowiek nie osiąga żadnych dochodów – wraz z upływającym czasem i końcem pewnych etapów życiowych, sytuacja ulega zmianie. W pewnym wieku człowiek kończy

[127] G. Kotliński (w:) A. Szelągowska (red.), Współczesna bankowość… str. 85.

[128] Odwrócony kredyt hipoteczny należy rozpatrywać odnosząc go do klasycznego kredytu hipotecznego. W przypadku nowej usługi finansowej krąg odbiorców jest zawężony do osób fizycznych. Warunkiem jest posiadanie nieruchomości. Wartość kredytu jest tworzona wraz z upływem czasu i zależy od wielkości pobranych zaliczek przez emeryta – im dłuższy czas pobierania świadczeń, tym wielkość kredytu jest większa. Z kolei kredytem hipotecznym zainteresowane są zazwyczaj osoby młode, chcące kupić mieszkanie, a niemające odpowiedniego kapitału. Warunkiem koniecznym jest posiadanie zdolności kredytowej. Kredyt hipoteczny jest spłacany przez kredytobiorcę w formie regularnych rat, przez określony – zazwyczaj długi (nawet 20-30 letni) okres czasu. Z biegiem lat wielkość kredytu się zmniejsza. Zob. szerzej: E. Rutkowska – Tomaszewska (w:) J. Blicharz, L. Klat-Wertelecka, E. Rutkowska-Tomaszewska, Ubóstwo w Polsce, Wrocław 2014 r., str. 167-169, P. Pietkun, Kup pan cegłę, Gazeta Bankowa Nr 12, 2010 r., str. 24.

[129] G. Kotliński (w:) A. Szelągowska (red.), Współczesna bankowość…, str. 86.

edukację – szkołę średnią, studia, po czym szuka zatrudnienia. Gdy znajduje pracę, zaczyna uzyskiwać określony dochód. Wraz z nabywanym doświadczeniem i rozszerzaniem umiejętności, może zostać doceniony przez pracodawcę, który zdecyduje o wzroście wysokości pensji. W pewnym momencie człowiek może dojść do wniosku, że bardziej opłacalnym przedsięwzięciem będzie założenie własnej działalności gospodarczej. Zakładając, że działalność ta będzie przynosić zyski – funkcja dochodów rośnie. W pewnym momencie osiąga apogeum, po którym dochód zaczyna maleć. Jednostka przechodzi na emeryturę, postanawiając często o zakończeniu aktywności zawodowej lub o znacznym jej ograniczeniu. Z kolei funkcja aktywów jest ciągle rosnąca. Nawet jeśli funkcja dochodów po osiągnięciu apogeum – maleje, kapitał zamrożony w aktywach wykazuje tendencję rosnącą[130].



Rysunek 4. Funkcja dochodów i aktyw w czasie
Źródło: B. Sielicka (w:) M. Kalasińska, B. Półtorak (red.), „Innowacje finansowe na rynku nieruchomości w czasach kryzysu", Wrocław 2011 r., str. 66

2.2 Regulacje prawne dotyczące odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce

Pierwszym pomysłodawcą wprowadzenia na grunt polski usługi odwróconego kredytu hipotecznego był Andrzej Aumiller, Minister Budownictwa w latach 2006-2007. Zaproponował zastosowanie „hipoteki lustrzanej" w gminach. Podobnie jak klasyczna *reverse mortgage*, miała polegać na przeniesieniu własności nieruchomości na podmiot – w tym przypadku na gminę, w zamian za wypłacanie comiesięcznego świadczenia pieniężnego na rzecz emeryta. Podstawą odwróconego kredytu hipotecznego miała być przede wszystkim umowa między gminą a seniorem. Wówczas szacunkowa kwota wypłacana emerytowi kształtowałaby się na poziomie 500-600 zł. Po śmierci właściciela mieszkania czy domu, nieruchomość miała przejść

[130] B. Sielicka (w:) M. Kalasińska, B. Półtorak (red.), Innowacje finansowe …, str. 66.

na rzecz gminy, która uzyskując dochód z jej sprzedaży, mogłaby sfinansować remonty mieszkań będących w jej posiadaniu[131]. Działalność gminy w przedstawionym zakresie spowodowałaby ponoszenie dużych kosztów, ze względu na konieczność zlecania zadań w zakresie wyceny nieruchomości, szacowania wysokości ewentualnie wypłacanych rent, pośrednictwa na rynku nieruchomości. Ponadto gmina, aby móc sfinansować wypłatę świadczeń, musiałaby posiadać odpowiednią pulę środków wolnych, co na gruncie polskim jest niezwykle rzadkie. Gmina uzyskałaby dochód dopiero po 20-30 latach od udzielenia odwróconego kredytu hipotecznego, po śmierci emeryta[132].

W literaturze fachowej często podkreślano, że rynek hipoteczny występujący w Polsce jest mało dojrzały. Miało to powodować odroczenie w czasie, a wręcz brak zainteresowania udzielania tego typu kredytów ze strony banków czy innych instytucji finansowych. Podkreślano także, że wprowadzenie *reverse mortgage* na grunt polski prowadziłoby do zmian wielu przepisów prawnych zawartych w ustawach, co wiązałoby się z różnymi komplikacjami. Mimo to, podjęto się takiego przedsięwzięcia. Początkowo brano pod uwagę uregulowanie usługi odwróconego kredytu hipotecznego w ramach ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe. Jednak w wyniku konsultacji z Radą Rozwoju Rynku Finansowego[133], działającą przy Ministrze Finansów stwierdzono, że optymalnym rozwiązaniem będzie opracowanie odrębnej ustawy.

W 2008 r. rozpoczęły się prace legislacyjne dotyczące wprowadzenia odwróconego kredytu hipotecznego. 5 stycznia 2012 r. przedstawiono projekt ustawy poświęcony tej tematyce. Istotną podstawą założeń do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, przygotowanych przez Ministerstwo Finansów 23 września 2011 r., była prognoza i analiza kształtowania się liczby ludności Polski, przeciętnego dalszego trwania życia obywateli kraju oraz wpływu tych czynników na sytuację systemu emerytalnego. Zdawano sobie sprawę, że w przyszłości głównymi problemami będzie spadek ludności, obniżenie się stopy zastąpienia, wykluczenie osób starszych, a przede wszystkim wzrost ludzi w wieku poprodukcyjnym i wydłużenie się dalszego trwania życia[134]. Dokument przedstawiający założenia do projektu ustawy składał

[131] P. Pietkun, Kup pan cegłę…, str. 25.
[132] A. Maćkowska (w:) Katarzyna Gabryelczyk (red.), Nowe instrumenty i usługi finansowe, Warszawa 2009 r., str. 335-337.
[133] Rada Rozwoju Rynku Finansowego powstała w 2006 r. Jest organem doradczym i opiniodawczym w zakresie tematyki rynku finansowego. Jej główną funkcją jest przeprowadzanie konsultacji mających wpływ na politykę wobec rynku finansowego. Zob. szerzej: https://www.piu.org.pl/rada-rozwoju-rynku-finansowego (dostęp dnia 28.02.2015 r., godz. 21:34).
[134] S. Pawlęga, Ocena założeń Ministerstwa Finansów…, str. 62.

się z dwóch części. W pierwszej z nich dokonano syntetycznego przedstawienia założeń projektu, a więc zajęto się takimi kwestiami jak: stan stosunków społecznych, aktualny stan prawny, analiza doświadczeń innych państw na przykładzie USA, Wielkiej Brytanii, Hiszpanii, Szwecji, Niemiec, Finlandii, Holandii, Węgier i Francji, określono cel uchwalenia ustawy, podmioty na które oddziałuje ustawa, przewidywane skutki finansowe uchwalenia ustawy. Część druga składała się z założeń szczegółowych regulujących m.in. zakres podmiotowy i przedmiotowy ustawy, pojęcie odwróconego kredytu hipotecznego, podmioty uprawnione do oferowania usługi *reverse mortgage*, rodzaje praw do nieruchomości będące podstawą zawarcia umowy, sposób ustalenia kwoty kredytu, informacje, które powinna zawierać umowa, obowiązki spoczywające na kredytobiorcy, kwestie dotyczące roszczeń oraz związane z dziedziczeniem[135]. Podkreślano, że w latach 2008-2035 nastąpi spadek liczby ludności, a udział osób w wieku poprodukcyjnym w 2035 r. będzie wynosił 26,7%[136]. Ponadto w 2035 r. przeciętne dalsze trwanie życia kobiety ulegnie wydłużeniu do poziomu 82,9 lat, zaś mężczyzny – 77 lat. Będzie to miało bezpośredni wpływ na wysokość pobieranych przez emerytów świadczeń. Zauważono także szczególną niechęć Polaków do oszczędzania, zwłaszcza w długookresowej perspektywie. Według badań niewielu z obywateli Polski oszczędza z myślą o emeryturze (jedynie 13% osób w wieku poprodukcyjnym). Dlatego usługa odwróconego kredytu hipotecznego była określona jako szansa dla polepszenia sytuacji osób starszych w przyszłości. Wielokrotnie podkreślano, że *reverse mortgage* będzie nową usługą dostępną na rynku finansowym, w odróżnieniu do funkcjonującej już renty dożywotniej, regulowanej przepisami Kodeksu Cywilnego.

W założeniach do projektu ustawy, w przeciwieństwie do modelu sprzedażowego, w ramach którego działa renta dożywotnia, udzielana przez podmioty prywatne, postanowiono, że kredytodawcami mogą być jedynie banki, oddziały banków zagranicznych, oddziały instytucji kredytowych oraz instytucje kredytowe działające transgranicznie, nadzorowane przez Komisję Nadzoru Finansowego[137]. Podkreślono jednocześnie, że brak jest pewności co do zainteresowania nową usługą ze strony banków i innych instytucji uprawnionych do udzielenia hipoteki lustrzanej. Tłumaczono, że sytuacja ta może być spowodowana uregulowaniami prawnymi dotyczącymi zaspokojenia roszczeń po śmierci kredytobiorcy. Podstawą zaspokojenia roszczeń jest kwota uzyskana za sprzedaży nieruchomości. Mimo to nie daje ona pewności, że roszczenie

[135] Założenia do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, dostępne na: http://www.archbip.mf.gov.pl/bip/_files_/bip/fn1_zalozenia06102011.pdf (dostęp dnia 28.02.2015 r., godz. 22:00).
[136] P. Kowalski, *Reverse mortgage*, Gazeta Bankowa Nr 10, 2010 r., str. 117.
[137] Zob. szerzej: R. Sztyk (w:) M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka (red.), Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Edwardowi Drozdowi, Warszawa 2013 r., str. 522-524.

instytucji kredytującej będzie spełnione. Powoduje to istnienie nie tylko niepewności, ale i ryzyka po stronie kredytodawcy.

Dokonując analizy poszczególnych przypadków, można wysnuć wniosek, że kwoty otrzymane z egzekucyjnego zbycia nieruchomości często mają zaniżoną wielkość. Ponadto postepowanie egzekucyjne jest czasochłonne. Należy podkreślić, że instytucja kredytująca jest podmiotem nastawionym przede wszystkim na zysk – nie działa w sposób charytatywny, czy *pro publico bono*.

W założeniach do projektu ustawy podkreślało się, że głównym celem wprowadzenia usługi hipoteki lustrzanej była ochrona konsumenta, zapewnienie i zorganizowanie mechanizmów umożliwiających skuteczne dochodzenie roszczeń przez banki, oddziały instytucji kredytowych, instytucje kredytowe działające transgranicznie, oddziały banków zagranicznych. Instytucje kredytujące miały obowiązek zapewnienia dostępu do informacji przed podpisaniem umowy jak i zawarcia określonego zakresu informacji w samej umowie. Według założeń miały zostać uregulowane kwestie związane z możliwością wcześniejszej spłaty kredytu, odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od jej podpisania czy możliwości związane z wypowiedzeniem umowy. Szczególnie ważne według projektu założeń było przedstawienie informacji w sposób zrozumiały, zwłaszcza, że usługa była skierowana do osób starszych, niekoniecznie posiadających fachową wiedzę na temat określonych usług czy produktów dostępnych na rynku finansowym. Z kolei aby usługa mogła być sfinalizowana, kredytodawca powinien był posiadać odpowiednie wyposażenie pod względem kapitałowym. Aby zminimalizować ryzyko po stronie instytucji kredytujących, rozważano wprowadzenie minimalnego wieku, po spełnieniu którego określona osoba mogła ubiegać się o odwrócony kredyt hipoteczny (60 lat). Mimo to, zrezygnowano z tego pomysłu, ograniczając jedynie określenie potencjalnego beneficjenta jako osobę starszą.

Wprowadzenie usługi i ograniczenie jej oferowania jedynie do katalogu z góry określonych podmiotów, poza funkcjami umożlwiającymi realizację skutecznego nadzoru, spowodowało zwiększenie wpływów podatkowych z tytułu pobierania od instytucji kredytujących podatku dochodowego od osób prawnych. Przewidziano także inny skutek wprowadzenia ustawy, mianowicie zwiększenie ilości spraw w sądach, co wiąże się także z wydłużeniem procesu oczekiwania na zakończenie spraw będących w toku[138]. Zmiany następujące w stosunku do

[138] Projekt ustawy spowoduje pojawienie się nowego typu spraw, mianowicie o ustanowienie kuratora z wniosku kredytodawcy. Inne realizowane sprawy to, np. sprawa o wydanie prawa będącego przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego, o wydanie nieruchomości, sprawa wpisu hipoteki, będącej zabezpieczeniem wielkości udzielonego odwróconego kredytu hipotecznego, wpis roszczenia o przeniesienie hipoteki, która zabezpiecza spłatę kredytu, etc.

instytucji kredytujących mogą dotyczyć zwiększenia wymogów kapitałowych ze względu na zmianę profilu ryzyka oraz ponoszenia dodatkowych kosztów przystosowania infrastruktury. W stosunku do beneficjentów usługi finansowej jaką jest *reverse mortgage*, można wymienić szereg korzyści, wśród których najistotniejszą jest uniezależnienie starszych osób od pomocy ze strony bliskich, a także zmniejszenie uzależnienia ich funkcjonowania od pomocy ze strony państwa.

Na gruncie założeń do projektu dokonano oceny przewidywalnych skutków społeczno-gospodarczych w czterech aspektach: wpływ na dochody i wydatki sektora finansów publicznych, wpływ regulacji na rynek pracy, wpływ regulacji na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość oraz wpływ na sytuację i rozwój regionalny. Według prognoz, może nastąpić zwiększenie wpływów dochodów sektora finansów publicznych, jak wcześniej wspomniano, z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych (przy jednoczesnym zmniejszeniu wpływów z podatków od umów cywilnoprawnych ze względu na odstępowanie niektórych zainteresowanych od renty dożywotniej) oraz kosztów sądowych związanych z realizacją roszczeń. Z pewnością wejście na rynek nowej usługi finansowej będzie miało pozytywny wpływ na konkurencyjność gospodarki, zwłaszcza w kontekście dokonania wyboru między odwróconą hipoteką a odwróconym kredytem hipotecznym (odpowiednio – model sprzedażowy i model kredytowy). W przypadku rozwoju regionalnego i rynku pracy nie przewidywało się znaczących zmian w związku z pojawieniem się *reverse mortage*.

Do pierwotnego projektu założeń przedstawiono kilka uwag, przez co tekst uległ zmianie. Uwagi te zostały wysunięte m.in. przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Rządowe Centrum Legislacji, Konferencję Przedsiębiorstw Finansowych, Konferencję Pracodawców Polskich, Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o., Ministerstwo Sprawiedliwości, Biuro Informacji Kredytowej, Narodowy Bank Polski, Związek Banków Polskich, Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego, a nawet podmioty, na które oddziałuje akt prawny[139].

Jedna z uwag, wystosowana przez UKNF dotyczyła zdawkowego określenia roli zakładów ubezpieczeń w odniesieniu do funkcjonowania odwróconego kredytu hipotecznego, co należało uzupełnić już na etapie założeń. Podobnie było z kwestią umożliwienia spadkobiercom spłaty kredytu. Według UKNF sposób określony w założeniach do projektu, czyli dwukrotne zamieszczenie informacji w dzienniku o charakterze ogólnopolskim oraz na stronie interneto-

[139] Zestawienie uwag do projektu założeń do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym po konferencji uzgodnieniowej, dostępne na: http://www.archbip.mf.gov.pl/bip/_files_/instytucje_finansowe/sektor_bankowy/2011-04-26_tabela_uwag_do_uzg_ii.pdf (dostęp dnia 28.02.2015 r., godz.23:10).

wej instytucji kredytującej mógł się okazać nieefektywny. Komisja zaproponowała, aby informacje o spadkobiercy były umieszczone w umowie odwróconego kredytu hipotecznego, w specjalnie do tego stworzonej rubryce[140].

Wątpliwości Rządowego Centrum Legislacji koncentrowały się przede wszystkim na regulacji dotyczących kuratora spadku w zakresie przyznania mu szczególnych, niedoprecyzowanych uprawnień. Podstawową rolą kuratora spadku jest określenie kim jest spadkobierca, zawiadomienie spadkobierców o otwarciu spadku oraz zarządzanie spadkiem pod nadzorem sądu spadku. Ponadto RCL postulowała rozszerzenie ochrony kredytobiorców odwróconego kredytu hipotecznego zmierzając do zakazu zachęcania do wzięcia kredytu przy jednoczesnym inwestowaniu pozyskanych środków w ryzykowne produkty finansowe[141].

Według Prezesa UOKIK regulacja, zgodnie z którą następuje rozszerzenie odpowiedzialności kredytobiorcy lub jego spadkobierców na inne składniki majątku (poza nieruchomością), jeżeli bez zgody kredytodawcy zostanie przeniesione prawo do nieruchomości na osoby trzecie lub gdy wartość nieruchomości ulegnie zmniejszeniu ze względu na niewykonywanie obowiązków określonych ustawą, jest uznawana za zasadną. Należy jednak podkreślić, że kredytobiorca, jak i jego spadkobiercy odpowiadają do kwoty o jaką wskutek zaniechania lub działania wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu[142].

Uwagi zgłoszone przez Narodowy Bank Polski dotyczyły m.in. braku zdefiniowania pojęcia „transakcji rynkowych", jako trybu w którym miałaby nastąpić sprzedaż nieruchomości. Wątpliwości budził także początkowo określony krótki termin odstąpienia od umowy, który wynosił 10 dni. NBP stanął na stanowisku, że termin ten, ze względu na wagę zawartej umowy, a także jej wpływ na dalsze warunki życiowe kredytobiorcy, powinien być wydłużony.

Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o. zgłosił zastrzeżenie, że założenia do projektu ustawy nie uwzględniają skutków, jakie występują w razie upadłości instytucji kredytowej oraz że należałoby usunąć ograniczenie wiekowe co do osób chcących skorzystać z usługi *reverse mortgage*. Ponadto zwrócono uwagę na zapis dotyczący przedmiotu zabezpieczenia, którym powinna być nieruchomość, a nie własność nieruchomości oraz podniesiono, że w opracowa-

[140]Zob. szerzej: http://legislacja.rcl.gov.pl/docs//1/14617/14648/14650/dokument11989.pdf?lastUpdateDay=06.02.12&lastUpdateHour=3%3A27&userLogged=false&date=Monday%2C+6+February+2012 (dostęp dnia 28.02.2015 r., godz. 23:15).

[141]Zob. szerzej: http://www.archbip.mf.gov.pl/bip/_files_/bip/uwagi_rcl_20072011.pdf (dostęp dnia 28.02.2015 r., godz. 23:20).

[142] http://www.archbip.mf.gov.pl/bip/_files_/bip/uwagi_uokik_18072011.pdf (dostęp dnia 28.02.2015 r., godz. 23:30).

nym dokumencie brakuje skutków spadku wartości nieruchomości. Biuro Informacji Kredytowej podkreślało istotę wprowadzenia możliwości wcześniejszej spłaty kredytu przez kredytobiorcę oraz możliwość wypowiedzenia umowy w przypadku naruszenia postanowień umowy.

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego wskazywała na konieczność określenia czy usługa odwróconego kredytu hipotecznego będzie podlegać ustawie z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim[143] oraz które z postanowień ustawy – Prawo bankowe będą wyłączone. Ponadto Fundacja postulowała określenie skutków podatkowych instytucji kredytowej z powodu przeniesienia na nią przedmiotu podlegającego zabezpieczeniu[144]. Warto podkreślić, że nie wszystkie zastrzeżenia do założeń do projektu ustawy zostały uwzględnione. Część z nich nie uwzględniono lub uznano za nieaktualne.

2 kwietnia 2013 r. projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym wpłynął do Sejmu. Autorem projektu był Sojusz Lewicy Demokratycznej bazujący głównie na uregulowaniach dotyczących kredytu konsumenckiego[145]. Do reprezentacji wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniono poseł Krystynę Łybacką[146]. 6 czerwca 2013 r. odbyło się pierwsze czytanie projektu ustawy na posiedzeniu Sejmu. Z kolei drugie czytanie odbyło się 10 września, po czym 12 września przystąpiono do trzeciego czytania projektu ustawy. Wówczas przeprowadzono głosowanie, w którym 287 posłów opowiedziało się za, 136 – przeciw, zaś 9 wstrzymało się od głosu. Trzy dni później przekazano ustawę do Senatu, który 9 października 2013 r. przedstawił swoje stanowisko i wniósł czternaście poprawek[147]. Senat skierował uchwałę do Komisji Finansów Publicznych[148]. 23 października rozpatrywano stanowisko Senatu na forum Sejmu, a 10 listopada 2014 r. Prezydent podpisał ustawę[149]. Ustawa z dnia 23

[143] Ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim , powoływana dalej jako u. k. k.

[144] W pracy przedstawione zostały tylko niektóre z uwag wysuniętych przez różne podmioty co do treści do projektu założeń do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.

[145] Dokładne omówienie regulacji prawnej odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce w świetle projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym: E. Rutkowska-Tomaszewska (w:) J. Blicharz, L. Klat-Wertelecka, E. Rutkowska-Tomaszewska, Ubóstwo w Polsce…, str. 171-178, zaś w przypadku pierwszych założeń do projektu ustawy: S. Pawlęga, Ocena założeń Ministerstwa Finansów…, str. 59-69, G. Minda, Odwrócony kredyt hipoteczny zamiast reformy ZUS – założenia do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, Nieruchomości i Prawo, Nr 2, 2012 r., str. 16-18, P. Armada-Rudnik, Odwrócony kredyt hipoteczny na tle założeń Ministerstwa Finansów z 10.04.2010 r., Nieruchomości Nr 1, 2011 r., str. 33-38, K. Zaradkiewicz, Nowa regulacja prawa hipotecznego, Przegląd Prawa Handlowego, 2011r., str. 40, B. Sielicka (w:) M. Kalasińska, B. Półtorak (red.), „Innowacje finansowe…, str. 64-65.

[146] Druk nr 1442, Projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, dostępny na: http://orka.sejm.gov.pl/Druki7ka.nsf/0/682EF7CC8FF4C68BC1257B880035064E/%24File/1442.pdf (dostęp dnia 28.02.2015 r., godz.23:45).

[147] Zob. szerzej: Uchwała Senatu dostępna na: http://orka.sejm.gov.pl/Druki7ka.nsf/0/81C74DCDCD3D9964C1257D6D004B7CD6/%24File/2811.pdf (dostęp dnia 28.02.2015 r., godz. 23:30).

[148] Zob. szerzej: http://orka.sejm.gov.pl/Druki7ka.nsf/0/97A4B69DDA065BD0C1257D780037CF04/%24File/2821.pdf (dostęp dnia 28.02.2015 r., godz. 23:50).

[149] http://www.sejm.gov.pl/sejm7.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=2392 (dostęp dnia 28.02.2015 r., godz. 23:54).

października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym[150] weszła w życie 15 grudnia. Składa się z 7 rozdziałów, w których zawartych jest ogółem 38 artykułów. Rozdział pierwszy dotyczy przepisów ogólnych, drugi – zasad i trybu zawierania umowy odwróconego kredytu hipotecznego, trzeci – praw i obowiązków stron umowy, czwarty – rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego, piąty – upadłości banku, szósty – zmian w przepisach obowiązujących, zaś siódmy – przepisów końcowych.

Przedmiotem ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym są zasady i tryb zawierania umowy w sprawie omawianej usługi finansowej, prawa i obowiązki ciążące na stronach oraz zasady jakimi należy się kierować przy rozliczeniu zobowiązań wynikających z umowy[151]. Do odwróconego kredytu hipotecznego nie mają zastosowania określone, enumeratywnie wymienione w ustawie artykuły, mianowicie: art. 69 ust. 1 i 2, art. 70, art. 74–75a, art. 76a, art. 77, art. 78 oraz art. 78a p. b. Art. 69 ust. 1 i 2 p. b. określa definicję umowy kredytu oraz informacje, jakie powinna zawierać. Art. 70 p. b. dotyczy kwestii związanych ze zdolnością kredytową jako podstawą udzielenia kredytu podmiotowi zainteresowanemu. Według art. 74 p. b. obowiązkiem kredytobiorcy w czasie trwania umowy kredytu jest udzielenie wszelkich informacji, dokumentów potwierdzających jego sytuację finansową i gospodarczą oraz umożliwiających jednocześnie przeprowadzenie kontroli nad wykorzystaniem i spłatą kredytu. Art. 75 p. b. określa skutki niedotrzymania przez kredytobiorcę warunków kredytu lub utraty zdolności kredytowej, zaś art. 75 a p. b. odnosi się do terminu spłaty kredytu. Art. 76 p. b. traktuje o zasadach oprocentowania kredytu, a art. 77 – dodatkowych kosztach ponoszonych przez kredytobiorcę – prowizji. Według art. 78 p. b. „do umów pożyczek pieniężnych zawieranych przez bank stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zabezpieczenia spłaty i oprocentowania kredytu", zaś według art. 78 a p. b. „przepisy ustawy stosuje się do umów kredytu i pożyczki pieniężnej, zawieranych przez bank zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, w zakresie nieuregulowanym w tej ustawie".

Mimo wyłączenia art. 69 p. b. w odniesieniu do *reverse mortgage*, definicję odwróconego kredytu hipotecznego można rozpatrywać w jego kontekście. Zgodnie z którym „przez umowę kredytu bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji

[150] Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U., poz.1585), powoływana dalej jako u. o. k. h.
[151] Art. 1 u. o. k. h.

od udzielonego kredytu". W przypadku definicji legalnej omawianej usługi wystąpiły pewne odstępstwa. Przede wszystkim wprowadzono nieoznaczony termin udostępnienia środków pieniężnych oddanych do dyspozycji kredytobiorcy (zależy od długości trwania życie kredytobiorcy). Pominięto jednocześnie obowiązek wskazania celu, na jaki kredyt jest zaciągany. Obowiązkiem kredytobiorcy jest ustanowienie zabezpieczenia spłaty sumy udzielonego kredytu wraz z odsetkami i innymi, niewymienionymi w ustawie kosztami.

W przeciwieństwie do kredytu uregulowanego ustawą – Prawo bankowe, beneficjentami odwróconego kredytu hipotecznego mogą być wyłącznie osoby fizyczne, które są właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości, a także takie, które mają prawo użytkowania wieczystego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Z kolei kredytodawcą może być jedynie bank, oddział instytucji kredytowej, oddział banku zagranicznego, instytucja kredytowa, która prowadzi swoją działalność transgranicznie. Ścisłe określenie podmiotów upoważnionych do udzielenia odwróconego kredytu hipotecznego ma na celu ochronę beneficjentów usługi oraz jej sprawne funkcjonowanie, tym bardziej, że nad tymi podmiotami sprawowany jest nadzór przez Komisję Nadzoru Finansowego[152]. Ponadto podmioty te można określić jako działające w sposób ciągły, profesjonalne i zdolne do pełnienia usług chociażby ze względu na posiadanie odpowiedniego zaplecza kapitałowego[153].

Zabezpieczenie wierzytelności banku może nastąpić, jak wcześniej wspominano, poprzez ustanowienie na nieruchomości hipoteki lub roszczenie ujawnione w księdze wieczystej, dotyczące przeniesienia własności nieruchomości, czy prawa użytkowania wieczystego lub spółdzielczego prawa do lokalu. Kwota kredytu udzielona przez upoważnioną instytucję finansową jest uzależniona od wartości rynkowej nieruchomości lub lokalu, na podstawie oszacowania przez rzeczoznawcę finansowego. Wycena nieruchomości musi być nie tylko rzetelna, ale i bezstronna, aby móc w sposób rzeczywisty i niebudzący wątpliwości ocenić wartość posiadanego przez określoną osobę majątku. Celem jest przede wszystkim bezpieczeństwo klienta i niedopuszczenie do nieuczciwej wyceny nieruchomości, która kształtowałaby się poniżej wartości rynkowej, co z kolei przekładałoby się na wysokość wypłacanych świadczeń. Kwestie związane z określeniem która ze stron powinna finansować koszty wyceny są nieuregulowane. Jest to przedmiot negocjacji między stronami. Warto wspomnieć, że gdyby ustawa ustalała

[152] W literaturze często podkreślano, że do podmiotów uprawnionych do udzielania odwróconego kredytu hipotecznego, powinny być także zaliczone zakłady ubezpieczeniowe. Oponowała za tym także Polska Izba Ubezpieczeń, gdy tylko pojawiły się założenia do projektu ustawy określone przez Ministerstwo Finansów. Zob. szerzej: A. Dygas, Dostatek na starość?, Gazeta Bankowa Nr 12, 2010 r., str. 29.

[153] E. Rutkowska-Tomaszewska (w:) J. Blicharz, L. Klat-Wertelecka, E. Rutkowska-Tomaszewska, Ubóstwo w Polsce…, str. 174.

koszty wyceny nieruchomości po stronie kredytodawcy, marża kredytu uległaby zwiększeniu, co spowodowałoby wzrost kosztu kredytu. W istocie straciłby na tym jedynie kredytobiorca.

W polskiej regulacji dotyczącej *reverse mortgage* wypłata świadczenia może nastąpić tylko w formie wypłaty jednorazowej lub w ratach. Kwestie te powinny być szeroko określone w umowie. Wypłata środków jest możliwa aż do momentu śmierci kredytobiorcy.

Odwrócony kredyt hipoteczny może być zawarty między dwiema lub więcej stronami. Jeżeli jedna ze stron umrze, prawo do pobierania świadczeń ma podmiot, który nabył po zmarłym udział w prawie lub własności nieruchomości[154]. Ze względu na wzmożoną ochronę osób starszych jako potencjalnych kredytobiorców, w ustawie regulującej nową usługę finansową znalazł się przepis dotyczący spełnienia przez bank obowiązku informacyjnego w terminie nie krótszym niż 14 dni przed zawarciem umowy. Formularz przedstawiony przez bank (w postaci papierowej lub elektronicznej) powinien zawierać enumeratywnie wymienione w ustawie informacje dotyczące wystosowanej oferty[155]. Celem arkusza informacyjnego jest przede wszystkim określenie danych identyfikujących bank, ustalenie sposobu płatności i zabezpieczenia, praw i obowiązków spoczywających na kredytobiorcy, zasad rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego czy sposobu monitorowania wartości lokalu, nieruchomości. Informacje zawarte w przedstawionym dokumencie nie są prawnie wiążące i pełnią funkcję jedynie symulacyjną, pozwalając emerytowi porównać różne oferty. Niedopełnienie obowiązku informacyjnego uzasadniałoby podejrzenia dokonania przez instytucje kredytująca nadużyć, dlatego też kompleksowe określenie istotnych informacji, które mają być zawarte w umowie jest konieczne[156].

Przed zawarciem umowy, poza spełnieniem obowiązku informacyjnego, bank jest zobowiązany do zapoznania się i do oceny historii potencjalnego kredytobiorcy w zakresie realizacji zobowiązań. Cechą charakterystyczną jest możliwość wypowiedzenia i zmiany umowy. Ponadto istnieje możliwość odstąpienia od umowy w terminie 30 dni bez ponoszenia kosztów.

Na kredytobiorcach ciążą określone obowiązki, jak i prawa. Do obowiązków osoby, która zdecydowała się na usługę hipoteki lustrzanej należy dbanie o nieruchomość, dokonywanie drobnych napraw i remontów, terminowe uiszczanie podatków i opłat związanych z nieruchomością, a więc wywiązywanie się z obowiązków publicznoprawnych oraz jeśli jest to konieczne – ubezpieczenie nieruchomości od zdarzeń losowych. Konieczność utrzymania nieruchomości w dobrym stanie wynika z roli jaką pełni, będąc źródłem zaspokojenia ewentualnych

[154] Art. 7 ust. 1 i 2 u. o. k. h.
[155] Art. 8 ust.2 u. o. k. h.
[156] W każdym wypadku, przed zawarciem umowy z klientem, instytucja kredytująca powinna określić wszelkie prawa i obowiązki spoczywające na kredytobiorcy, zasady udzielenia kredytu, koszty jakimi będzie obarczony beneficjent.

roszczeń banku. Nieruchomość pozostaje własnością kredytobiorcy aż do jego śmierci, w związku z tym jest on zobowiązany do ponoszenia kosztów jej utrzymania. Wszystkie te kwestie zabezpieczają interesy kredytodawcy, eliminując w pewnym zakresie występujące po jego stronie ryzyko.

Prawa kredytobiorcy koncentrują się wokół zagadnień wcześniejszej spłaty kredytu, odstąpienia od kredytu, wypowiedzenia umowy kredytu. Z kolei bank może wypowiedzieć umowę tylko w ściśle określonych przypadkach, mianowicie: istotne zmniejszenie wartości nieruchomości lub lokalu z przyczyn zawinionych przez kredytobiorcę, odmówienie bankowi upoważnienia do wykonania obowiązku w zakresie ubezpieczenia nieruchomości lub lokalu od zdarzeń losowych, o ile jest to wymagane, wszczęcie egzekucji z nieruchomości lub prawa przez instytucje finansową inną niż ta, która udzieliła odwróconego kredytu hipotecznego[157]. Inną przyczyną może być przeniesienie na osoby trzecie własności nieruchomości bez zgody instytucji kredytującej, zabraniającej wcześniej podejmowania takich działań bez uzyskania odpowiedniej aprobaty.

Wymagalność roszczenia o zwrot kwoty udzielonego kredytu, wraz z odsetkami i innymi poniesionymi kosztami występuje w trzech sytuacjach: brak spłaty kredytu po śmierci emeryta przed upływem 12 miesięcy lub brak zobowiązania się do dokonania takiej spłaty, kredytobiorca wypowiedział umowę kredytu, a od tego momentu minęły 3 miesiące oraz minęło 30 dni od wypowiedzenia umowy przez kredytodawcę. W pierwszym przypadku, wprowadzenie rocznego terminu spłaty kredytu przez spadkobiercę[158] ma chronić jego interesy i dać możliwość odzyskania nieruchomości lub lokalu. Instytucja kredytująca ma prawo dochodzenia roszczeń o przeniesienie własności „z dniem wymagalności całkowitej kwoty do zapłaty[159]". Prawo do dochodzenia roszczeń podlega wpisowi do księgi wieczystej, a jego podstawą jest zaświadczenie o zawarciu umowy kredytu. Celem takiego uregulowania jest ochrona interesów instytucji kredytującej, która udzielając kredytu osobom starszym nastawiona jest przede wszystkim na osiągnięcie zysków. Jeżeli kredyt, wraz z naliczonymi odsetkami i innymi kosztami nie zostanie spłacony przez spadkobierców, bank będzie mógł sprzedać zabezpieczoną hipoteką nieruchomość. Spadkobiercy o śmierci właściciela nieruchomości są informowani na piśmie, lub na wniosek kredytobiorcy – za pomocą informacji publikowanych w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim. Informacje przekazywane na piśmie osobom wymienionym

[157] Warunkiem jest brak wierzy o wierzytelności przez bank udzielający odwróconego kredytu hipotecznego.
[158] Odwrócony kredyt hipoteczny może być także spłacony przez osobę trzecią.
[159] Art. 22 u. o. k. h.

w umowie odwróconego kredytu hipotecznego, a także zamieszczane na stronie banku, zawierają: imię nazwisko kredytobiorcy, informację o zawartej wcześniej umowie odwróconego kredytu hipotecznego oraz o możliwości rozliczenia się przez spadkobierców, a także termin, kiedy takie rozliczenie miałoby nastąpić.

Poza regulacją ustawową pozostały takie kwestie jak ustalenie kalkulacji kwoty kredytu, określenie strony, która poniosłaby koszty związane z wyceną nieruchomości niezbędną do udzielenia odwróconego kredytu hipotecznego, sposobu weryfikacji wartości nieruchomości w czasie trwania umowy, a także określenie rodzajów nieruchomości, na których ustanowiono hipotekę zabezpieczającą kredyt oraz sposób pozostawienia do dyspozycji środków z kredytu. Określono, że będą to kwestie pozostawione do negocjacji między stronami chcącymi zawrzeć umowę, tym bardziej, że niektóre z nich mają charakter szeroko zindywidualizowany. Istotnym jest także pozostawienie pewnej elastyczności w przypadku usług finansowych, co umożliwiłoby odpowiednie ich dopasowanie do potrzeb zainteresowanego podmiotu[160].

2.3 Różnice między odwróconym kredytem hipotecznym a rentą dożywotnią

Według wyników międzynarodowego badania *Study on Equity Release Schemes in the European Union*, umowa odwróconego kredytu hipotecznego – model pożyczkowy, zwany także kredytowym (*loan model*) oraz umowa odwróconej sprzedaży – model sprzedażowy (*sale model*) są składowymi instytucji odwróconej hipoteki. Renta dożywotnia, w przeciwieństwie do odwróconego kredytu hipotecznego nie stanowi w Polsce pewnego *novum*.

Jako pierwszy umowy w zakresie odwróconej hipoteki typu sprzedażowego oferował powstały 2006 r. Fundusz Hipoteczny DOM S.A.[161] W ramach Funduszu, zawiera się umowy dwojakiego typu – umowę dożywocia oraz odpłatnej renty. Oferty skierowane są do osób starszych (mających co najmniej 65 lat), którzy godząc się na warunki w nich zawarte, i podpisując umowę – przenoszą własność nieruchomości w zamian za określone świadczenie pieniężne oraz możliwość dożywotniego zamieszkania w nieruchomości[162]. Przykładowe wartości wypłat przedstawiono w tabeli 2.

[160] Zob. szerzej: Założenia do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, dostępne na: http://www.archbip.mf.gov.pl/bip/_files_/bip/fn1_zalozenia06102011.pdf (dostęp dnia 2.03.2015 r., godz. 10:02).

[161] Wcześniej znany był pod nazwą Fundusz Hipoteczny DOM sp. z o. o.

[162] Zob. szerzej: R. Pałczyńska-Gościniak, F. Góraj, M. Łój, Hipoteka odwrócona jako źródło dodatkowych…, str. 90-91.

Tabela 2. Przykładowe wysokości wypłat Funduszu Hipotecznego DOM S.A. w zależności od wartości mieszkania, płci i wieku

Wartość mieszkania		200 000 zł	400 000 zł	1 000 000 zł	2 000 000 zł
Kobieta	**65 lat**	264,41 zł	528,82 zł	1 322,05 zł	2 644,10 zł
	75 lat	434,03 zł	868,06 zł	2 170,14 zł	4 340,28 zł
	85 lat	822,37 zł	1 644,74 zł	4 111,84 zł	8 223,68 zł
Mężczyzna	**65 lat**	338,29 zł	676,79 zł	1 691,47 zł	3 382,95 zł
	75 lat	533,05 zł	1 066,10 zł	2 665,25 zł	5 330,49 zł
	85 lat	924,21 zł	1 848,43 zł	4 621,07 zł	9 242,14 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie S. Pawlęga, Formy kredytu senioralnego w wybranych krajach i w Polsce, Wiadomości Ubezpieczeniowe Nr 4, 2009 r., str. 112

Innym podmiotem tego typu jest Fundusz Hipoteczny „Familia S.A.", który podobnie jak poprzednik – oferuje określoną wielkość świadczenia w zamian za przeniesienie własności nieruchomości seniora[163]. Warunkiem jest ukończenie 65 roku życia i posiadanie mieszkania, domu, działki czy lokalu. Poza wypłacanymi środkami, senior może skorzystać z pakietu opiekuńczego, czyli dodatkowej opieki prawnej, medycznej oraz domowej. Często środki te wykorzystuje się nie tylko na poprawienie stopy życiowej, ale na spłatę innych zobowiązań[164].

Inne Fundusze, takie jak Fundusz Hipoteczny Anin S.A. oferują dodatkowo bezpłatny pakiet medyczny lub jak głoszą reklamy – możliwość skorzystania z „wycieczki marzeń" . Występuje też, obniżony w stosunku do innych ofert wiek. Senior musi ukończyć jedynie 60 lat[165].

Przedstawione Fundusze nie są jedynymi, które działają na rynku polskim. Mimo, jak się wydaje z pozoru – korzystnych ofert skierowanych do polskich seniorów, doszukać się można pewnych zastrzeżeń, szczególnie kierowanych przez organ nadzoru nad polskim rynkiem finansowym – KNF. Według Komisji Nadzoru Finansowego renta dożywotnia jest produktem niebezpiecznym, w sposób istotny narażającym bezpieczeństwo seniora[166]. Aby móc przeanalizować poszczególne stanowiska, należy określić różnice między odwróconym kredytem hipotecznym a rentą dożywotnią.

[163] Kapitał Funduszu Hipotecznego „Familia S.A." szacowany jest na ok. 15 mln zł. Jego założycielem jest Noble Fund 2DB Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.

[164] Informacje o ofercie, jak i samym Funduszu dostępne na: http://www.familiasa.pl/o-nas.php (dostęp dnia 5.03.2015 r., godz. 05:05).

[165] http://www.aninhipoteczny.pl/fundusz-dla-ciebie.html (dostęp dnia 5.03.2015 r., godz. 5:40).

[166] Zob. szerzej: http://www.polskieradio.pl/42/2443/Artykul/1235103,KNF-niebezpieczny-projekt-ustawy-o-rencie-dozywotniej (dostęp dnia 5.03.2015 r., godz. 5:46).

Renta dożywotnia uregulowana jest w art. 903-907 k. c[167]. Zgodnie z definicją zawartą w art. 903 kc. „przez umowę renty jedna ze stron zobowiązuje się względem drugiej do określonych świadczeń okresowych w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych tylko co do gatunku". Umowa renty, będąca umową nazwaną, konsensualną, losową może być odpłatna lub nieodpłatna, terminowa lub bezterminowa. Renta spełnia funkcję alimentacyjną, bez względu na sytuację finansową konsumenta chcącego skorzystać z tego typu usługi. Mimo, że ustawa nie określa, kto może być świadczeniobiorcą usługi, z jej charakteru i funkcji można wywnioskować, że może dotyczyć jedynie osób fizycznych. Z kolei zobowiązanym może być każdy podmiot prawa cywilnego, a więc osoba fizyczna, osoba prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej. Prawo do renty ma charakter niezbywalny oraz osobisty. Gaśnie najpóźniej w chwili śmierci świadczeniobiorcy. Przedmiotem świadczenia mogą być środki pieniężne lub rzeczy oznaczone co do gatunku. Istotnym jest także określenie terminów wypłaty renty, np. co tydzień, co miesiąc, raz w roku. Jeżeli jednak termin nie został określony, powinna być płacona w okresach miesięcznych w przypadku wypłaty środków pieniężnych[168]. Jeśli renta płacona jest w rzeczach oznaczonych co do gatunku, termin jej uiszczenia zależy od celu renty oraz właściwości świadczenia[169].

Umowa dożywocia regulowana jest przez art. 908-916 k.c[170]. W świetle art. 908 §1 k.c. istotą umowy dożywocia jest zapewnienie dożywotniego utrzymania zbywcy w zamian za przeniesienie własności nieruchomości na nabywcę. W sytuacji tej podkreśla się przede wszystkim,

[167] Usługę renty dożywotniej oferuje Fundusz Hipoteczny DOM S.A., Fundusz Hipoteczny Gwarancja sp. z o. o., Fundusz Senior sp. z o. o. oraz Fundusz Hipoteczny Familia S.A.

[168] A. Kidyba, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część szczególna, dostęp: LEX, 2014 r.

[169] Art. 904 k. c.

[170] W oparciu o umowę dożywocia oferty składają takie podmioty jak: Fundusz Hipoteczny DOM S.A., Fundusz Senior sp. z o. o., Fundusz Hipoteczny Omnes sp. z o. o. Przykładowo w przypadku Funduszu Hipotecznego DOM S.A., podmiot korzystający z umowy dożywocia w zamian za dożywotnie utrzymanie, przenosi własność swojej nieruchomości na świadczeniodawcę. Dożywotnie utrzymanie polega na wypłacie środków pieniężnych pomniejszonych o opłaty czynszowe. Środki te wypłacane są do śmierci świadczeniobiorcy. Ponadto kwota wypłacanych świadczeń podlega waloryzacji co kwartał opierając się na wskaźniku zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych. Ponadto, jak to bywa w przypadku odwróconej hipoteki, podmiot ma prawo dożywotniego zamieszkania w nieruchomości, jednak w związku z tym, że nie jest jej właścicielem, nie może bez zgody Funduszu dokonywać wszelkich zmian. Umowa ta zawierana jest w formie aktu notarialnego. Z kolei Fundusz Hipoteczny Omnes Sp. z o. o. w zamian za przeniesienie własności nieruchomości zobowiązuje się do przyjęcia konsumenta jak domownika, jednorazowej wypłaty środków oraz dostarczenia mieszkania. Ponadto raz w tygodniu – w czasie ok. 2 godzin konsument będzie mógł korzystać z usług osoby, która wykona drobne prace naprawcze, porządkowe, zrobi zakupu etc. Ponadto Fundusz pokrywa koszy związane z wywozem śmieci, opłatą za wodę i ścieki. Ostatni z Funduszy – Fundusz Senior sp. z o. o. w zamian za zbycie nieruchomości, oferuje możliwość dożywotniego w niej zamieszkania jak również dostarczenie opału. Poza tym, jak we wcześniejszych przypadkach wypłacane jest świadczenie pieniężne. Zob. szerzej: Raport UOKIK z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich 2013 r., dostępny na: www.uokik.gov.pl

podobnie jak w przypadku renty dożywotniej, występowanie funkcji alimentacyjnej, zapewniającej osobie zbywającej nieruchomość możliwość utrzymania, która sprowadza się m. in. do: przyjęcia jak domownika, dostarczania wyżywienia, ubrania, opału, światła, mieszkania, zapewnienie pomocy, pielęgnowania w chorobie oraz zorganizowanie pogrzebu z własnych środków[171]. Dożywocie jest umową konsensualną, kauzalną, nazwaną, odpłatną, dwustronnie zobowiązującą i wzajemną, kreującą trwały stosunek, ulegającą wygaszeniu w chwili śmierci zbywcy, którym może być jedynie osoba fizyczna[172]. Nabywcą może być każdy podmiot prawa cywilnego. Ustanowieniu dożywocia towarzyszy zawarcie umowy w formie aktu notarialnego, który przenosi własność nieruchomości. Prawo dożywocia może zostać wpisane do księgi wieczystej danej nieruchomości, a jego wygaśnięcie następuje nie później niż w momencie śmierci uprawnionego podmiotu. Wyjątkiem jest wcześniejsze rozwiązanie umowy lub zrzeczenie się przez dożywotnika świadczeń[173]. Przedmiotem umowy dożywocia jest nieruchomość, udział w jej współwłasności, a także prawo użytkowania wieczystego. Umowa dożywocia nie musi dotyczyć całości nieruchomości. Może być nią objęta jedynie jej część. Nabywca, na rzecz którego przeniesiono własność nieruchomości jest zobowiązany do wypłacania określonych świadczeń zbywcy lub osoby trzeciej, przez niego wskazanej[174].

Świadczeniodawcą, upoważnionym do stosowania dożywotniego świadczenia pieniężnego w zamian za przeniesienie własności nieruchomości jest podmiot prywatny, prowadzący działalność gospodarczą. Najczęściej jest nim Fundusz Hipoteczny występujący pod różnymi nazwami. Z kolei podmiotem upoważnionym do zawierania umowy o odwróconym kredycie hipotecznym jest wyłącznie bank, instytucja kredytowa, oddział banku zagranicznego, a także instytucja kredytowa prowadząca działalność transgranicznie. Fundusze Hipoteczne, w przeci-

[171] Jest to właściwie instytucja dożywocia oparta o stosunki rodzinne, Zob. szerzej: A. Kidyba, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część szczególna, dostęp: LEX, 2014 r.

[172] T. Bielska – Sobkowicz (w:) J. Gudowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Księga trzecia. Zobowiązania, 2013 r. , str.890.

[173] A. Kidyba, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna, dostęp: LEX, 2014 r.

[174] Innymi świadczeniami dożywotnimi są umowy ubezpieczenia oraz umowa pożyczki. Obecnie umowa ubezpieczenia oferowana jest jedynie przez Towarzystwo Ubezpieczeń Na Życie Europa S.A. z siedzibą we Wrocławiu. Zgodnie z umową ubezpieczenia, ubezpieczyciel zobowiązuje się do spełnienia świadczenia w razie wystąpienia sytuacji określonej w umowie. Z kolei po stronie ubezpieczającego występuje obowiązek uiszczenia opłaty na składki. Składka opłacana jest jednorazowo, albo w formie pieniężnej albo w postaci przeniesienia własności nieruchomości, z tym że przeniesienie własności nieruchomości następuje w postaci aktu notarialnego, niezależnego od umowy. W przypadku umowy pożyczki senior, w zamian za wypłacane comiesięcznie środki pieniężne, ustanawia na rzecz świadczeniodawcy hipotekę kaucyjną o sumie wyższej niż kwota zaciągniętego zobowiązania. Zob. szerzej: Raport UOKIK z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich 2013 r., dostępny na: www.uokik.gov.pl

wieństwie do instytucji kredytujących charakterystycznych dla hipoteki lustrzanej, nie podlegają jeszcze nadzorowi ani kontroli ze strony Komisji Nadzoru Finansowego[175]. Budzi to szczególne obawy tego podmiotu ze względu na brak zabezpieczenia renty i możliwą niewypłacalność Funduszy, którym seniorzy powierzają często dorobek swojego życia w postaci posiadanej nieruchomości. W szczególności podnosi się, że zamiast Funduszy działalność związaną z oferowaniem i zawieraniem umów renty dożywotniej mogłyby prowadzić zakłady ubezpieczeń ze względu na długoletnie doświadczenie, objęcie nadzorem państwowym, posiadanie funduszu gwarancyjnego, itd. Z kolei według Funduszy ograniczenie prowadzenia działalności do zakładów ubezpieczeniowych związane będzie ze zmniejszeniem rent wypłacanych seniorom z tytułu zawartej umowy oraz znaczącym ograniczeniem konkurencji[176]. Według początkowych założeń do projektu ustawy o rencie dożywotniej, jedynym obowiązkiem podmiotów oferujących rentę dożywotnią wobec KNF będzie uzyskanie zezwolenia Komisji do prowadzenia działalności.

Istotna jest różnica dotycząca własności nieruchomości. W przypadku renty dożywotniej z chwilą zawarcia umowy, nieruchomość staje się własnością Funduszu, z jednoczesnym ustanowieniem prawa dożywotniego w stosunku do seniora. Ponadto Fundusz, jako właściciel nieruchomości może nią dowolnie rozporządzać, np. sprzedając innemu podmiotowi. W takiej sytuacji zobowiązania wobec seniora przejmuje nowy właściciel. Ewentualni spadkobiercy nie mają żadnych praw do nieruchomości. Z kolei odwróconemu kredytowi hipotecznego nie towarzyszy przeniesienie własności nieruchomości za życia seniora. Dopóki kredytobiorca nie umrze, jest właścicielem nieruchomości objętej hipoteką. Ponadto może w niej zamieszkiwać do końca życia. Przepisy prawne umożliwiają spadkobiercom ubieganie się o prawo do własności przepisanej w spadku nieruchomości, o ile spłacą wypłaconą wcześniej kwotę kredytu. Jeśli do tego nie dojdzie, instytucja kredytująca „pokrywa wartość zobowiązania konsumenta, a różnicę wynikającą z wartości nieruchomości i zobowiązania przekazuje spadkobiercom[177]".

Pewne odstępstwa można dostrzec przy wypłacie świadczeń. Przy zawartej umowie renty dożywotniej, środki pieniężne wypłacane są do końca życia świadczeniobiorcy, zaś w hipotece lustrzanej wartość i ilość wypłacanych środków zależą od wartości nieruchomości. Często jest to kilka, kilkanaście lat, chyba że określony podmiot zdecyduje się na jednorazową

[175]Według założeń do projektu ustawy regulującej działalność tego typu podmiotów, mają one podlegać nadzorowi ze strony KNF.
[176]Zob. szerzej: R. Sztyk (w:) M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka (red.), „Rozprawy cywilistyczne…, str.517–518.
[177] http://www.knf.gov.pl/opracowania/Miedzysektorowe/renta.html (dostęp dnia 5.03.2015 r., godz. 7:46).

wypłatę świadczenia. W przypadku sytuacji niewypłacania świadczeń przez Fundusz przewiduje się konieczność przeprowadzenia postępowania cywilnego lub upadłościowego, a także jeśli sytuacja tego wymaga – egzekucji komorniczej. Z kolei bank i inne instytucje kredytujące uprawnione do udzielenia odwróconej hipoteki typu kredytowego podlegają rozległemu systemowi gwarancji dotyczących wypłacalności. Funkcjonują także zabezpieczenia o charakterze cywilnoprawnym. Jedną z różnic są także uregulowania w zakresie kontroli struktury własnościowej, zgodnie z którymi w przypadku odwróconej hipoteki typu sprzedażowego istnieje możliwość sprzedaży Funduszu przez właściciela niezależnie od uzyskania zgody przez KNF. Z kolei przy hipotece lustrzanej istnieje możliwość przekazania banku na rzecz innego właściciela, o ile sytuacja taka została poprzedzona badaniem KNF w zakresie rękojmi prowadzenia spraw banku w sposób, który charakteryzowałby się stabilnością i ostrożnością.

W przypadku spadku wartości nieruchomości w modelu sprzedażowym skutki ponosi instytucja kredytowa, chyba że nieruchomość została objęta przez nią tylko w pewnej części. Podobnie jest w przypadku wzrostu wartości nieruchomości. Z kolei w modelu pożyczkowym zarówno skutki związane ze spadkiem wartości nieruchomości jak i jej wzrostem ponosi konsument[178].

W stale powiększającym się gronie podmiotów oferujących rentę dożywotnią, pojawiają się także instytucje, chcące wykorzystać niewiedzę, czy trudne położenie seniora. Tym bardziej, że nie ma obecnie wzorca umowy renty dożywotniej, co powoduje często zamieszczanie w nich klauzul niedozwolonych. Stanowisko takie podjęła w październiku 2011 r. Prezes UOKIK, która zakwestionowała pięć postanowień znajdujących się we wzorcach umowy stosowanych przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A[179]. Jednym z budzących wątpliwości postanowień była możliwość żądania od konsumenta zrzeczenia się służebności osobistej mieszkania. Rekompensatą miało być odpowiednie wynagrodzenie. Według UOIK postanowienie to jest niezgodne z ideą renty dożywotniej, która miała zapewnić dożywotnie mieszkanie seniorowi, który zdecydował się zawrzeć taką umowę. W takich sytuacjach wykorzystywana jest słabsza pozycja konsumenta, w szczególności starszego człowieka, który często nie orientuje się w obowiązujących przepisach prawnych, nie rozumie tekstu, który celowo napisany jest trudniejszym językiem, charakteryzuje się wyższym poziomem zaufania wobec innych, itd.[180]

[178]S. Pawlęga, Ocena założeń Ministerstwa Finansów…, str. 60

[179] http://www.uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=3034 (dostęp dnia 5.03.2015 r., godz. 9:02).

[180]Według Funduszu Hipotecznego DOM S.A., mimo iż taki zapis rzeczywiście istniał, to nigdy w praktyce nie został wykorzystany. Zob. szerzej: J. Pierzyński, Dożywotnia renta hipoteczna – ważny społecznie problem w cieniu ustawy deweloperskiej, Nieruchomości i Prawo Nr 3, 2012 r., str. 24.

Kolejna z niedozwolonych klauzul umownych dotyczyła możliwości zrezygnowania z umowy przez Fundusz bez ponoszenia jakichkolwiek finansowych konsekwencji, Inaczej było w przypadku kredytobiorcy, który za odstąpienie od umowy przedwstępnej miał być ukarany karą 3 000 zł, co w szczególności dla osób starszych, pobierających niskie świadczenia od państwa, jest kwotą niezwykle wysoką. Sama perspektywa zapłacenia 3 000 zł skutecznie odstraszała klientów od takich działań.

Inny zarzut wobec podmiotu dotyczył reklamy wprowadzającej klientów w błąd[181]. W latach 2009-2010 w siedzibach Polskich Związków Emerytów, Rencistów i Inwalidów, klubach seniorów, a także w urzędach pocztowych pojawiły się plakaty, zgodnie z którymi osoby urodzone przed 31 grudnia 1994 r. miały prawo do poboru renty dożywotniej. Plakaty sprawiały wrażenie urzędowych komunikatów, co mogło dać przeświadczenie, że produkt jest gwarantowany przez państwo. Okazało się jednak, że jest to reklama produktu oferowanego przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A[182].

15 grudnia 2014 r. weszła życie ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym. Uregulowano wówczas połowę usług skierowanych do seniorów w zakresie odwróconej hipoteki, funkcjonujących na rynku[183]. Poza uregulowaniami pozostała renta dożywotnia, która cieszy się popularnością wśród osób starszych, do których jest skierowana. Póki co nie widać większego zainteresowania ze strony banków i innych uprawnionych instytucji do oferowania usługi odwróconego kredytu hipotecznego. Aby wypełnić niewątpliwie pewną lukę, mając jednocześnie na celu ochronę klientów Funduszy Hipotecznych, postanowiono o rozpoczęciu prac nad projektem ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym. Obecnie prace koncentrują się na analizie zgłoszonych uwag. Kolejnym etapem będzie przekazanie projektu do Rządowego Centrum Legislacji, po czym projekt zostanie rozpatrzony przez Stały Komitet Rady Ministrów[184]. Jak tylko Rada Ministrów przyjmie projekt, prace rozpoczną się na poziomie Sejmu[185].

[181] http://www.uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=3603 (dostęp dnia 5.03.2015 r., godz. 9:30).

[182] Aby chronić interesy konsumentów zainteresowanych zawarciem umowy świadczeń dożywotnich, UOKIK stworzył specjalny poradnik, w którym zaleca przed zawarciem umowy: sprawdzenie wiarygodności podmiotu, z którym chce się zawrzeć umowę, porównanie różnych ofert, przeanalizowanie postanowień umowy – żądanie projektu umowy oraz kalkulacji renty, negocjowanie warunków proponowanych przez określone instytucje, zwracanie uwagi na prawa wyrażone w umowie itd. Zob. szerzej: http://tnij.org/poradnik_dla_konsumentow (dostęp dnia 8.03.2015 r., godz. 12:34).

[183] Wcześniej wielokrotnie podkreślano, że w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym powinna, poza samą *reverse morgage*, zostać uregulowana także usługa renty dożywotniej.

[184] Stan na 8.03.2015 r.

[185] Zob. szerzej: http://www.polskatimes.pl/artykul/3773103,renta-dozywotnia-ministerstwo-gospodarki-przeciaga-prace-nad-ustawa,id,t.html (dostęp dnia 8.03.2015 r., godz. 12:45).

Prace nad uregulowaniem usługi renty dożywotniej tłumaczy się chęcią zabezpieczenia interesów konsumentów zawierających umowę dożywotniego świadczenia. Podkreśla się ponadto fakt, że obecnie usługę reguluje jedynie Kodeks cywilny, którego przepisy są dostosowane do stosunków między osobami bliskimi, a nie osobą fizyczną i podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą, nastawionym przede wszystkim na osiągnięcie zysku. Według założeń do projektu proponowanej ustawy wyłącza się na jej podstawie działanie osób bliskich w zakresie zawierania umowy dożywocia lub umowy renty. Nie oznacza to braku możliwości podejmowania takich działań, ale regulowanie ich jedynie przez Kodeks cywilny. Wstępne rozwiązania koncentrują się na zabezpieczeniu wypłaty świadczeń, jak także ich wysokości poprzez ustanowienie na nieruchomości hipoteki o wartości nie mniejszej niż 150% rynkowej wartości nieruchomości.

Kolejne z założeń dotyczy ustanowienia dożywotniej służebności mieszkania. Konsumentowi, który zdecydował się na zawarcie umowy dożywocia, przysługuje możliwość zamieszkania w nieruchomości aż do śmierci. Zastrzega się także niemożność zamiany tego prawa na rentę, nawet jeśli służebność będzie wykonywana przez świadczeniobiorcę w sposób nieprawidłowy. Poza tym świadczeniobiorca w ściśle określonych przypadkach będzie mógł odzyskać nieruchomość. Regulacje dotyczące usługi będą dotyczyć także specjalnego trybu egzekucji z majątku świadczeniobiorcy, który ma polegać na ograniczeniu podmiotowym dochodzenia należności do świadczeniobiorcy. Inne kwestie będą dotyczyć informacji, jakie mają być zawarte w umowie, trybu jej zawierania, a także obowiązków informacyjnych świadczeniodawcy. Podmioty chcące prowadzić działalność związaną z zawieraniem umów dożywocia będą musiały otrzymać stosowne zezwolenie. Ich obowiązkiem będzie także przedstawianie sprawozdań Komisji Nadzoru Finansowego. Dodatkowym ograniczeniem będzie próg kapitałowy na poziomie 2 mln euro oraz dozwolona forma prawna – spółka akcyjna lub spółka europejska. Najważniejszą ze zmian ma być objęcie tego typu podmiotów nadzorem ze strony KNF[186]. Komisja będzie wyposażona w szereg instrumentów nadzorczych takich jak: kontrola przedstawianych sprawozdań finansowych, możliwość wydania decyzji o cofnięciu zezwolenia na wykonywanie działalności, jeżeli dojdzie do naruszeń prawa lub zaniechania obowiązków, nakładanie kar pieniężnych, itd.[187]

[186]Zob. szerzej: J. Pierzyński, Dożywotnia renta hipoteczna – ważny społecznie problem w cieniu ustawy deweloperskiej…, str. 25-26, J. Pierzyński, Renty dożywotniej ciąg dalszy – wątpliwości i pytania czytelników, Nieruchomości i Prawo Nr. 3, 2012 r. , str. 20-23.

[187]Zob. szerzej: http://www.mg.gov.pl/files/upload/21075/Info%20-%20projekt%20ustawy%20o%20do%C5%BCywotnim%20%C5%9Bwiadczeniu%20pieni%C4%99%C5%BCnym.pdf (dostęp dnia 8.03.2015 r., godz. 14:09)

Rozdział III

Możliwości i kierunki rozwoju odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce

3.1 Sytuacja demograficzna społeczeństwa polskiego, w szczególności osób starszych[188]

Od 1989 r., czyli od czasu transformacji ustrojowej, w społeczeństwie polskim nastąpiły zmiany, zwłaszcza w wymiarze demograficznym. Zmniejszeniu się dynamiki demograficznej towarzyszył spadek natężeń i liczby urodzeń, wzrost urodzeń pozamałżeńskich, spadek zawieranych małżeństw, wzrost odpływu ludności za granicę, itd. Od tego momentu współczynnik dzietności kobiet był na tak niskim poziomie, że uniemożliwiał prostej zastępowalności pokoleń. Przykładowo w 1998 r. wynosił zaledwie 1,43[189], gdzie jego prawidłowa wartość powinna oscylować w granicach 2-2,15. Ponadto w 1999 r. po raz pierwszy od zakończenia wojny, odnotowano ujemne tempo przyrostu ludności na poziomie – 0,03%[190]. Niekorzystne zmiany demograficzne, zwłaszcza niski współczynnik dzietności, były przyczyną obaw przed niewydolnością systemu emerytalnego, co spowodowało podniesienie wieku emerytalnego oraz działania mające na celu propagowanie zatrudniania osób powyżej 50 roku życia. Debata nad problemem starzenia się społeczeństwa rozpoczęła się w 2012 r. na zorganizowanym II Kongresie Demograficznym. Problem nie dotyczy jedynie społeczeństwa polskiego, ale także innych obywateli państw członkowskich Unii Europejskich[191].

Od lat 50 XX w. do lat 70. dzietność w Polsce zmniejszała się. Przełomowym okresem były lata 70, kiedy w wiek aktywności prokreacyjnej weszły kobiety z wyżu lat 50. Wówczas

oraz projekt ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym dostępny na: http://legislacja.rcl.gov.pl/docs//2/227241/
227244/227245/dokument117991.pdf (dostęp dnia 8.03.2015 r, godz. 14:10.).

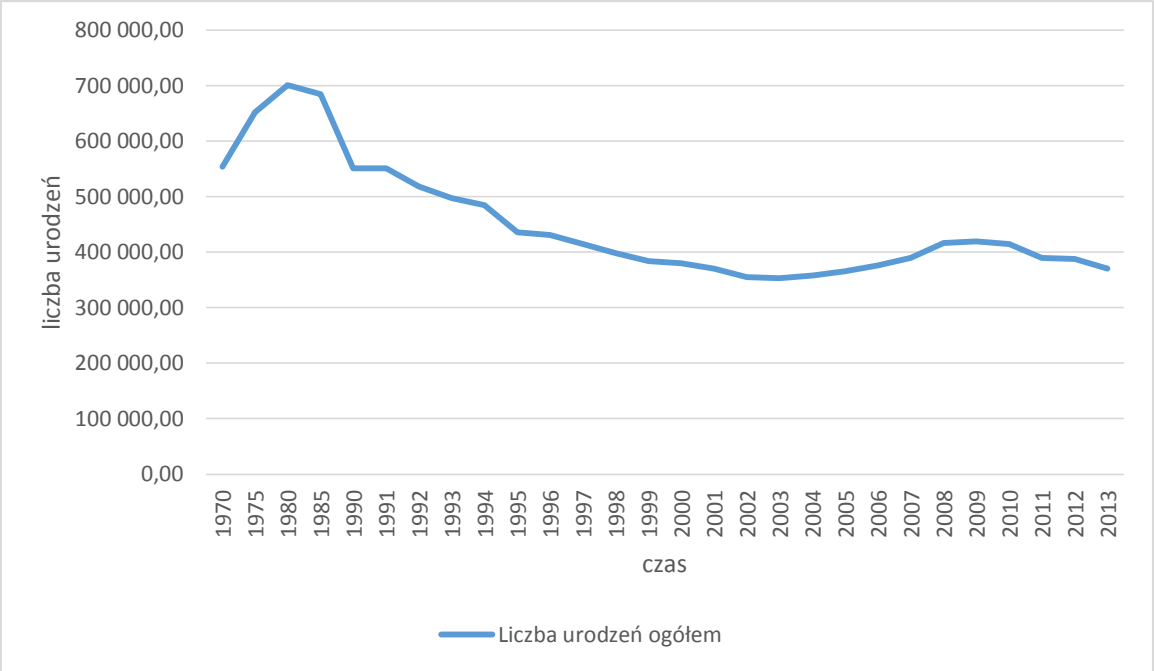
[188] Na gruncie niniejszej pracy dokonano analizy tylko niektórych elementów składowych sytuacji demograficznej i ekonomicznej społeczeństwa polskiego.

[189] Na 100 kobiet w wieku rozrodczym przypadało 140 urodzonych dzieci.

[190] J. Szymańczak, Zmiany demograficzne, dostępne na: http://biurose.sejm.gov.pl/teksty_pdf_00/i-735.pdf (dostęp dnia 11.03.2015 r., godz. 14:09).

[191] W przypadku Polski mediana wieku populacji kształtuje się na poziomie 38,7 lat. Z kolei jeśli chodzi o kraje UE – 41,9 lat.

nastąpił wzrost urodzeń, który utrzymywał się do 1983 r. Po tym okresie do 1990 r. odnotowywano ciągły spadek liczby urodzeń. Rekordowo niską liczbę urodzeń odnotowano w 2003 r. – 352 785. Wówczas współczynnik dzietności wynosił 1,22. Największą wartość począwszy od tego okresu osiągnięto w 2009 r., kiedy liczba urodzeń wynosiła 419 337. Następnie liczba ta sukcesywnie malała[192] (rysunek 5).



Rysunek 5. Liczba urodzeń w Polsce w latach 1970-2013
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

Począwszy od lat 90-tych zauważalny jest wzrost średniego wieku rodzenia dziecka. Jest to szczególnie charakterystyczne dla krajów europejskich, w których proces ten obserwowany jest od lat 60. Największy spadek natężeń urodzeń, począwszy od 1990 r. nastąpił w grupie kobiet w wieku 20-24 lat. W 1990 r. wynosił 41,33%, zaś w 2013 r. – 19,11% współczynnika dzietności. Największe natężenie urodzeń następuje w grupie kobiet w wieku 25-29 lat (w 2013 r. – 34,03%) oraz w wieku 30-34 lat (27,54%). Sytuacja ta związana jest ze świadomym planowaniem rodziny, skupieniem się na życiu zawodowym i karierze, chęcią spełnienia się w innych dziedzinach życia (tabela 3).

[192] Załącznik B.

Tabela 3. Udział płodności poszczególnych grup wieku (w procentach) w przekrojowym współczynniku dzietności w poszczególnych latach

Wyszczególnienie	15 – 19 lat	20 -24 lat	25 – 29 lat	30 – 34 lat	35 – 39 lat	40 – 44 lat	45 – 49 lat
1990	8,04	41,33	26,14	12,25	4,78	0,93	0,07
1995	6,89	37,63	28,91	14,40	5,81	1,09	0,07
2000	6,36	33,71	31,63	16,39	6,32	1,14	0,07
2005	5,19	27,19	35,79	19,98	7,17	1,26	0,09
2010	5,25	22,98	35,08	23,65	8,66	1,37	0,08
2013	5,17	19,11	34,03	27,54	11,64	2,40	0,11

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

Zmiany płodności w Polsce tłumaczy występowanie czynników ekonomicznych, takich jak zmiana funkcji ekonomicznej państwa, rodziny oraz przedsiębiorstw, jak i zmiana warunków uczestnictwa w rynku pracy. Dodatkowo charakterystyczne dla obecnego okresu są przemiany kulturowe, czyli tzw. drugie przejście demograficzne. Na przestrzeni lat nastąpiło przejście z reprodukcji tradycyjnej na rzecz reprodukcji nowoczesnej. Różnice między reprodukcją tradycyjną a nowoczesną dotyczą roli kobiety. W pierwszym przypadku kobieta uważała, że jej miejsce jest przy rodzinie, a aktywność zawodowa powinna być ograniczona na rzecz bliskich i pielęgnowania domowego ogniska. Z kolei w drugim przypadku kobieta przede wszystkim chciała się spełnić zawodowo, a nie podporządkowywać całe życie macierzyństwu i życiu rodzinnemu. Przejście to tłumaczy się otwieraniem się kraju na globalizację, napływającymi z innych krajów ideologiami czy propagowanym stylem życia. Inne czynniki wpływające na poziom dzietności to rosnący udział osób chcących uzyskać wykształcenie wyższe czy wzrost emigracji[193]. Zgodnie z teorią racjonalnego wyboru Gary'ego Beckera, decyzja o posiadaniu dzieci jest efektem analizy ewentualnych strat i korzyści i zależy przede wszystkim od polityki

[193]Prognoza ludności na lata 2014-2050 GUSu dostępna na: http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2014-2050-opracowana-2014-r-,1,5.html (dostęp dnia 11.03.2015 r., godz. 15:40).

prorodzinnej prowadzonej przez państwo. Według badań umożliwienie lepszego dostępu do placówek opiekuńczych dla dzieci wpłynęłoby na wzrost dzietności i umożliwiło aktywizację kobiet posiadających dzieci. Ponadto na poziom wskaźnika dzietności wpływa także ogólna sytuacja gospodarcza w państwie.

Obecnie w Polsce obserwuje się spowolnienie rozwoju demograficznego i proces starzenia się ludności. Sytuacja ta wynika ze wzrostu długości życia ludności i spadku urodzeń. Starzenie się ludności oznacza wzrost liczby osób starszych (będących w wieku powyżej 60 lub 65 lat) przy jednoczesnym spadku liczby dzieci. Ze względu na zdolności do pracy wyróżnia się trzy grupy ludności: ludność przedprodukcyjną w wieku do 17 lat, ludność produkcyjną w przedziale od 18 do 59 lat lub w przypadku mężczyzn – 64 lat oraz ludność w wieku poprodukcyjnym powyżej 60 (kobiety) i 65 (mężczyźni) lat. W każdym z badanych lat największą grupę stanowią osoby w wieku produkcyjnym (tabela 5). W 2013 r. grupa ta liczyła 24 422 000 osób. Niepokojącym zjawiskiem jest systematyczny udział osób starszych w wielkości ludności kraju ogółem. W 2013 r. wynosiła ok. 5 672 600 osób. Według prognoz, liczba ta ma stale wzrastać. W 2020 r., 2035 r., i 2050 r. przewidywana liczba osób w wieku przedprodukcyjnym będzie wynosić odpowiednio: 6 733 000, 5 568 000, 4 963 000 osób. W przypadku ludności w wieku produkcyjnym prognozowane wielkości to 22 787 000, 20 715 000 oraz 16 583 000 osób. Z kolei w przypadku grupy o największej tendencji wzrostowej – ludności w wieku poprodukcyjnym, przewiduje się, że w 2020 r. wielkość ta będzie wynosić 8 617 000, w 2035 r.– 10 193 000, zaś w 2050 r. – 12 404 000 osób. Zauważalny zatem jest ciągły ubytek ludzi w wieku przedprodukcyjnym. W 2050 r. ludność w wieku poprodukcyjnym ma prawie 2,5-krotnie przewyższać liczbę ludności w wieku przedprodukcyjnym[194].

Dokonując analizy danych statystycznych (tabela 4), stwierdza się, że w każdym z badanych okresów największą grupę ludności stanowiły osoby w wieku 15 – 64 lat. Do 2010 r. ich wartość stale rosła. W 2013 r. odnotowano jednak niewielki spadek liczebności grupy (27 071 600 osób). Mniej liczną grupą, a zarazem porównywalną pod względem liczebności, zwłaszcza począwszy od 2005 r. są osoby w wieku 0 – 14 lat i mające co najmniej 65 lat. Dużą rozbieżność między tymi grupami można było odnotować w 1990 r. Wówczas liczebność ludności w wieku do 14 lat wynosiła 9 296 000 osób, zaś seniorów mających co najmniej 65 lat – 3 887 000 osób. Istotnym jest, że grupa osób mających 65 lat i więcej, z roku na rok się powiększa, zaś liczebność ludzi, którzy nie ukończyli 15 lat, charakteryzuje się tendencją malejącą.

[194] Ibidem.

Tabela 4. Stan i struktura ludności według wieku w poszczególnych latach (w tys.)

	1990	1995	2000	2005	2010	2013
0 -14	9 296	8 281	7 294,5	6 189,2	5 855,8	5 771,4
15 – 64	24 891	25 679	26 233,7	26 892,1	27 483,7	27 051,6
65 i więcej	3 887	4 324	4 725,8	5 075,8	5 190,4	5 672,6
Ogółem	38 073	38 284	38 254,0	38 157,1	38 529,9	38 495,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

Tabela 5. Struktura ludności w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym w poszczególnych latach (w tys.)

	1990	1995	2000	2005	2010	2013
0 – 17	11 043	10 180	9 332,9	7 863,8	7 243,2	6 995,4
18 -59/64	22 146	22 809	23 261,0	24 405,0	24 831,0	24 422,1
60/65 lat i więcej	4 884	5 295	5 660,0	5 888,2	6 455,6	7 078,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

Największe tempo przyrostu ludności wśród osób będących w wieku poprodukcyjnym nastąpiło w grupie osób, mających co najmniej 80 lat. W 1989 r. grupa ta stanowiła 19,9% całości osób starszych. Z kolei po 25 latach wartość ta wzrosła do 26,1%, czyli o 6,2 punktów procentowych. W stosunku do 1989 r. zmniejszeniu uległa grupa wieku 65-69 lat (z 37,8% do 31,5%) oraz 75-79 lat (21,7% do 20,2%). W ogólnej populacji ludności przeważają kobiety. Analizując pod względem płci wielkość ludności w wieku co najmniej 65 lat można zauważyć tę samą tendencję. Na 100 mężczyzn przypada ok. 160 kobiet. W 1989 r. liczba mężczyzn mających co najmniej 65 lat wynosiła 1 420 2000 osób. W 2013 r. zwiększyła się około 1,5 razy do wielkości 2 181 2000. W analogicznym okresie czasu liczba kobiet wynosiła 2 365 500 oraz 3 491 400. Wzrost udziału kobiet w całości populacji wynika przede wszystkim ze zróżnicowanych parametrów trwania życia oraz nadumieralnością mężczyzn. Przewaga kobiet w tym zakresie ujawnia się w dłuższym dalszym trwaniu życia. Przykładowo kobieta w wieku 65 lat ma przed sobą ok. 5 lat więcej dalszego trwania życia, niż mężczyzna w tym samym wieku. W każdym z analizowanych przedziałów wiekowych, przewaga kobiet wzrasta (tabela

6). Dokonując analizy danych statystycznych można stwierdzić, że większy odsetek osób starszych zamieszkuje w miastach (16%), aniżeli we wsiach (13%). W dodatku najstarszymi pod względem udziału osób starszych w populacji są województwa świętokrzyskie i łódzkie (w 2013 r. 15,7%- 16,6%)[195]. Z kolei najmłodszym pod tym względem województwem jest województwo warmińsko-mazurskie (wielkość udziału osób starszych w populacji waha się między 12,8-13,6). Poza wskazanym województwem, niskim odsetkiem udziału osób starszych charakteryzuje się także województwo pomorskie, lubuskie oraz wielkopolskie.

Tabela 6. Ludność w wieki poprodukcyjnym w 1989 r. i 2013 r.

Wiek	1989 r.			2013 r.		
	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety
Ludność ogółem (tys.)	38 038,4	1 8540,5	19 497,9	38 495,7	1 8629,5	19 866,1
Ludność w wieku co najmniej 65 lat (tys.)	3 785,7	1 420,2	2 365,5	5 672,6	2 181,2	3 491,4
W procentach ogółem						
Co najmniej 65 lat	10,0	7,7	12,2	14,7	11,7	17,6
65 – 69 lat	3,8	3,2	4,3	4,6	4,3	5,0
70 – 74 lat	2,1	1,6	2,4	3,3	2,7	3,7
75 –79 lat	2,2	1,6	2,7	3,0	2,3	3,6
Co najmniej 80 lat	2,0	1,2	2,7	3,9	2,4	5,2
65 lat i więcej = 100%						
65 – 69 lat	37,8	41,6	35,5	31,5	36,3	28,6
70 – 74 lat	20,6	21,4	20,2	22,1	23,5	21,2
75 –79 lat	21,7	20,8	22,3	20,2	19,5	20,6
Co najmniej 80 lat	19,9	16,2	22,1	26,1	20,7	29,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

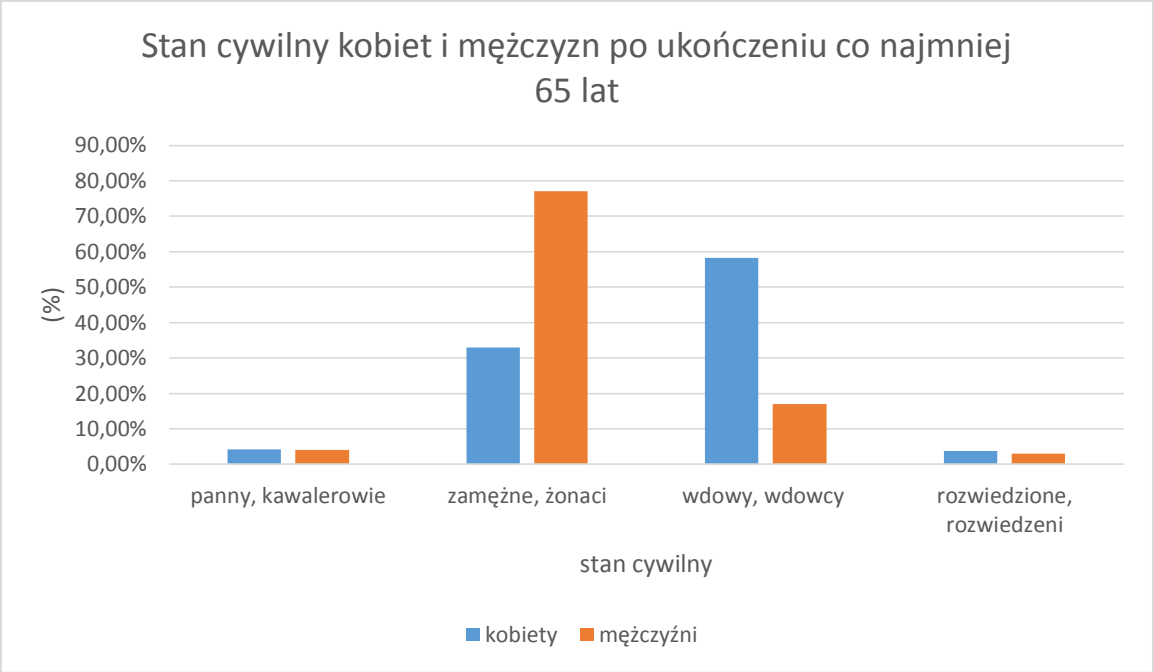
[195] Sytuacja demograficzna osób starszych i konsekwencje starzenia się ludności Polski w świetle prognozy na lata 2014-2050, dostępne na: http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/sytuacja-demograficzna-osob-starszych-i-konsekwencje-starzenia-sie-ludnosci-polski-w-swietle-prognozy-na-lata-2014-2050,18,1.html (dostęp dnia 12.03.2015 r., godz. 16:34).

Istotnym wyróżnikiem pomagającym określić sytuację demograficzną społeczeństwa polskiego jest stan cywilny ludności. Według Powszechnego Spisu Ludności i Mieszkań z 2011 r., największą grupę wśród osób powyżej 15 roku życia, stanowią osoby będące w związkach małżeńskich (ok. 55, 8%)[196]. Następnie według kolejności – kawalerowie i panny – 28,8%, wdowcy i wdowy – 9,6% oraz rozwiedzeni i rozwiedzione – 5%.

Struktura ludności pod względem stanu cywilnego zróżnicowana jest poprzez występowanie dwóch czynników: płci i wieku. Według danych wśród mężczyzn, którzy ukończyli 15 lat, 1/3 to kawalerowie. Z kolei panny stanowią nie więcej niż 1/4 populacji. Sytuacja ta jest wynikiem różnicy wieku. Często bywa tak, że mężczyzna zawiera związek małżeński z partnerką, która jest od niego ok. 2 lata młodsza. Mediana wieku kawalerów wynosi ok. 25 lat, zaś panien – 24 lata. Drugą grupą są osoby pozostające w związkach małżeńskich. Według danych z 2011 r. odsetek kobiet – mężatek wynosi ok. 54%, zaś mężczyzn – 58%. Kolejną grupą są wdowy oraz wdowcy. Według Powszechnego Spisu Ludności, wdowy stanowią ok. 15,5% populacji, zaś wdowcy – 3,1%. Zauważalny jest pięciokrotnie wyższy odsetek wdów w odniesieniu do liczby wdowców. Najmniej liczną grupę stanowią osoby rozwiedzione (6% wśród mężczyzn i 4% wśród kobiet)[197]. W przypadku osób powyżej 65 roku życia sytuacja kształtuje się nieco inaczej. Różnice te wynikają z odmiennych wzorców dotyczących zawierania małżeństwa oraz trwania życia i umieralności. Według danych, największy odsetek osób starszych pozostaje w związku małżeńskim. Mimo to, ze względu na wyższą umieralność mężczyzn, dochodzi do pewnego zróżnicowania pod względem płci. Około 58% kobiet pod względem stanu cywilnego stanowią wdowy. Tym samym szacuje się, że 3/4 mężczyzn w tej samej grupie są w związku małżeńskim. W przypadku kobiet – jedynie 34%. Odsetek mężczyzn owdowiałych wynosi zaledwie 16%, zaś odsetek wdów jest 3,5-krotnie większy. Proces ten, z biegiem lat nasila się. Przykładowo wśród kobiet w wieku co najmniej 80 lat, jest jedynie 13,1% mężatek. Tym samym odsetek żonatych mężczyzn wynosi 61,9%. Z kolei odsetek wdów – 79,9%, zaś wdowców jedynie 33,8% ogólnej liczby ludności tej grupy. Zarówno panny, kawalerowie jak i osoby rozwiedzione nie stanowią znacznego odsetka ludności danej grupy. Wśród kobiet w wieku 60-69 lat odsetek panien wynosił zaledwie 5,3%, zaś wśród mężczyzn liczba kawalerów była nieco wyższa i wynosiła 6%. W przypadku seniorów, którzy ukończyli 80 rok życia, wielkość ta to odpowiednio 4,6% i 2,4% (rysunek 6).

[196] Kobiety zamężne dominują na wsiach, zaś mężczyźni po ślubie – w miastach.

[197] Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011 r., dostępny na: http://stat.gov.pl/spisy-powszechne/nsp-2011/nsp-2011-wyniki/ludnosc-stan-i-struktura-demograficzno-spoleczna-nsp-2011,16,1.html (dostęp dnia 12.03.2015 r., godz. 17:25).



Rysunek 6. Stan cywilny kobiet i mężczyzn po ukończeniu co najmniej 65 lat w 2011 r. Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

Kolejnym aspektem godnym analizy jest poziom wykształcenia ludności. Według danych statystycznych, w 2011 r. odsetek osób z wyższym wykształceniem wynosił 17%, co w porównaniu do 2002 r. oznaczało wzrost o 7 punktów procentowych. W 2011 r. najwięcej osób posiadało wykształcenie średnie (29%) oraz zasadnicze zawodowe (21,7%). Najmniejszy odsetek osób nie posiadało żadnego wykształcenia szkolnego – 1,4%. W przypadku wykształcenia wyższego, w 2011 r., dominującą pozycję w strukturze zajmowało wykształcenie wyższe z tytułem magistra, lekarza lub równorzędnym (11,9%). Jedynie 0,5% ludzi posiadało wykształcenie wyższe co najmniej ze stopniem naukowym doktora.

Obecnie, wykształcenie osób starszych jest na niższym poziomie niż w przypadku kohorty młodszego pokolenia. Istnieje przekonanie, że poziom wykształcenia seniorów służy często jako wskaźnik zdrowotnego oraz ekonomicznego stanu tej grupy. Wskazuje się ponadto, że poziom wykształcenia wpływa na umiejętność przystosowania się do zachodzących w świecie zmian, zwłaszcza technologicznych, chęcią dalszego rozwoju intelektualnego, zdobywania nowych doświadczeń i stawiania czoła wyzwaniom oraz na zmniejszenie przepaści pokoleniowej, występującej między młodszym a starszym pokoleniem[198]. W 2011 r. seniorzy z wyższym wykształceniem stanowili 9,5% wszystkich podmiotów należących do tej kohorty. Najwyższy odsetek dotyczył osób starszych z wykształceniem podstawowym ukończonym (45,9%). Z kolei

[198] B. Ziębińska, Uniwersytety Trzeciego wieku jako instytucje przeciwdziałające marginalizacji osób starszych, Katowice 2007 r., str. 27.

24% osób należących do analizowanej kohorty posiadało wykształcenie średnie i licealne. Jedynie 5,1% nie posiadało wykształcenia szkolnego.

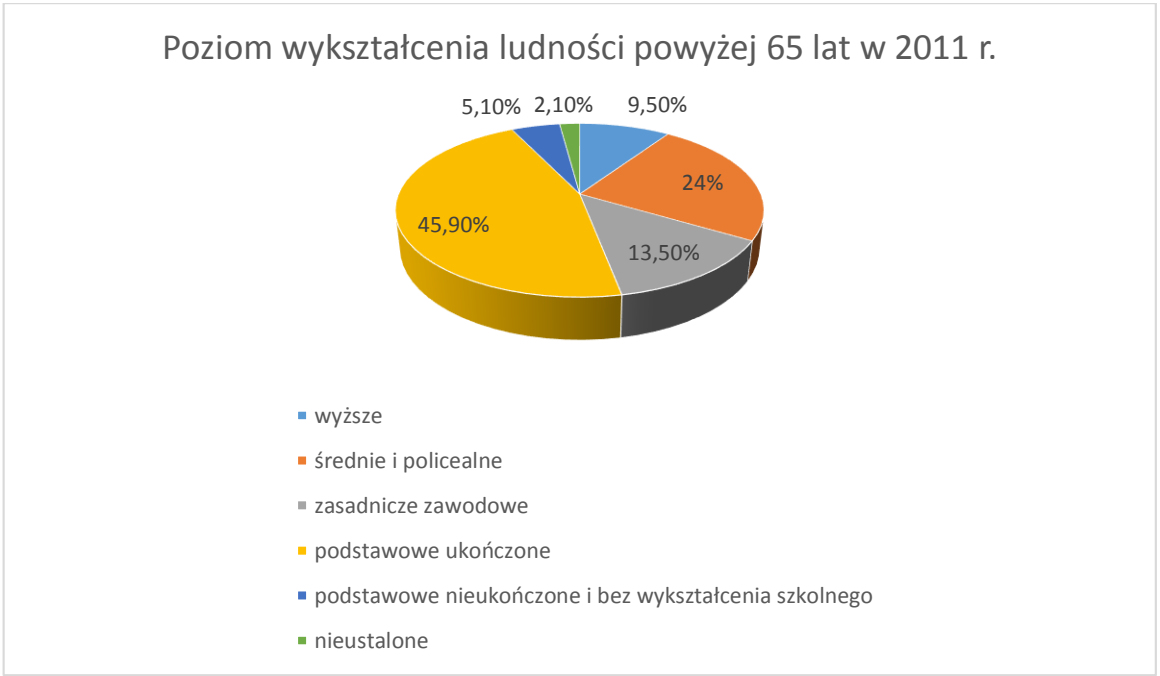
W porównaniu do roku 2002, kiedy przeprowadzono wcześniejszy Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań, liczba osób powyżej 65 roku życia posiadających wykształcenie wyższe wzrosła o 3,3 punktów procentowych. Podobnie było w przypadku wykształcenia średniego i policealnego (wzrost o 4,8 punktów procentowych), zasadniczego zawodowego (wzrost o 4,2 punktów procentowych). Z kolei w przypadku wykształcenia podstawowego ukończonego oraz podstawowego nieukończonego i bez wykształcenia szkolnego, w stosunku do roku 2002 odnotowano spadek – 5,3 punktów procentowych oraz 7,4 punktów procentowych (rysunek 7).

Zarówno w 2002 r. jak i 2011 r. seniorzy bez wykształcenia stanowili najmniejszy odsetek w miastach i na wsiach. W 2011 r. prawie 5-krotnie więcej osób starszych mieszkających w miastach, a nie na wsi posiadało wykształcenie wyższe (13,4%). W 2002 r. różnica ta była ponad 7-krotna. W 2011 r. odsetek osób mieszkających w miastach i posiadających wykształcenie średnie i policealne, w stosunku do 2002 r. uległ zwiększeniu (w 2011 r., wynosił 32,7%, zaś w 2002 r. – 28,3%). Tym samym przewyższał ponad 3,5-krotnie odsetek osób z takim samym wykształceniem mieszkających na wsi. W miastach mieszkało 34% seniorów z wykształceniem podstawowym ukończonym. Z kolei na wsiach odnotowano 66% osób z takim wykształceniem (rysunek 8).

Analizy statystyczne wskazują, że występuje widoczna różnica między poziomem wykształcenia osób mieszkających w miastach i na wsi. Mimo to, prognozy przewidują zmniejszenie się odsetka osób z niższym wykształceniem na wsiach, nawet w perspektywie 20 lat. Wynika to z migracji osób o średnim lub wyższym wykształceniu z miasta na wieś, zwłaszcza po wejściu w wiek emerytalny oraz z intensywnego kształcenia ludności zamieszkałej na wsi. Coraz więcej młodych ludzi pragnie zdobyć wyższe wykształcenie, które mogłoby stać się ich zabezpieczeniem w razie niepowodzenia w prowadzeniu gospodarstw rolnych.

Biorąc pod uwagę zmiany, które zachodzą w zakresie wykształcenia seniorów, przewiduje się, że liczba osób, która ukończyła szkoły ponadpodstawowe oraz uczelnie wyższe będzie stale rosnąć. Wynika to również z faktu, że niedługo w wiek co najmniej 65 lat wejdą osoby, które urodziły się w latach 60., i które z racji sytuacji politycznej, gospodarczej, a także kulturalnej panującej w ówczesnej Polsce – są lepiej wykształcone. Obecnie coraz częściej słyszy się o dodatkowych programach mających na celu podniesienie kwalifikacji i poziomu wykształcenia osób starszych. Można to zrobić za pomocą włączenia seniorów w system kształcenia ustawicznego w postaci tworzenia Uniwersytetów Trzeciego Wieku. W 1982 r. na problem

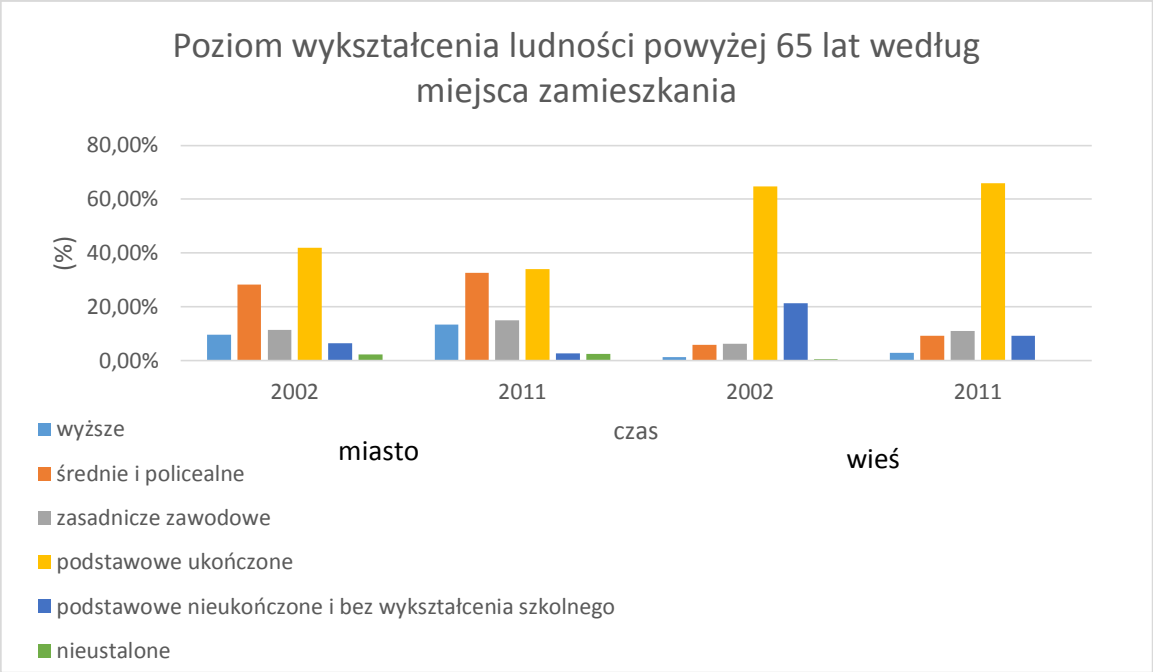
edukacji osób starszych zwróciła uwagę Organizacja Narodów Zjednoczonych, według której zadaniem zarówno instytucji, organizacji pozarządowych, jak i środków masowego przekazu jest pomoc udzielana starszym, dzięki której doszłoby do wyrównywania szans równego dostępu do wiedzy, rozwój psychiczny i fizyczny, a także budzenie podziwu i uznania w środowisku[199]. Stanowisko to niewątpliwie związane jest z rolą, jaką pełni oświata. Oświata jest przede wszystkim wartością społeczną i ekonomiczną, zapewniającą rozwój społeczeństwa. Umożliwienie seniorom kształcenia ma pomóc w realizacji rozwoju i własnych aspiracji, przeciwdziałać ekskluzji, pomóc w aktywnym uczestnictwie w życiu społeczeństwa, ułatwić dostosowywanie się do zmian w zakresie nowych technologii, nauki, itd. Pomysł ten wydaje się zasadny, gdyż większość obecnie starszych ludzi, w czasie swojej młodości nie miała ułatwionego dostępu do oświaty. Wielu z nich, w czasie swojej młodości musiało wybierać między nauką a obroną ojczyzny. Ponadto miejsca takie jak Uniwersytety Trzeciego Wieku są często traktowane jako miejsca spotkań, gdzie można porozmawiać o swoich problemach, poglądach. Są także ciekawą alternatywą na spędzenie wolnego czasu[200].



Rysunek 7. Poziom wykształcenia ludności powyżej 65 lat w 2011 r.
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

[199] Ibidem, str. 139.

[200] O Uniwersytetach Trzeciego Wieku, historii, modelach, celach działania itd. Zob. szerzej: http://federacjautw.pl/putw/images/glowna/standardy.pdf (dostęp dnia 13.03.2015 r., godz. 13:13).



Rysunek 8. Poziom wykształcenia ludności powyżej 65 lat według miejsca zamieszkania w 2002 i 2011 r.
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

Źródłem utrzymania seniorów, którzy ukończyli co najmniej 65 lat są przede wszystkim emerytury i renty, czyli świadczenia społeczne określane jako niezarobkowe źródła utrzymania. Podstawę, zarówno wśród kobiet i mężczyzn stanowią emerytury pracownicze i rolne (kobiety – 92%, mężczyźni – 82,9%). Według danych na przestrzeni lat wielkość podmiotów pobierających świadczenia społeczne ciągle wzrasta. Coraz więcej osób korzystało także ze świadczeń i zasiłków przedemerytalnych. Spadek w stosunku do 2002 r. dotyczy jedynie rencistów. Ich odsetek zmniejszył się o 13 punktów procentowych. Podstawowym rodzajem pobieranej renty była renta rodzinna z tytułu śmierci rodzica, małżonka lub innej osoby[201]. Tym samym jedynie 1,6% ogółu seniorów wskazało pracę jako swoje główne źródło utrzymania. Z kolei wsparcie finansowe ze strony innych osób deklarowało 1,5% badanej kohorty. Odsetek ten w stosunku do 2002 r. zmniejszył się o 1,2 punktów procentowych. Główne źródła utrzymania seniorów pod względem statystycznym zawarte są w tabeli 7.

[201] Raport z wyników. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań, Warszawa 2012 r., dostępny na: http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/lud_raport_z_wynikow_NSP2011.pdf (dostęp dnia 13.03.2015 r., godz. 14:00).

Tabela 7. Ludność w wieku co najmniej 65 lat w 2011 r. według kryterium głównego źródła utrzymania i płci

Źródło utrzymania	Ogółem	Kobiety	Mężczyźni
Ogółem	5 230,2 (tys.)	1 978,5 (tys.)	3 251,6 (tys.)
Praca	1,6%	2,7%	0,9%
Niezarobkowe źródła:	94,5%	94,7%	94,4%
- emerytury	86,4%	92,0%	82,9%
- renty	7,9%	2,4%	11,3%
Na utrzymaniu	1,5%	0,4%	2,2%

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

Dokonując analizy struktury ludności powyżej 65 roku życia według statusu na rynku pracy, zauważa się, że największy odsetek stanowili seniorzy bierni zawodowo (93,1%)[202]. Z kolei osoby aktywne zawodowo stanowiły 4,8% ogółu seniorów, zatem odnotowano w stosunku do 2002 r. spadek o 1,8 punktów procentowych. Według danych, niewielki odsetek mężczyzn pracuje i pobiera świadczenia emerytalne. Prognozy wskazują, że aktywność zawodowa osób starszych będzie wzrastać. Wynika to z przesunięcia wieku emerytalnego, a co za tym idzie szukania innych źródeł utrzymania. Ponadto w niedalekiej przyszłości w wiek emerytalny wejdą osoby lepiej wykształcone, mające doświadczenie zawodowe i wysokie kwalifikacje, co ułatwi możliwość pozostanie osobą aktywną zawodowo. Pewne obawy występują ze względu

[202] Do ludności biernej zawodowo zalicza się osoby, które mają co najmniej 15 lat i nie zakwalifikowano ich ani jako osoby bezrobotne, ani pracujące. Aby móc być zakwalifikowanym jako osoba bierna zawodowo należy spełnić jeden z następujących warunków: niepracowanie i nieposzukiwanie zatrudnienia, poszukiwanie pracy ale brak gotowości do podjęcia jej w terminie 2 tygodni po badaniu oraz niepracowanie i nieposzukiwanie pracy ze względu na oczekiwanie na rozpoczęcie pracy w terminie przewyższającym 3 miesiące lub do 3 miesięcy (przy jednoczesnym braku gotowości do jej podjęcia). Zob. szerzej: Kwartalna informacja o rynku pracy. Główny Urząd Statystyczny. Departament Pracy, dostępny na: http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/PW_kwartalna_inf_o_rynku_pracy_2012.pdf (dostęp dnia 13.03.2015 r., godz. 14:23).

na wzrastającą liczbę osób starszych. Istotnym problemem mogą być zatem zakłócenia funkcjonowania systemu emerytalnego oraz rentowego.

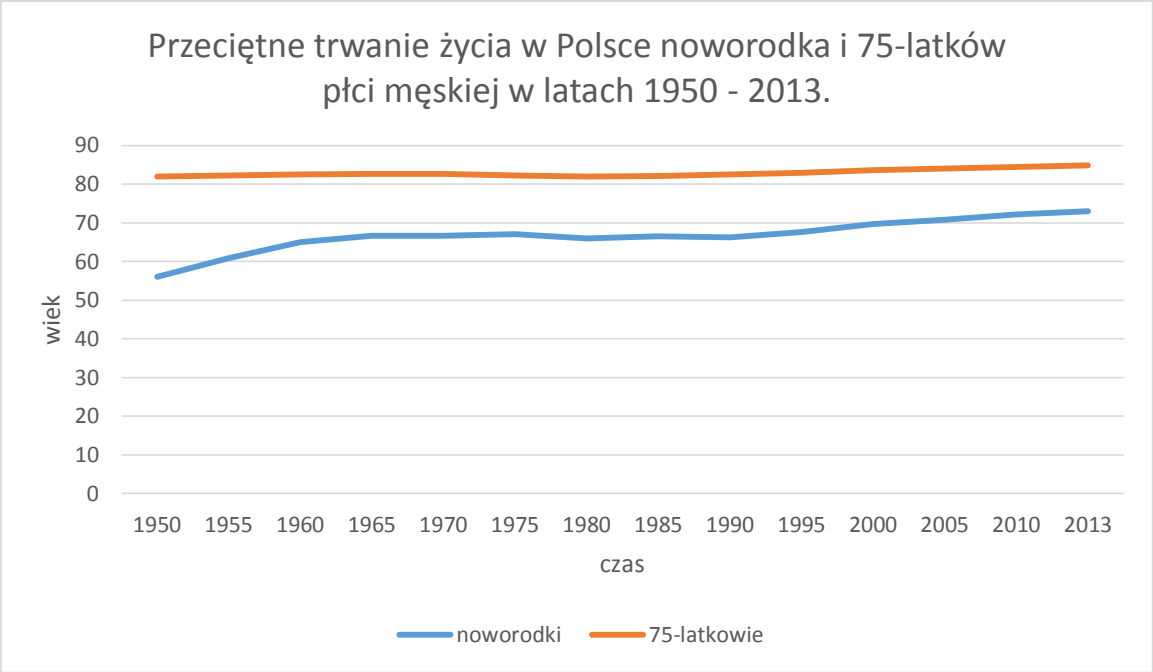
Ze względu na odkrycie nowych możliwości leczenia, poszerzoną diagnostykę chorób, promocję zdrowego stylu życia, czy ogólnie rzecz biorąc – postęp w dziedzinie medycyny, życie przeciętnego Polaka uległo wydłużeniu. Mimo to w dalszym ciągu zauważalna jest różnica między trwaniem życia kobiet i mężczyzn. Wskaźnik dalszego trwania życia oznacza średnią długość życia w zdrowiu osoby w danym wieku i danej płci. Dzięki niemu można określić stan zdrowia społeczeństwa w zależności od wieku. W 2011 r. przeciętne trwanie życia kobiety wynosiło 80,9 lat, zaś mężczyzny 72,4 lata[203]. Długość życia w porównaniu do lat 90. XX wieku wydłużyła się o ok. sześć lat. W 2013 r. przeciętne trwanie życia kobiet wzrosło o ok. 0, 2 lata, zaś mężczyzn – 0,7 lat. Podobnie było w przypadku osób powyżej 65 roku życia. W 2013 r. kobiety w tym wieku mogły żyć jeszcze ok. 19,8 lat, zaś mężczyźni – 15,5 lata (odnotowano zatem wzrost w stosunku do 2011 r., gdzie dalsze trwanie życia kobiety było o 3,9 lat krótsze, zaś mężczyzny o 3,2 lata). Z kolei w przypadku osoby w wieku 70 lat, przeciętne dalsze trwanie życia wynosi 12,5 roku (mężczyzna) oraz 15,9 lat (kobieta)[204]. Jeżeli mężczyzna osiągnął wiek na poziomie 75 lat, to według danych istniało duże prawdopodobieństwo, że przeżyje jeszcze 9,8 lat, zaś kobieta 12,3 lata (rysunek 9 i 10)[205]. Poza czynnikami związanymi z postępem w dziedzinie medycyny, wzrost długości dalszego trwania życia wynika ze wzrostu gospodarczego, a co za tym idzie ze wzrostem konsumpcji. Ponadto istotny wpływ ma także zwiększenie się dochodów. Wskazuje się, że w okresie spowolnienia gospodarczego na kształtowanie się wskaźników trwania życia wpływa także spadek lub spowolnienie wzrostu PKB. Sytuacja ta może zatem prowadzić do spadku wydatków na cele zdrowotne, co bezpośrednio odbija się na stanie zdrowia społeczeństwa. Z drugiej strony spowolnienie gospodarcze może przynieść korzystne skutki, np. zmniejszenie spożycia wszelkiego rodzaju używek czy większa ilość czasu wolnego[206].

[203] http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/L_podst_inf_o_rozwoju_dem_pl_do_2012.pdf (dostęp dnia 14.03.2015 r., godz. 14:44).

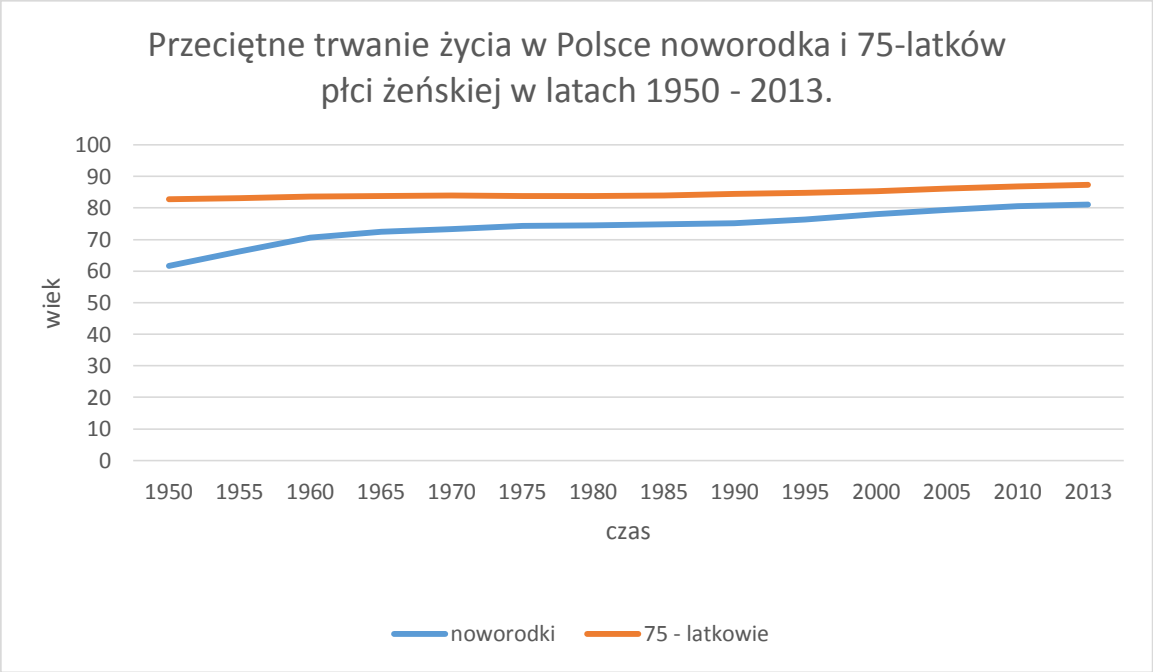
[204] Sytuacja demograficzna osób starszych i konsekwencje starzenia się ludności Polski w świetle prognozy na lata 2014-2050, dostępne na: http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/sytuacja-demograficzna-osob-starszych-i-konsekwencje-starzenia-sie-ludnosci-polski-w-swietle-prognozy-na-lata-2014-2050,18,1.html (dostęp dnia 14.03.2015 r., godz. 15:22).

[205] W porównaniu do 1950 r. przeciętne dalsze trwanie życia kobiet i mężczyzn w wieku 75 lat wynosiło odpowiednio: 7,8 lat i 6,9 lat. Zob. szerzej: Tablice trwania życia 1950-2013 r., dostępne na: http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/TrwanieZycia.aspx (dostęp dnia 14.03.2015 r., godz. 16:00).

[206] B. Łyszczarz, Z. Wyszkowska, Czynniki socjoekonomiczne i trwanie życia w krajach OECD, dostępne na: http://tnij.org/czynniki_socjoekonomiczne_oecd (dostęp dnia 14.03.2015 r., godz. 16:10).



Rysunek 9. Przeciętne trwanie życia w Polsce noworodka i 75-latków płci męskiej w latach 1950-2013
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

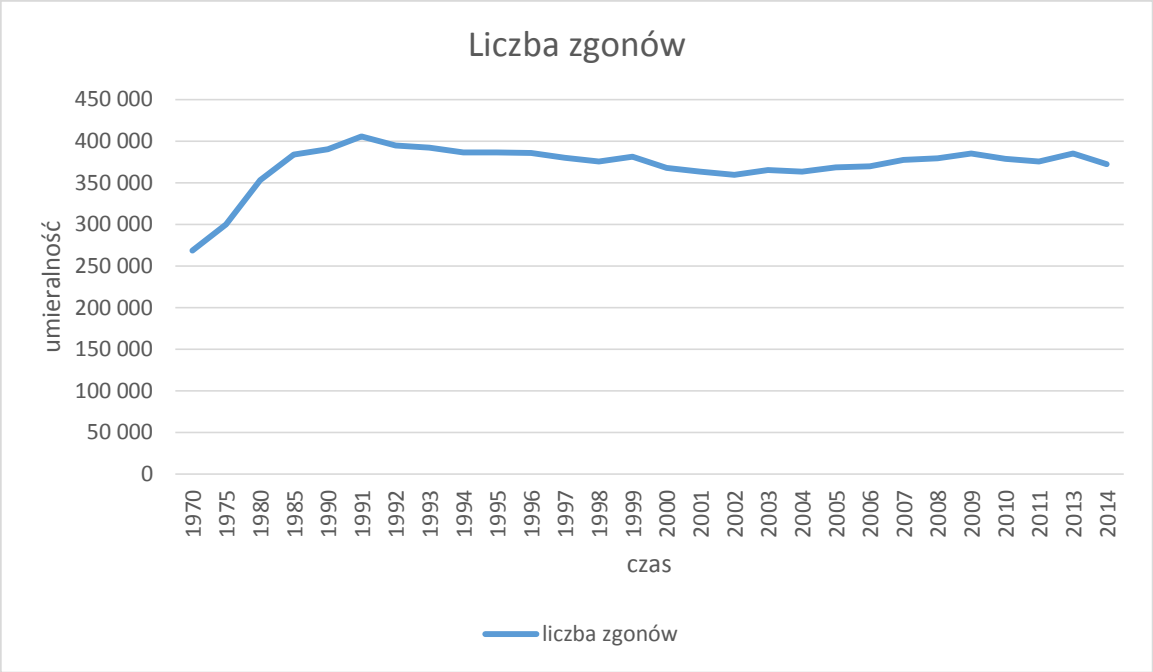


Rysunek 10. Przeciętne trwanie życia w Polsce noworodka i 75-latków płci żeńskiej w latach 1950-2013
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

Według najnowszych danych umieralność w Polsce w 2014 r. wyniosła ponad 372 000 osób. W 2013 r. liczba ta była większa o blisko 15 000 osób[207]. Począwszy od 1970 r. do 1991 r. występował systematyczny wzrost umieralności. Dopiero w następnych latach odnotowano

[207] Współczynnik umieralności w 2013 r. wynosił 10,1%, zaś w 2014 r. – 9,7%.

tendencję malejącą. W badanym okresie najniższa umieralność nastąpiła w 1970 r. i wyniosła ok. 268 600 zgonów. Z kolei najwyższa w 1991 r. – ok. 405 700 zgonów (rysunek 11).



Rysunek 11. Liczba zgonów w Polsce w latach 1970-2014
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

W grupie seniorów, mających co najmniej 65 lat, w 2013 r. odnotowano 277 398 zgonów, co stanowiło 71,6% wszystkich zgonów bez względu na wiek. Największa umieralność dotyczyła grupy osób w wieku przynajmniej 85 lat (93 508 osób), co stanowiło blisko 34% badanej grupy i 24% ogółu zmarłych. Drugą, pod względem liczebności grupą byli 80-84 latkowie (63 589 osób). Dokonując analizy danych statystycznych, można wywnioskować, że istnieje zależność między wiekiem a liczbą zgonów. Im wyższy wiek, tym liczba zgonów jest większa. Ponadto w porównaniu do lat 1990, 2000, 2010, liczba zgonów w 2013 r. wzrosła. Z kolei współczynnik umieralności, liczony jako liczba zgonów osób wyróżnionych pod względem pewnych cech na 1 000 osób o tych samych cechach, w 2013 r. wynosił 49,8%. Głównymi przyczynami zgonów w badanej kohorcie są: choroby układu krążenia, nowotwory, przyczyny niedokładnie określone, choroby układu oddechowego oraz choroby układu trawiennego[208].

[208] Sytuacja demograficzna osób starszych i konsekwencje starzenia się ludności Polski w świetle prognozy na lata 2014-2050, dostępne na: http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/sytuacja-demograficzna-osob-starszych-i-konsekwencje-starzenia-sie-ludnosci-polski-w-swietle-prognozy-na-lata-2014-2050,18,1.html (dostęp dnia 14.03.2015 r., godz. 17:02).

3.2 Wady i zalety odwróconego kredytu hipotecznego

Odwrócony kredyt hipoteczny, jak każda usługa występująca na rynku finansowym, ma swoje wady i zalety. Analizując usługę ze strony konsumenta, podstawową zaletą *reverse mortgage*, a zarazem kluczowym celem jej występowania, jest dostarczenie seniorom dodatkowych środków pieniężnych, poprawiających ich sytuację życiową. Środki te, tak jak w przypadku pożyczki, mogą być przeznaczone na dowolny cel, np. konsumpcyjny. Wydaje się, że największe wydatki osób starszych skierowane są przede wszystkim na opiekę medyczną i środki farmaceutyczne, a także finansowanie potrzeb życia codziennego, przeprowadzenie bieżących napraw i remontów posiadanej nieruchomości, spłatę zaciągniętych wcześniej długów. Ponadto jest to instrument dający możliwość uniezależnienia się od pomocy ze strony bliskich, a wręcz oferowania ze swojej strony wsparcia finansowego. Otrzymywane środki pieniężne mają uzupełnić nader skromne kwoty wypłacanych świadczeń z tytułu rent i emerytur.

Osoba fizyczna, korzystająca z odwróconego kredytu hipotecznego ma zapewnione prawo dożywotniego mieszkania w nieruchomości. Podkreśla się także, że otrzymywane środki finansowe są swoistego rodzaju „częściowym zwrotem nakładów pieniężnych poniesionych w celu nabycia nieruchomości, najczęściej przy pomocy kredytu hipotecznego"[209]. Dodatkowo są one wolne od podatku dochodowego od osób fizycznych. Wypłaty środków uzyskanych z kredytów mogą być kształtowane elastycznie. Oznacza to, że mogą, np. występować w postaci linii kredytowej czy renty wieczystej[210]. Ciekawym jest również fakt, że informacje na temat ewentualnego związania się umową odwróconego kredytu hipotecznego, i tym samym – otrzymywania świadczeń pieniężnych z tego tytułu, nie mają wpływu na korzystanie podmiotu z pomocy społecznej[211]. W przeciwieństwie do renty dożywotniej i umowy dożywocia, nieruchomość do końca życia jest własnością kredytobiorcy. Może on zatem dokonywać wszelkich zmian związanych, np. z jej wystrojem, przebudową, itd. Nie może jednak doprowadzić celowo do spadku jej wartości.

Podmioty uprawnione do oferowania tego typu usługi podlegają nadzorowi ze strony Komisji Nadzoru Finansowego, co zwiększa poczucie bezpieczeństwa po stronie konsumenta. Kolejnym zabezpieczeniem jest posiadanie odpowiedniego kapitału przez instytucje kredytu-

[209] E. Rutkowska-Tomaszewska (w:) J. Blicharz, L. Klat-Wertelecka, E. Rutkowska-Tomaszewska, Ubóstwo w Polsce…, str. 169.
[210] T. Kowalak (w:) J. Harasim, J. Cichy (red.), Finanse w niestabilnym otoczeniu – dylematy i wyzwania. Rynki finansowe, Katowice 2012 r., str. 312.
[211] A. Maćkowska (w:) K. Gabryelczyk (red.), Nowe instrumenty i…, str. 331.

jące, umożliwiającego oferowanie usługi. Niewątpliwie zaletą jest także brak obowiązku wykazania zdolności kredytowej, co jest konieczne w przypadku klasycznego kredytu hipotecznego. Związanie się *reverse mortgage* stanowi jedynie przeszkodę do dziedziczenia, nie pozbawiając całkowicie spadkobiercy praw do nieruchomości. Spadkobierca, po śmierci właściciela nieruchomości, ma prawo w ciągu 12 miesięcy od otwarcia spadku spłacić zobowiązanie wobec instytucji kredytującej, wraz z naliczonymi odsetkami. Ponadto świadczeniobiorca może spłacić zaciągnięty kredyt przed śmiercią. Zaletami odwróconej hipoteki typu kredytowego z punktu widzenia instytucji kredytującej jest względnie bezpieczna możliwość alokacji kapitału, a także prawdopodobieństwo wypracowania dużego zysku w przyszłości. Istnieje także możliwość skorzystania przez konsumenta z szeregu innych produktów oferowanych przez bank, co może przynieść dodatkowe korzyści.

Wady odwróconego kredytu hipotecznego związane są przede wszystkim z istotą dobra, jakim jest nieruchomość. Jedną z wad jest trudność w określeniu czasu trwania umowy oraz niepewność co do wielkości wypłacanych środków. Nie można z góry przewidzieć czasu trwania zawartej umowy, gdyż najczęściej zależy to od długości życia świadczeniobiorcy. Z kolei w przypadku wypłacanych środków może wystąpić sytuacja, w której świadczeniobiorca będzie żył jedynie 3 lata, przy czym umowa będzie zawarta na czas dłuższy. Wówczas nie dojdzie do wypłaty całości przewidywanego świadczenia. Wówczas zarówno kredytobiorca, jak i jego spadkobiercy wykażą stratę. Często całość wypłacanych środków wynosi ok. 30-60% wartości nieruchomości. Zatem w dłuższej perspektywie bank lub inna uprawniona instytucja kredytująca osiąga nadmierne korzyści. Pewne niebezpieczeństwo wiąże się też z wyceną nieruchomości, która powoduje zaniżenie wartości nieruchomości, co bezpośrednio przedkłada się na wysokość otrzymywanych środków pieniężnych.

Brak możliwości bezpośredniego przekazania nieruchomości w spadku jest również poważną wadą odwróconego kredytu hipotecznego. Spadkobierca, aby stać się właścicielem nieruchomości jest zobowiązany do spłacenia zaciągniętego kredytu. Problem występuje szczególnie wówczas, gdy nieruchomość ma wartość sentymentalną czy jest „dobrem rodzinnym". W przypadku, gdy spadkobierca nie ma wystarczających funduszy, może, o ile posiada zdolność kredytową – zaciągnąć kredyt hipoteczny. Jeśli nie ma takiej możliwości, nieruchomość pozostaje własnością banku i jest pozostawiona do jego dyspozycji. Wówczas bank, aby osiągnąć zysk, sprzedaje ją.

Inne wady dotyczą występowania kosztów z tytułu korzystania z *reverse mortgage*[212]. Przykładowe koszty to, np. wycena nieruchomości, opłata za rozpatrzenie wniosku, składka ubezpieczeniowa, prowizja, opłaty za prowadzenie rachunku kredytowego czy opłaty związane z posiadaniem nieruchomości. Z punktu widzenia kredytodawcy wadą jest występowanie ryzyka związanego z wartością nieruchomości. Sytuacja na rynku nieruchomości ulega przeobrażeniom. Może być tak, że wartość nieruchomości spadnie – wówczas bank może odnotować straty lub mniejsze niż planowane zyski. Sytuacji nie polepsza długoterminowy charakter udzielanego kredytu, co powoduje występowanie większej niepewności.

Przy podjęciu decyzji o związaniu się umową odwróconego kredytu hipotecznego, jak i każdej innej usługi, należy przeanalizować wszystkie wady i zalety jak oraz występujące szanse i zagrożenia. Dzięki temu potencjalny kredytobiorca będzie miał dostateczną wiedzę na temat wybranych usług, co zwiększy poczucie bezpieczeństwa konsumenta. Wydaje się, że najważniejszą zaletą z punktu widzenia kredytobiorcy jest dostęp do dodatkowych środków pieniężnych, zaś wadą – ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości[213].

3.3 Przyszłość usługi odwróconego kredytu hipotecznego. Szanse i zagrożenia z niej płynące

Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym weszła w życie w grudniu 2014 r., jednak jak dotąd, banki nie zainteresowały się oferowaniem nowej usługi[214]. Brak powszechności odwróconego kredytu hipotecznego przewidywano już w 2011 r., kiedy na zlecenie Polskiej Izby Ubezpieczeń dokonano badania – „Reverse mortgage – rozwiązania prawne i instytucjonalne na wybranych rynkach"[215]. Analizując funkcjonowanie odwróconego kredytu hipotecznego w różnych państwach, można było dojść do wniosku, że udział oferowania *reverse mortgage* jest niewielki. W 2011 r. wynosił zaledwie 5%. Powodem niewielkiej popularności tej usługi finansowej jest, m.in.: brak dostatecznej wiedzy na jej temat, występowanie wysokich kosztów finansowania, niskie wypłaty świadczeń, istnienie alternatywnych możliwości, podobnych do odwróconego kredytu hipotecznego, uwarunkowania kulturowo-psychologiczne, sytuacja na rynku nieruchomości oraz inne zagrożenia.

[212]Ibidem, str. 333.
[213] E. Rutkowska-Tomaszewska (w:) J. Blicharz, L. Klat-Wertelecka, E. Rutkowska-Tomaszewska (red.), Ubóstwo w Polsce…, str. 171.
[214] Sytuacja na dzień 8.03.2015 r.
[215]Raport wykonany na zlecenie PIU dostępny na: http://www.piu.org.pl/public/upload/ibrowser/analiza_reverse_mortgage.pdf (dostęp dnia 15.03.2015 r., godz. 8:00).

Według Ministerstwa Finansów należy uzbroić się w cierpliwość ze względu na trwające badania analityczne potencjalnych podmiotów sektora bankowego zainteresowanych usługą *reverse mortgage*. Przypuszczalny czas dokonania potrzebnych analiz wprowadzenia oferty na rynek to ok. 2-3 lata. Coraz częściej podkreśla się, że popyt na odwrócony kredyt hipoteczny będzie ograniczony[216]. Eksperci twierdzą, że rynek ten nie przekroczy 10% ogólnych kredytów pod hipotekę[217]. Obecnie większość banków nie wyraziła zainteresowania wprowadzenia usługi, tłumacząc się głównie zaangażowaniem w inne projekty[218]. Wydaje się jednak, że głównym powodem są zbyt restrykcyjne regulacje prawne, które skutecznie zniechęcają do podejmowania działań w tym zakresie. Inne podnoszone zarzuty to wysokie koszty wprowadzenia nowego produktu oraz problemy z monitoringiem. Jedynie Bank Zachodni WBK, ING Bank oraz PKO BP prowadzą badania nad opłacalnością nowej usługi. Wobec tego istnieje zagrożenie, że niedawno wprowadzona ustawa będzie jedynie martwym prawem, a seniorzy nie będą mieli okazji skorzystać z odwróconego kredytu hipotecznego.

Patrząc na doświadczenia w tym zakresie krajów Unii Europejskiej, największym rynkiem grupy *equity release* jest Wielka Brytania. Rozwój hipoteki odwróconej przebiega według określonego schematu. Według badań początkowo modelem dominującym jest odwrócona hipoteka typu sprzedażowego. Jednak po pewnym czasie, na skutek ekspansji modelu kredytowego, traci ona na znaczeniu. Szczególnym przykładem obrazującym tę tendencję jest Wielka Brytania oraz Hiszpania.

Pewne wątpliwości występują także po stronie potencjalnych konsumentów. Poza brakiem znajomości produktu, istnieje obawa przed startą posiadanej nieruchomości. Niekorzystnie na całą sytuację wpływają artykuły prasowe, stawiające usługę odwróconego kredytu hipotecznego w złym świetle. Nie pomaga dodatkowo skomplikowanie produktu, a co za tym idzie poczucie niepewności[219]. Zaufanie konsumentów do tego typu rozwiązań jest znacznie ograniczone. Często seniorzy wyrażają swoją niechęć wobec hipoteki lustrzanej, ze względu na koszty jakie ponieśli aby stać się właścicielami nieruchomości. Istotne jest zatem zorganizowanie sieci

[216]http://serwisy.gazetaprawna.pl/finanse-osobiste/artykuly/841758,odwrocony-kredyt-hipoteczny-produkt-ktorego-boja-sie-banki.html (dostęp dnia 15.03.2015 r., godz. 8:24).

[217] http://www.ehipoteka.com.pl/18700-banki-niezainteresowane-odwroconymi-kredytami-hipotecznymi.html (dostęp dnia 16.03.2015 r., godz. 8:00).

[218] Przykładem banku, który obecnie nie jest zainteresowany wprowadzeniem odwróconego kredytu hipotecznego do swojej oferty jest mBank.

[219] Niektórzy konsumencie nie rozumieją istoty i zasad towarzyszących odwróconemu kredytowi hipotecznemu. Według badań przeprowadzonych w Australii, nawet wśród osób, które związały się umową *reverse mortgage*, występują podmioty, które nie potrafią określić jakie poniosły koszty i czym właściwie ta usługa jest. Zob. szerzej: T. Kowalak (w:) J. Harasim, J. Cichy, Finanse w niestabilnym otoczeniu – dylematy i wyzwania…, str. 313.

wykwalifikowanych doradców oraz sprzedawców, którzy w sposób jasny i czytelny przedstawiliby ofertę instytucji kredytującej oraz poinformowali o wszelkich korzyściach jak i zagrożeniach. Pytaniem jest, czy przedstawienie typowo wszystkich informacji nie naraziłoby banku na odnoszenie mniejszych korzyści i wycofywanie się niepewnych konsumentów. Doradca oferujący usługę skierowaną do szczególnego kręgu podmiotów, jakim są osoby starsze, powinien cechować się wyrozumiałością, cierpliwością, a przede wszystkim powolnością wypowiedzi. Umowa powinna być skonstruowana w taki sposób, aby konsument mógł się z nią odpowiednio wcześnie zapoznać oraz przemyśleć wszystkie za i przeciw[220].

Tabela 8. Wartość usług z grupy *equity release* w 2007 r. w niektórych krajach Unii Europejskiej

Kraj	Model kredytowy			Model sprzedażowy		
	Wartość otwartych umów (mln euro)	Średnia wartość umowy (mln euro)	Liczba umów	Wartość otwartych umów (mln euro)	Średnia wartość umowy (mln euro)	Liczba umów
Francja	20	100 000	200	-	-	-
Niemcy	10	100 000	100	-	-	12
Węgry	3,2	-	-	214	41 961	5 100
Włochy	74,3	247 500	300	-	-	-
Hiszpania	1 268	352 222	3 600	-	-	-
Szwecja	110	44 000	2 500	-	-	-
Wielka Brytania	1 825	55 303	33 000	1 131	77 466	14 600

Źródło: opracowanie własne na podstawie założeń do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, dostępne: http://legislacja.rcl.gov.pl/docs/1/14617/19448/19449/dokument21111.pdf (dostęp dnia 16.03.2015 r., godz. 9:10)

[220] G. Minda, Odwrócony kredyt hipoteczny zamiast reformy..., str.18.

Można przewidywać występowanie wysokich kosztów finansowania. Związane jest to z koniecznością poniesienia kosztów wyceny nieruchomości, opłat czy prowizji. Oczywiście wysokość kosztów będzie zależeć przede wszystkim od banku i oferty przez niego przedstawionej. Jednak dokonując analizy na przykładzie jednego z najbardziej rozwiniętych krajów pod względem popularności odwróconej hipoteki typu kredytowego – Wielkiej Brytanii, można wywnioskować, że koszty ponoszone przez konsumenta będą wysokie. Szczególnie niekorzystnie wygląda to w relacji z wysokością wypłacanych świadczeń. Sytuacja ta może powodować, że konsumenci będą czuli, że zbywają nieruchomość za bezcen. Ponadto nie jest to jedyna możliwość uzyskania dodatkowych środków przez seniorów. Osoby starsze, jak także każdy inny podmiot, chcący polepszyć swoją sytuację finansową może sprzedać posiadaną nieruchomość, a w zamian za otrzymane ze sprzedaży środki pieniężne kupić inną – tańszą. Ponadto można zrezygnować z kupna innej nieruchomości, a w zamian za to wynajmować mieszkanie lub lokal. Jest to tym bardziej korzystne, że przewidywane koszty są znacznie niższe niż w przypadku skorzystania z *reverse mortgage*, szczególnie jeśli chodzi o koszty utrzymania nieruchomości, które praktycznie nie występują[221]. Inną możliwością jest skorzystanie z renty dożywotniej lub umowy dożywocia[222].

Jednym z najważniejszych czynników ograniczających popyt na nową usługę są uwarunkowania kulturowo-psychologiczne, silnie zaakcentowane zwłaszcza w społeczeństwie polskim. Często nieruchomość jest majątkiem, mającym w przyszłości być własnością członków rodziny, np. dzieci lub wnuków. Bywa, że rodzina oczekuje od właściciela nieruchomości przeniesienia własności, ze względu na poświęcony czas i koszty związane z opieką. Nierzadko nieruchomość jest swego rodzaju pamiątką rodzinną, ważną nie tylko z materialnego punktu widzenia. W takiej sytuacji nie postrzega się jej jako aktyw o wartości pieniężnej[223], ale jako miejsce do życia. Dla seniorów dom to ponadto źródło przywiązania, zarówno emocjonalnego jak i psychologicznego. Cechy te najbardziej uwidaczniają się na obszarach wiejskich. Według badań prowadzonych w latach 80. XX w., seniorzy są niechętni do zmiany miejsca zamieszkania, a podniesienie stopy życiowej do poziomu życia reprezentowanego przed emeryturą umożliwiają im najczęściej wcześniej zgromadzone oszczędności. Jednak jak wykazują badania prowadzone w Polsce, społeczeństwo nie jest chętne do oszczędzania. Zniechęcające do zmiany

[221] Ibidem, str. 313 – 314.
[222] Obydwie usługi zostały opisane w rozdziale II niniejszej pracy.
[223] K. Kubiszewska, Analiza czynników wpływających na rozwój rynku odwróconego kredytu hipotecznego, Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach Nr 1. 2013 r., str. 292.

struktury własności jest występowanie wysokich kosztów związanych ze sprzedażą nieruchomości. Aby dokonać pewnych zmian na tym etapie, należy uświadomić seniorów, że nieruchomość powinna być postrzegana przede wszystkim jako jedno z aktyw finansowych, które można upłynnić, i które, mimo upłynnienia, nie zawsze powoduje konieczność wyprowadzenia się. Oczywiście taką możliwość przewiduje szeroko rozumiana odwrócona hipoteka[224].

Uwarunkowania kulturowe występują także w innych krajach. Szczególnym przykładem jest Grecja, gdzie występuje system posagowy. Według prawa greckiego, obowiązującego jeszcze w 1983 r., najstarsza córka po wzięciu ślubu pozostawała w domu rodzinnym. Prawo to tak mocno się zakorzeniło, że mimo zniesienia, jest ono ciągle kultywowane[225]. Podobnie jest w przypadku innych krajów, takich jak Hiszpania czy Włochy, w których występują silne więzi rodzinne oraz własnościowe. Jest to zatem główny czynnik ograniczający popyt na odwrócony kredyt hipoteczny.

Sytuacja kształtuje się odmiennie w przypadku obywateli Stanów Zjednoczonych. W USA rynek odwróconej hipoteki jest szczególnie rozwinięty. Działa na nim wiele wyspecjalizowanych podmiotów oferujących tego typu usługę i udzielających informacji w tym zakresie. Szczególną uwagę poświęca się obowiązkom informacyjnym, zwłaszcza w zakresie korzyści i ewentualnych zagrożeń równoznacznych ze związaniem się umową. Zwiększa to poczucie bezpieczeństwa konsumentów i zachęca do korzystania z oferowanych produktów i dalszego rozwoju rynku.

W przypadku Japonii lub Chin, odwrócona hipoteka jest produktem nowatorskim. Początkowo wydawało się, że nie odegra szczególnej roli na rynku. Jednak w wyniku trwającej od dłuższego czasu recesji, upatruje się w niej szansę na polepszenie sytuacji seniorów. Warto wspomnieć, że ceny nieruchomości w Japonii są wysokie, co wynika z ograniczonego do nich dostępu. Wobec zmniejszających się możliwości finansowych Japończyków i Chińczyków, istnieje zagrożenie spadku poziomu konsumpcji, co negatywnie wpłynęłoby na gospodarkę.

Inne ograniczenia o charakterze kulturowym związane są z wykluczeniem seniorów z możliwości zaciągania kredytów, co przekłada się na ich doświadczenie w tym zakresie. Po-

[224] Ibidem, str. 292-293.
[225] G. Minda, Odwrócony kredyt hipoteczny zamiast reformy ZUS…, str. 18.

nadto w niektórych krajach wprowadzono granicę wieku, po osiągnięciu której nie ma możliwości zaciągnięcia kredytów[226]. Inną sytuacją, która wywarła wpływ na rynek kredytów był kryzys systemu pożyczek *subprime*[227].

Ostatnim czynnikiem w ramach uwarunkowań kulturowo-psychologicznych, ograniczającym popyt na odwróconą hipotekę, zarówno typu kredytowego jak i sprzedażowego, jest pojawianie się informacji o nadużyciach instytucji kredytujących lub niewłaściwych praktykach przez nie stosowanych. Jeśli dojdzie do ujawnienia takich informacji, potencjalni konsumenci będą czuli obawę przed oferowaną usługą. Pozytywnym aspektem będzie zwiększenie ostrożności i chęć uzyskania szczegółowych informacji, a także kilkakrotne przemyślenie związania się ofertą.

Poza wymienionymi czynnikami wpływającymi na rynek odwróconych kredytów hipotecznych, istotną rolę odgrywa także sytuacja na rynku nieruchomości, zwłaszcza nieruchomości mieszkaniowych. Wynika to przede wszystkim z konstrukcji odwróconego kredytu hipotecznego, jako produktu opartego na nieruchomości. Na sytuację opisywanego rynku oddziałuje udział własności prywatnej w rynku, rozwój rynku kredytowego, a także sytuacja finansowa potencjalnych nabywców[228]. Kluczową rolę odgrywa także struktura zasobów mieszkaniowych i jej wielkość. Coraz częściej dochodzi do sytuacji, w której mieszkania nie są nabywane na własność, a jedynie wynajmowane przez określone podmioty. Uniemożliwia to w przyszłości zaciągnięcie odwróconego kredytu hipotecznego, którego podstawą jest własność nieruchomości. Przykładowo udział mieszkań, które są wykorzystywane przez właścicieli w liczbie mieszkań ogółem wynosi w: Niemczech – 43%, Hiszpanii – 86,3%, Grecji – 79,6%, Francji – 57,2% . Z kolei udział mieszkań przeznaczonych na wynajem w wymienionych krajach wynosi analogicznie: 58,4%, 9,3%, 20% oraz 42,8%[229].

Powszechność usługi odwróconego kredytu hipotecznego związana jest także z szansami i zagrożeniami jakie ze sobą niesie. Jedną z podstawowych szans jest umożliwienie godnego życia seniorom, zwłaszcza w perspektywie niewydolności systemu emerytalnego, a tym samym ograniczenie wydatków z tytułu pomocy państwa. Problemem nie będzie tylko wzrost

[226] J. Strzelecki, hipoteka krótkiej kołderki, Gazeta Bankowa Nr 12, 2010 r., str. 19.

[227] Skutkiem kryzysu systemu pożyczek *subprime* było obniżenie wartości nieruchomości, a co za tym idzie – zmniejszenie się świadczeń z tytułu umowy odwróconej hipoteki. Sytuacja ta była zauważalna przede wszystkim w Wielkiej Brytanii, Hiszpanii i Irlandii.

[228] Głównymi źródłami finansowania nieruchomości są: leasing nieruchomości, obligacje, bony komercyjne, emisja i sprzedaż akcji, wypracowany zysk, oszczędności klientów indywidualnych Zob. szerzej: K. Kubiszewska, Analiza czynników wpływających…, str. 287.

[229] Dane dotyczą 2011 r. Zob. szerzej: A. Huterska, R. Huterski, Wybrane problemy funkcjonowania odwróconego kredytu hipotecznego jako formy uzupełniającej publiczny system emerytalny w Polsce, Polityka Społeczna Część I, 2011 r., str. 60.

długości życia, ale także wzrost kosztów utrzymania. Choć brzmi to nieco górnolotnie, to każdy człowiek chciałby spędzić jesień swojego życia spełniając marzenia, podróżując, korzystając z możliwości kulturalnych. Najczęściej z godnym życiem w czasie emerytury kojarzą się seniorzy z Niemiec czy Japonii. Być może dzięki odwróconemu kredytowi hipotecznemu, polscy emeryci i renciści będą mogli także korzystać z takich usług[230]. Z drugiej strony nie ma pewności co do wymiernych korzyści w związku z zaciągnięciem odwróconego kredytu hipotecznego. Z pewnością sytuacja finansowa ulegnie polepszeniu, ale być może nie na tyle, aby móc mówić o podniesieniu się standardu życia. Występowanie szans jest bezpośrednio powiązane z zaletami *reverse mortgage*.

Zagrożenia w ramach hipoteki lustrzanej koncentrują się na wielu aspektach. Można je także rozpatrywać w kontekście popytu i podaży na rynku nieruchomości. W przypadku dużego popytu na odwrócony kredyt hipoteczny, może dojść do nadpodaży na rynku wtórnym nieruchomości mieszkaniowych. Wówczas dojdzie do spadku wartości nieruchomości, a co za tym idzie – wypłacanych świadczeń. Wobec występującej nadpodaży na rynku wtórnym, zmniejszy się zainteresowanie budownictwem mieszkaniowym na rynku pierwotnym. Sytuacja ta prawdopodobnie negatywnie odbije się na planowanych inwestycjach, a przede wszystkim – całej gospodarce[231].

Istnieje także prawdopodobieństwo, że instytucja kredytująca straci na transakcji, gdy środki wypłacane konsumentowi będą po jego śmierci przewyższały kwotę nieruchomości. Sytuacja ta związana jest z występowaniem ryzyka związanego z wartością nieruchomości. W jego skład wchodzą dwa komponenty, mianowicie komponent systematyczny oraz specyficzny. Komponent systematyczny określa sytuację panującą na rynku nieruchomości, zaś komponent specyficzny odwołuje się do indywidualnych preferencji, zasobów mieszkalnych, potrzeb oraz towarzyszących im zmian[232]. W literaturze podnosi się, że zmiany spowodowane ryzykiem zmiany cen nieruchomości będą łagodzone poprzez dywersyfikację portfela, czyli tworzenie portfela inwestycji[233].

Inny rodzaj ryzyka dotyczy utrzymania nieruchomości i procesu sprzedaży nieruchomości przez bank. W przypadku utrzymania nieruchomości instytucja kredytująca będzie zobowiązana do opracowania metod przeprowadzania kontroli stanu technicznego kredytowanej nieruchomości. Przede wszystkim należy określić tryb, częstotliwość i sposób przeprowadzania

[230] B. Sielicka (w:) M. Kalasińska, B. Półtorak (red.), Innowacje finansowe na rynku nieruchomości…, str. 69.
[231] P. Pietkun, Kup pan cegłę…, str. 27.
[232] M. Buszko, Ryzyko odwróconych kredytów hipotecznych – perspektywa instytucji kredytujących, Zarzadzanie i Finanse Nr 2, 2013 r. , str. 61.
[233] Zob. szerzej: K. Jajuga, Podstawowe strategie inwestowania, Warszawa 2009 r., str. 21-23.

kontroli oraz powołać komórki organizacyjne, umożlwiające wykonywanie zadań kontrolnych. Ponadto istotnym jest, aby określić skutki nieutrzymania przez kredytobiorcę nieruchomości w należytym stanie. Ze zmianą ceny wartości nieruchomości związane jest ryzyko dotyczące sprzedaży. Kwestia ta staje się ważna, gdy spadkobiercy nie spłacą zaciągniętego długu, a nieruchomość stanie się własnością instytucji kredytującej. Istnieje wówczas zagrożenie nieodzyskania długu, zwłaszcza, gdy stan nieruchomości spowoduje obniżenie jej wartości. Może dojść także do sytuacji, w której nastąpi zmiana szacowanej ceny, co narazi kredytodawcę na straty. Bank lub inna instytucja udzielająca odwróconego kredytu hipotecznego do momentu sprzedaży nieruchomości będzie musiała pokryć koszty jej utrzymania, oraz walczyć z występującą konkurencją na rynku pierwotnym nieruchomości. Obecnie nie każdy może pozwolić sobie na zakup nieruchomości niejako za gotówkę. Często, aby móc spełnić swoje marzenia co do posiadania własnego domu, mieszkania, lokalu trzeba wziąć kredyt hipoteczny. Wobec tego istnieje duże prawdopodobieństwo, że również na sprzedawane nieruchomości, których własność została nabyta w ramach odwróconej hipoteki, instytucja kredytująca będzie musiała udzielać kolejnych kredytów[234].

Kolejne ryzyko, zagrażające interesom instytucji kredytującej to ryzyko długowieczności. Ryzyko długowieczności ma swoją podstawę w przekroczeniu statystycznej długości życia przez kredytobiorcę, co niesie duże prawdopodobieństwo przekroczenia wartości długu w stosunku do wartości nieruchomości. Głównym zabezpieczeniem instytucji kredytujących w tym przypadku będzie zmniejszenie wysokości wypłacanych świadczeń pieniężnych. Pewne ryzyko ponosi także kredytobiorca, który może żyć na tyle krótko, że nie dostanie większości przewidzianych środków[235]. Ryzyko długowieczności, jako jedyne z występujących ryzyk odnośnie odwróconego kredytu hipotecznego, zostało uregulowane w ustawie. W świetle art. 19 ust. 1 u.o.k.h., bank zobowiązany jest do ustalenia zasad zarządzania ryzkiem długowieczności. Istnieje także obowiązek powołania aktuariusza, którego zadaniem będzie szacowanie ryzyka długowieczności, jeśli suma wierzytelności banku z tytułu umów hipoteki lustrzanej przewyższa 5% funduszy oddziału lub funduszy własnych. Ryzyko długowieczności jest coraz poważniejszym problemem, w szczególności dla prowadzonej polityki społecznej. Oddziałuje bezpośrednio na publiczne systemy emerytalne i zagrożenie wypłaty świadczeń kolejnym pokoleniom[236].

[234] M. Buszko, Ryzyko odwróconych kredytów…, str. 69 – 70.
[235] R. Pałczyńska-Gościniak , F. Góraj, M. Łój, Hipoteka odwrócona jako źródło dodatkowych środków pieniężnych, Przestrzeń, ekonomia, społeczeństwo Nr 1, 2012 r., str. 96.
[236] Zob. szerzej: M. Szczepański, Ryzyko długowieczności, Polityka Społeczna Nr 5-6 . 202 r., str. 44-47.

Ostatnim z omawianych ryzyk kredytodawcy jest ryzyko stóp procentowych, które wpływa na dochodowość odwróconych kredytów hipotecznych oraz ich wycenę. Wzrost stóp procentowych wpłynie korzystnie na sytuację instytucji kredytujących, o ile środki na wypłacane świadczenia będą pochodziły z krótkoterminowych środków dostępnych na rachunkach oszczędnościowo-rozliczeniowych lub na rachunkach bieżących. Korzyści te będą osiągane, gdy wystąpi jednoczesny, a nawet szybszy wzrost cen nieruchomości w stosunku do długu. W związku z występowaniem zależności między poziomem stóp procentowych, a kwotą kredytu, im stopy procentowe będą wyższe, tym mniej dostanie kredytobiorca[237].

Poza ryzykiem występującym po stronie kredytującego, istnieje szereg zagrożeń na które narażeni są kredytobiorcy. Jednym z nich jest ryzyko dezinformacji. W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego istnieje prawdopodobieństwo nierzetelnego przekazania informacji lub przekazania ich w sposób wybiórczy, zwłaszcza jeśli chodzi o kalkulację ponoszonych kosztów. Należy także zwrócić uwagę na podmioty, do których jest kierowana oferowana usługa. Z założenia są to osoby starsze, mające z góry słabszą pozycję jeśli chodzi o negocjowanie warunków zawieranej umowy. W związku z tym odpowiednie wykonywanie obowiązków informacyjnych jest kluczowym instrumentem chroniącym interesy beneficjentów[238]. Nie dotyczy to jedynie treści umowy przedstawianej przez instytucję kredytującą, ale także reklam traktujących o usłudze. Informacje w nich zawarte powinny jednoznacznie wskazywać, którego z produktów *equity release* dotyczą – zatem czy odnoszą się do modelu sprzedażowego czy kredytowego. Dzięki temu możliwe będzie porównanie wystosowanych ofert i wybór najlepszej z nich, dostosowanej do indywidualnego adresata. Ma to także na celu uświadomienie konsumentowi skutków zawarcia umowy oraz uprawnień, jakie są mu przyznane. Wzmocnieniu przejrzystości informacji oraz wyznaczeniu standardów postępowania stron ma służyć informacja przedkontraktowa, chroniąca interesy ekonomiczne konsumentów. Obowiązek ten wystąpił na gruncie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym w postaci arkusza symulacyjnego, przedstawianego potencjalnemu kredytobiorcy po przeprowadzeniu wywiadu, a przed zawarciem umowy. Zwiększa to jeszcze bardziej bezpieczeństwo transakcji. Ostatnim etapem, występującym przed podpisaniem umowy powinno być dostarczenie na trwałym nośniku ostatecznej, wiążącej oferty.

Kolejne ryzyko stanowią postanowienia związane z korzystaniem z nieruchomości. Swoboda korzystania z nieruchomości nie powinna być naruszana. Wiadomym jest, że ze

[237] M. Buszko, Ryzyko odwróconych kredytów…, str. 69 – 70.
[238] Kwestie związane z obowiązkami informacyjnymi zostały uregulowane w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym.

względu na interes instytucji kredytującej, konsument powinien być zobowiązany do dbania o nieruchomość, dokonywania drobnych napraw, itd. W przypadku zmniejszenia wartości nieruchomości z przyczyn zawinionych przez kredytobiorcę, kredytodawca może wypowiedzieć umowę, co może powodować wstrzymanie wypłaty świadczeń pieniężnych[239].

[239] Zob. szerzej: E. Macierzyńska-Franaszczyk, Ryzyka kredytobiorcy – beneficjenta odwróconego kredytu hipotecznego i instrumenty jego ochrony prawnej, Polityka Społeczna Nr specjalny, cz. II, 2011 r., str. 34-38.

Rozdział IV

Funkcjonowanie odwróconej hipoteki w wybranych państwach

4.1 Stany Zjednoczone

Po raz pierwszy usługa odwróconego kredytu hipotecznego pojawiła się w 1961 r. w Stanach Zjednoczonych. Jej pomysłodawcą był najprawdopodobniej Nelson Haynese z Deering Savings & Loan w Portland, który chciał polepszyć sytuację finansową Nellie Young[240]. Proponowana usługa tak bardzo spodobała się społeczeństwu amerykańskiemu, że od 1970 r. zainteresowało się nią kilka banków działających w kraju. W 1987 r. Kongres uchwalił akt prawny *The Housing and Community Development Act*, regulujący nową usługę. Odwrócony kredyt hipoteczny po raz pierwszy został udzielony w 1989 r. w Kansas. Od tego czasu popularność usługi wzrosła tak, że USA stało się jednym z największych rynków kredytów senioralnych na świecie, stając się jednocześnie wzorcem dla innych krajów, takich jak Anglia, Francja, Hiszpania, Chiny a nawet Polska. Rynek *reverse mortgage* w USA skierowany jest do osób, które potocznie nazywa się *house rich – cash poor*, czyli posiadających nieruchomość określonej wartości, ale mających przy tych niskie dochody, niewystarczające do pokrycia wydatków[241].

Stany Zjednoczone są nie tylko największym rynkiem odwróconej hipoteki, ale także tradycyjnych kredytów hipotecznych. Wiąże się to z działaniem gospodarstw domowych, dla których kredyty są jednym z głównych źródeł finansowania potrzeb. Często wskazuje się, że społeczeństwo amerykańskie więcej wydaje na konsumpcję i nieruchomości niż jest w stanie zarobić. Według organizacji oferentów kredytu senioralnego – *National Reverse Mortgage Lenders Association* (NRMLA)[242], beneficjentów usług można przyporządkować do trzech grup. Do pierwszej grupy należą osoby, które ze względu na niską emeryturę, nie posiadają wystarczających środków potrzebnych do życia, a *reverse mortgage* jest jedną z opcji, która

[240] Nellie Young była żoną trenera piłkarskiego Nelsona Haynese.

[241] A. Styś, P. Łyszczak, Postrzeganie innowacji przez konsumentów usług finansowych (na przykładzie odwróconej hipoteki), Konsumpcja i rozwój Nr 1, 2013 r., str. 114.

[242] NRMLA powstała w 1997 r. Jej głównym celem było wzmocnienie funkcjonowania odwróconej hipoteki. Zadaniem organizacji jest lobbowanie za członkami organizacji, przedstawianie zalet i wad *reverse mortage*, publikowanie danych dotyczących typu odwróconej hipoteki. NRMLA organizuje różne kampanie. W ostatnim czasie popularną stała się kampania „*Borrow with Confidence*". Siedzibą organizacji jest Waszyngton. Zob. szerzej: https://www.nrmlaonline.org/nrmla/default.aspx (dostęp dnia 16.03.2015 r, godz.18:02.).

polepsza ich sytuację finansową. Druga grupa składa się z seniorów, którzy cenią sobie poczucie bezpieczeństwa. W związku z tym pragną się zabezpieczyć przed nieprzewidzianymi sytuacjami lub wypadkami, które spowodowałyby wystąpienie znacznych wydatków[243]. Do ostatniej grupy należą osoby, które po latach wyrzeczeń, chcą spełniać swoje marzenia i przeznaczyć środki z nieruchomości, np. na dalekie podróże, kupno rzeczy, itd.[244]

Najpopularniejszym produktem oferowanym na rynku od 1987 r. jest HECM (*Home Equity Conversion Mortgage).* Obejmuje on 90% ogółu umów. Ponadto niewątpliwym plusem jest gwarancja państwa obejmująca wywiązanie się pożyczkodawcy i pożyczkobiorcy z obowiązku odpowiednio – wypłacania i zwrotu środków pieniężnych[245], a także nakładająca ograniczenia w sprawie wysokości opłat wstępnych. HECM jest koordynowany przez Amerykański Departament Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (*United States Department of Housing and Urban Development*, HUD). HUD wydaje zgodę na prowadzenia działalności, a co za tym idzie na oferowanie odwróconej hipoteki przez określone instytucje.

Istnieją pewne istotne cechy odwróconej hipoteki, które powodują objęcie jej gwarancjami Departamentu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Wśród nich wyróżnić należy: ukończenie minimum 62 lat, posiadanie przez ewentualnego konsumenta nieruchomości, która byłaby głównym miejscem jego zamieszkania[246] i nie byłaby obciążona zobowiązaniami oraz nadmiernie zużyta. Podnosi się także kwestię dotyczącą lokalizacji nieruchomości, która ma bezpośredni wpływ na łatwość jej sprzedaży, a co za ty idzie – odzyskanie wypłacanych środków finansowych. Istotnym warunkiem jest także odbycie wcześniejszej konsultacji z doradcą finansowym, który jest licencjonowany przez HUD. Celem takiego działania jest przedstawienie warunków odwróconego kredytu hipotecznego, określenie wynikających z transakcji konsekwencji. Jego zadaniem jest także pomoc w podjęciu decyzji co do związania się umową[247]. Dopełnienie obowiązku potwierdzone jest wydanym przez instytucję doradztwa certyfikatem, ważnym przez okres 180 dni.

Świadczenia oferowane przez instytucję kredytującą mogą być wypłacane w formie linii kredytowej lub comiesięcznej renty o charakterze dożywotnim lub z góry określonym terminem. Według danych z 2009 r. najczęściej wybieraną formą była linia kredytowa. Zdecydo-

[243] Przykładem takich zdarzeń może być nagła choroba wymagająca kosztownego leczenia, naprawy nieruchomości, itd.
[244] A. Styś, P. Łyszczak, Postrzeganie innowacji…, str. 114.
[245] Zakłada się, że górną granicą ponoszonych przez pożyczkobiorcę kosztów będzie wartość nieruchomości.
[246] Nieruchomość jest miejscem pierwszego pobytu kredytobiorcy (*principal residence*).
[247] Niektóre z organizacji oferują usługi konsultacyjne bezpłatnie. Jedną z nich jest *American Association of Retired Persons*.

wało się na nią 83 % wszystkich kredytobiorców. Z kolei najmniej popularne okazały się wypłaty jednorazowe, z których skorzystało zaledwie 1,6% osób[248]. Korzystanie z linii kredytowych daje szereg korzyści. Najważniejsza z nich to potencjalnie niższe saldo kredytu po wystąpieniu okresu zapadalności, niż byłoby to w przypadku wykorzystania innych form. Inne korzyści wynikają z możliwości wypłat zgormadzonych środków w dogodnym i wybranym przez siebie momencie. Możliwa jest także wypłata świadczeń w innych formach, będących połączeniem już wymienionych.

Określona jest także wartość udzielonego kredytu oraz wysokości opłat wstępnych. Wartość kredytu, w 2011 r. nie mogła przekraczać 625 500 USD. Z kolei wysokość opłat wstępnych była uzależniona od wartości nieruchomości. Określono górną granicę wysokości opłaty wstępnej na poziomie 6 000 USD. Jeżeli wartość nieruchomości jest mniejsza niż 125 000 USD, to opłata wstępna nie może jednocześnie przekroczyć 2 500 USD. Gdy wartość nieruchomości przekracza tę kwotę, ale nie jest większa niż 200 000 USD, to wysokość opłaty wstępnej nie przekracza 2%. Z kolei przy nieruchomości o wartości przekraczającej 200 000 USD, wysokość opłaty wstępnej jest nie wyższa niż 1%[249].

Poza opłatą wstępną, mogą wystąpić opłaty administracyjne, których wysokość jest zależna od stosowanej stopy procentowej – miesięcznej lub rocznej i która ma niwelować koszty kredytodawcy z powodu administrowania kredytem. Ponadto występuje opłata w postaci miesięcznej składki ubezpieczeniowej, a także innych opłat, których wysokość uzależniona jest od rodzaju transakcji oraz innych czynników[250]. W 2011 r. jeśli w stosunku do odwróconej hipoteki stosowało się stopę procentową miesięczną, wysokość opłaty administracyjnej wynosiła 35 USD. W drugim przypadku kwota ta była na poziomie 30 USD.

Opłaty są składową odwróconego kredytu hipotecznego, ponoszoną zarówno w momencie uzyskania kredytu, jak i przez cały okres jego trwania. Kwota jaką w ramach udzielonego kredytu może otrzymać konsument zależy od wielu czynników. Zalicza się do nich stopę wzrostu wartości nieruchomości, stopę dyskonta, okres zapadalności kredytu oraz maksymalną kwotę roszczenia[251].

---

[248] W. J. Supper, C. R. Cocozza, Reverse Mortgages: A Troubled Past, a Promising Future?, ,,Strategies & Trends'', January 2006, s. 38.

[249]D. M. Korzeniowska, A. Dragan, Kancelaria Senatu – Biuro Analiz i Dokumentacji. Banki hipoteczne, kredyty mieszkaniowe , hipoteka odwrócona w Niemczech, Wielkiej Brytanii i USA, Warszawa 2012 r. , str. 17, dostępne na: http://www.senat.gov.pl/gfx/senat/pl/senatopracowania/44/plik/051.pdf (dostęp dnia 18.03.2015 r., godz. 19:00).

[250]T. Kowalak, Odwrócona hipoteka – zasady funkcjonowania i perspektywy wprowadzenia w Polsce, Ruch prawniczy, ekonomiczny i socjalistyczny Nr 4, 2010 r., str. 6.

[251]Ibidem, str. 4.

Stopa wzrostu wartości nieruchomości określa wartość nieruchomości w okresie zapadalności. Miernik ten bezpośrednio wpływa na wysokość środków, jakich może spodziewać się kredytobiorca w ramach odwróconego kredytu hipotecznego. Dobrze oszacowana stopa wzrostu może przynieść korzyści zarówno kredytobiorcom jak i kredytodawcy. Stopa dyskonta bazuje na 10 – letnich obligacjach skarbowych oraz określonej marży kredytowej. Występuje bezpośredni związek między stopą dyskonta a limitem kredytobiorcy wyrażony w sformułowaniu: im wyższa stopa – tym wyższy limit. Kolejny z czynników – okres zapadalności kredytu zależy od wieku kredytobiorcy i spodziewanego dalszego trwania życia. Ostatnim czynnikiem jest maksymalna kwota roszczenia, która związana jest z wysokością zabezpieczenia kredytowanej nieruchomości przez FHA. Bezpośrednio związane z kwotą kredytu jest jego saldo, które określa wielkość środków, które w okresie zapadalności kredytu będzie musiał zwrócić konsument.

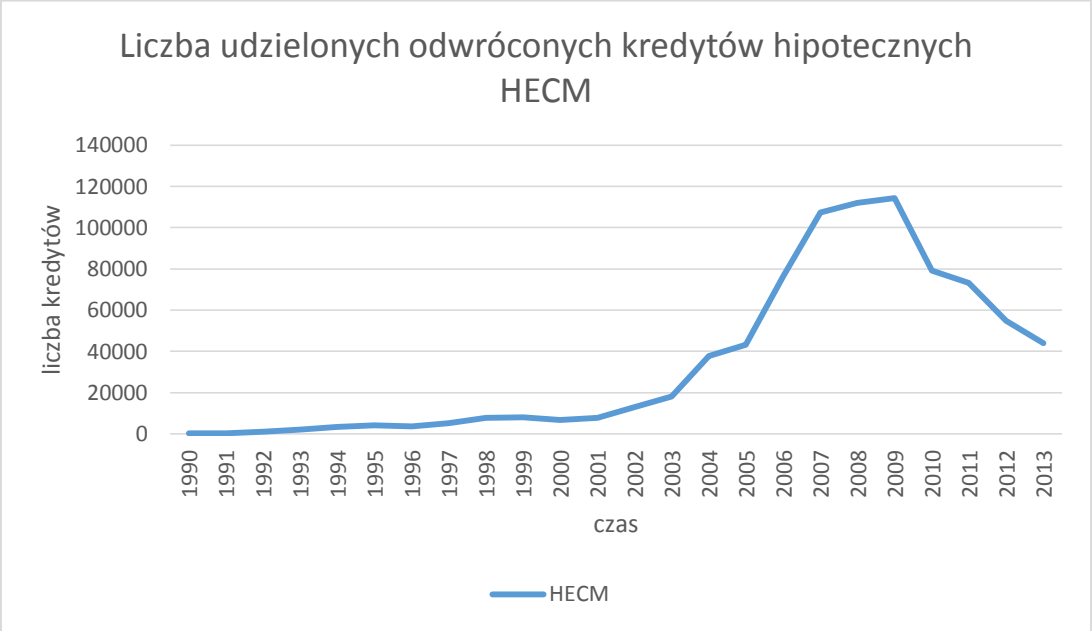
Natura odwróconego kredytu hipotecznego oparta jest na wypłacie w określonej formie świadczeń pieniężnych. Stanowią one dług kredytobiorcy zabezpieczony hipoteką na nieruchomości. Wraz z kolejnymi wypłatami środków, dług konsumenta rośnie. Dochodzą do tego należne instytucji kredytującej odsetki od udzielenia kredytu. Istotną rolę w zakresie odwróconej hipoteki pełni państwo, na które przerzucone jest ryzyko długowieczności oraz ryzyko niewłaściwego dbania o kredytowaną nieruchomość[252]. W szczególności rolę tę spełnia FHA, czyli rządowa agenda *Federal Housing Administration*, która ubezpiecza program HECM. FHA zabezpiecza nie tylko interesy kredytobiorcy, ale także kredytodawcy. Interesami kredytodawcy, podlegającymi zabezpieczeniu jest sytuacja, w której wysokość wypłaconych świadczeń przewyższa wartość kredytowanej nieruchomości. Ochrona kredytobiorcy polega na tym, że gwarantuje się mu wypłatę świadczeń do określonego w umowie momentu. Na wypłatę tych świadczeń nie ma wpływu bankructwo instytucji kredytującej, gdyż w takiej sytuacji zobowiązanie przejmuje FHA.

Generalną zasadą odwróconego kredytu hipotecznego jest spłata zobowiązania po śmierci kredytobiorcy lub w określonym w umowie terminie. Wyjątkiem jest wystąpienie takich sytuacji jak sprzedaż przez kredytobiorcę nieruchomości zabezpieczonej hipoteką, niezamieszkiwanie w nieruchomości przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, przepisanie nieruchomości na inną osobę, nieopłacanie podatków oraz działania, których skutkiem było pogorszenie

[252] Reverse mortgage – rozwiązania prawne i instytucjonalne na wybranych rynkach. Badanie wykonane na zlecenie Polskiej Izby Ubezpieczeń, dostępne na: http://www.piu.org.pl/public/upload/ibrowser/analiza_reverse_mortgage.pdf (dostęp dnia 18.03.2015 r., godz. 20:44).

stanu i zmniejszenie wartości kredytowanej nieruchomości. W tych sytuacjach instytucja kredytująca wymaga jednorazowej spłaty całości zobowiązania przez konsumenta związanego umową.

Liczba udzielanych odwróconych kredytów hipotecznych typu HECM, począwszy od 1990 r. do 2009 r. wzrasta. Najmniejszą ilość kredytów w badanym okresie udzielono w 1990 r. (157 odwróconych kredytów hipotecznych). W latach 1990-2003, wzrost popularności usługi nie był dynamiczny. Najwięcej kredytów tego typu udzielono w 2009 r. – 114 412. Po 2009 r. odnotowuje się coraz większy spadek zainteresowania usługą. W 2012 r. liczba udzielonych odwróconych kredytów hipotecznych kształtowała się na poziomie 54 816 kredytów. Było to ponad 2 razy mniej niż w 2009 r. Z kolei w 201 r. liczba udzielonych HECM wynosiła 43 916. W 2009 r. szacowało się, że rynek odwróconej hipoteki w USA będzie się w dalszym ciągu rozwijał, a w 2016 r. miał przekroczyć 150 000 zawieranych umów. Obecnie prognozy nie są tak optymistyczne. Coraz częściej mówi się o ograniczeniu i spadku popularności odwróconych kredytów hipotecznych (rysunek 12).



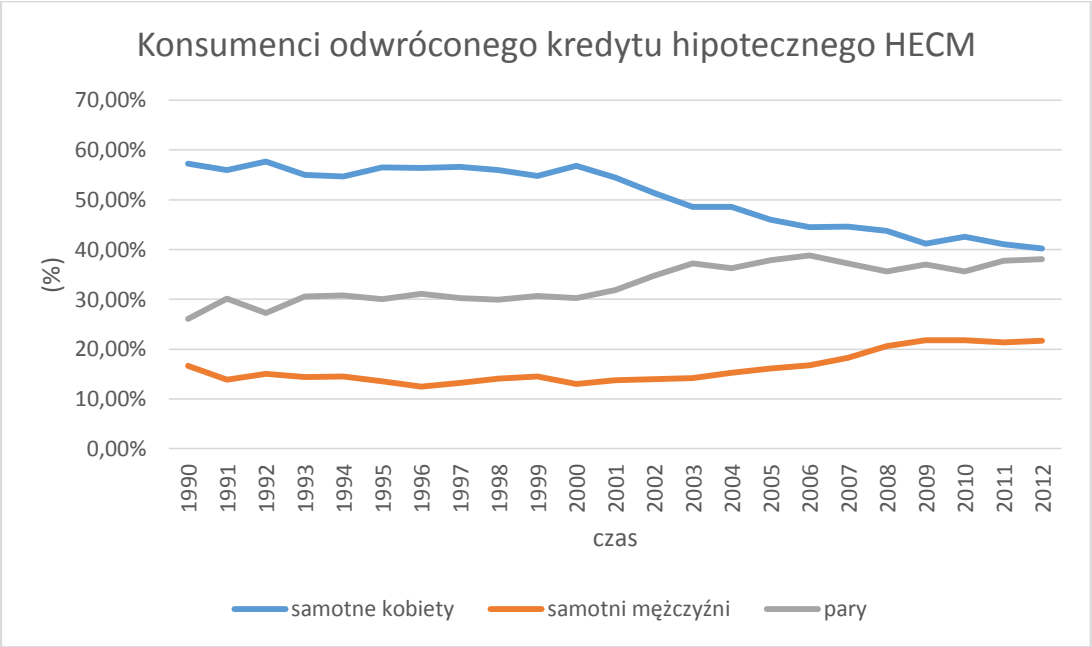
Rysunek 12. Liczba udzielonych odwróconych kredytów hipotecznych – HECM w USA w latach 1990-2013

Źródło: opracowanie własne na podstawie http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=hecm0812.xls (dostęp dnia 18.03.2015 r., godz. 21:30)

Beneficjentami odwróconego kredytu hipotecznego HECM są w przeważającej części samotne kobiety. W 1990 r. stanowiły one ponad 57% konsumentów związanych umową. Mimo to odnotowuje się systematyczny spadek zainteresowania usługą wśród kobiet. W 2012 r. odsetek samotnych kobiet, będących konsumentami HECM wynosił jedynie 40,2% ogółu.

Odwrócony kredyt hipoteczny HECM jest dość popularny wśród par. Analizując lata 1992-2012, można stwierdzić, że tendencja ta jest w większości rosnąca. Największy odsetek konsumentów-par odnotowano w 2006 r. – 38,8% ogółu. Z kolei usługa cieszyła się najmniejszych zainteresowaniem w 1990 r. (26,1%).

Najmniejszy odsetek wśród beneficjentów analizowanych kredytów stanowią samotni mężczyźni. Od 2000 r. tendencja jest stale rosnąca, jednak wciąż kształtuje się na niższym poziomie niż w dwóch poprzednich grupach. W 2012 r. odsetek samotnych mężczyzn będących beneficjentami usługi wynosił zaledwie 21,7% (rysunek 13). Sytuacja ta ma związek z długością życia kobiet i mężczyzn w USA. Według badań przeprowadzonych w 2012 r. przez Światową Organizację Zdrowia, przeciętna długość życia Amerykanina wynosi ok. 78,9 lat. Kobiety żyją średnio 82,2 lata, zaś mężczyźni 3,3 lata krócej[253].

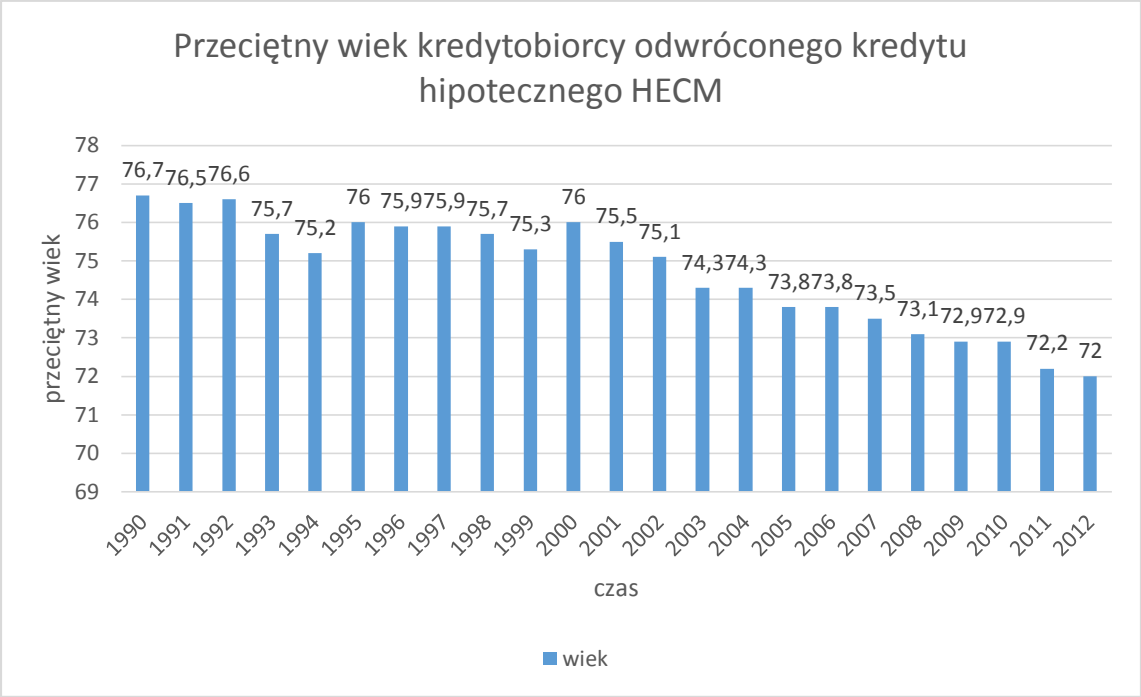


Rysunek 13. Typ i liczba konsumentów odwróconego kredytu hipotecznego HECM w USA w latach 1990-2012

Źródło: opracowanie własne na podstawie http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=hecm0812.xls (dostęp dnia 18.03.2015 r., godz. 21:50)

Przeciętny wiek konsumenta odwróconego kredytu hipotecznego ulega systematycznemu zmniejszeniu. W 1990 r. wynosił ok. 76,7 lat, zaś już w 2012 r. – 72 lata (rysunek 14).

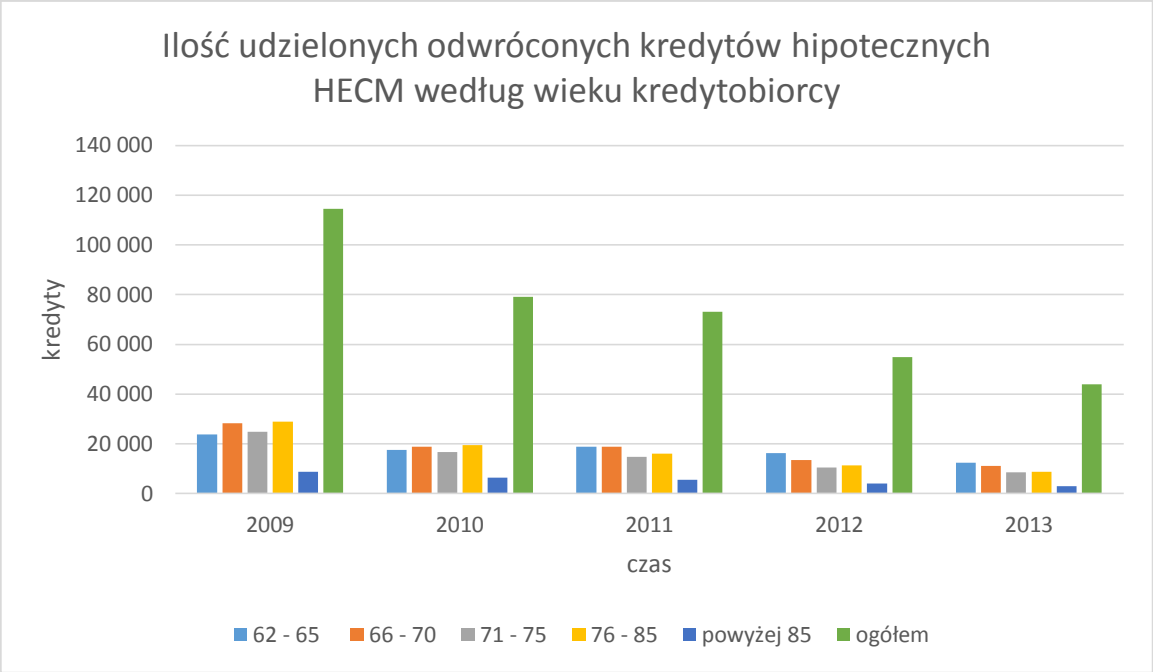
[253] Kobiety pod względem długości życia zajmują 35 miejsce na świecie, zaś mężczyźni 32. Mężczyźni najdłużej żyją w Japonii, Singapurze, Hong-Kongu i San Marino, zaś kobiety – w Andorze. http://apps.who.int/gho/data/node.main.688?lang=en (dostęp dnia 18.03.2015 r., godz. 21:40).



Rysunek 14. Przeciętny wiek kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego HECM w USA w latach 1990-2012

Źródło: opracowanie własne na podstawie http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=hecm0812.xls (dostęp dnia 18.03.2015 r., godz. 22:36)

Pewne zróżnicowane dostrzega się w ilości udzielonych odwróconych kredytów hipotecznych HECM według wieku kredytobiorcy. Usługa kredytu senioralnego w 2009 r. najbardziej była popularna wśród osób w wieku 76-85 lat (28 897 – 25 % ogółu udzielonych kredytów). Drugą pod względem wielkości grupą stanowiły osoby w wieku 66-70 lat (28 211 kredytów – 25% ogółu). Najmniejszym powodzeniem kredyty senioralne cieszyły się wśród osób powyżej 85 lat (8 667 – 7,6% kredytów). W 2010 r., podobnie jak rok wcześniej, kredyt senioralny najczęściej był zaciągany przez osoby w wieku 76-85 lat (19 450 kredytów). Mimo to, wielkość ta była o 9 447 kredytów niższa. W grupie osób powyżej 85 roku życia wynosiła zaledwie 6 487 kredytów. Zauważalnym było, że w każdej grupie wiekowej ilość zaciąganych HECM zmalała. W 2011 r. grupa w wieku 66-70 i 62-65 najchętniej korzystała z usługi kredytu senioralnego. Z kolei w 2012 r. i w 2013 r. zdecydowaną przewagę w zaciąganiu tego typu kredytów odnotowali seniorzy w wieku 62-65 lat (15 269 oraz 12 407 kredytów). W 2013 r. osoby starsze w wieku powyżej 85 lat zdecydowały się na zaciągnięcie 2 899 odwróconych kredytów hipotecznych HECM. Analizując lata 2009-2013, można dojść do wniosku, że ilość udzielanych kredytów charakteryzowała się tendencją malejącą (rysunek 15).



Rysunek 15. Ilość udzielanych odwróconych kredytów hipotecznych HECM według wieku kredytobiorców w USA w latach 2009-2013

Źródło: opracowanie własne na podstawie http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=IFEFY2013MMIActRev_HECM.pdf (dostęp dnia 18.03.2015 r., godz. 23:25)

Poza HECM, na rynku amerykańskim występują także inne formy odwróconego kredytu hipotecznego. Można do nich zaliczyć *Single Purpose Reverse Mortgage*, a także *Proprietary Reverse Mortgage*[254]. Najtańszą formą odwróconego kredytu hipotecznego jest *Single Purpose Reverse Mortage*, która wykorzystywana jest do takich celów jak rozbudowa nieruchomości, jej remont, naprawy, regulacja niespłaconego podatku od nieruchomości, itd. Oferowana jest przez stanowe lub lokalne agencje rządowe oraz organizacje non – profit. Odwrócony kredyt hipoteczny tego rodzaju może być udzielany tylko na jeden, konkretny cel, określany przez kredytodawcę. Skierowany jest przede wszystkim do osób uzyskujących dochód na niskim lub średnim poziomie[255]. W przeciwieństwie do *Home Equity Conversion Mortgage*, kredyt ten nie jest zabezpieczony przez FHA, a co za tym idzie konsument nie musi ponosi kosztów ubezpieczenia[256]. Najdroższą formą omawianego kredytu jest *Proprietary Reverse Mortgage*, która może być wykorzystana na dowolny cel. W swej istocie podobna jest do HECM, jednak nie jest z nią tożsama. Tym co ją odróżnia, jest brak objęcia ubezpieczeniem ze strony państwa

[254]W. Daruk, M. Gomułka, Odwrócona hipoteka, czyli nowy rynek dla polskiej bankowości, dostępne na: www.sknb.ue.poznan.pl

[255] http://www.consumer.ftc.gov/articles/0192-reverse-mortgages (dostęp dnia 18.03.2015 r., godz. 23:40).

[256] http://www.reversemortgage.net/reverse-mortgages-3-different-types/ (dostęp dnia 18.03.2015 r., godz. 23:50).

oraz łagodniejsze wymogi uzyskania kredytu. Podobieństwa wynikają z metod ustalenia wysokości kredytu, którą można udostępnić konsumentowi. Do czynników tych zalicza się wiek konsumenta, oprocentowanie czy wartość nieruchomości.

W Stanach Zjednoczonych przeprowadzono badania mające na celu określenie, jak postrzegana jest usługa odwróconego kredytu hipotecznego. Zadano wówczas kilka pytań osobom, które skorzystały z usługi. Pierwszy pytanie dotyczyło oceny, w skali 1-10, stopnia satysfakcji korzystania z *reverse mortgage*. Na podstawie badań stwierdzono, że odwrócona hipoteka jest dobrze postrzegana przez konsumentów. 67% z nich uznało, że spełnia ich oczekiwania (co najmniej 8 stopień w skali 10-stopniowej). Kolejne pytanie dotyczyło ewentualnego polecenia usługi innym osobom, np. przyjaciołom lub bliskim. Za rekomendacją odwróconej hipoteki opowiedziało się 52% osób. Dane te potwierdzają, że amerykański rynek odwróconej hipoteki jest dobrze rozwinięty, a oferowane usługi cieszą się zadowoleniem ze strony beneficjentów[257].

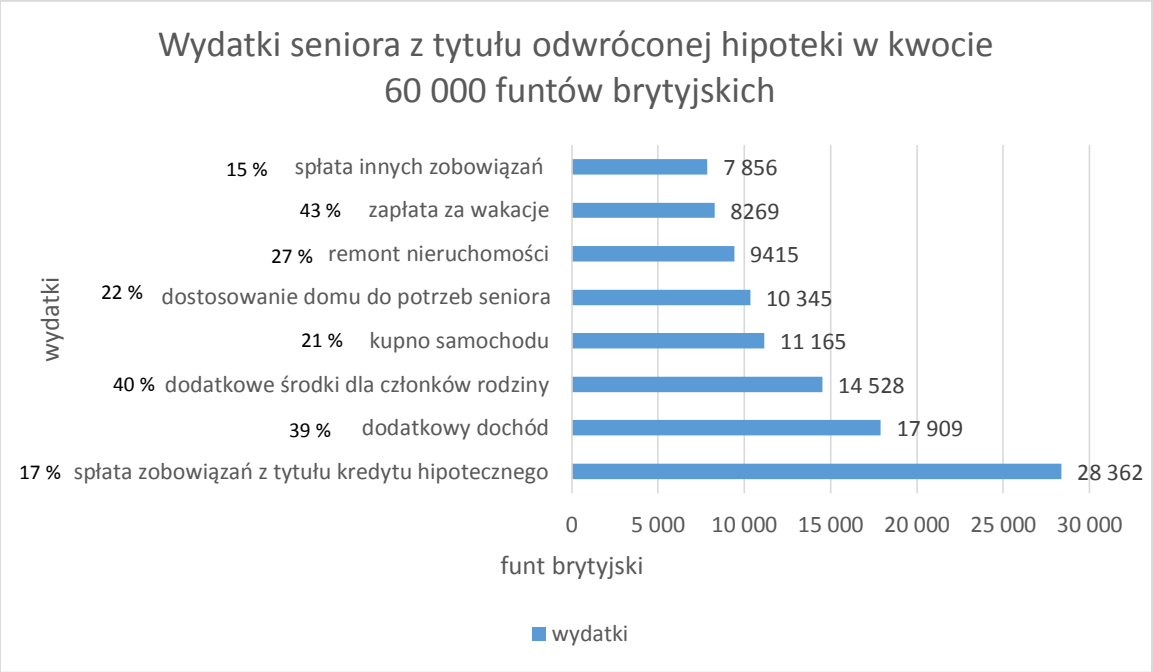
4.2 Wielka Brytania

Największym rynkiem odwróconej hipoteki, zarówno w Europie jak i na świecie, jest Wielka Brytania. Związane jest to z wysokim odsetkiem posiadanych i zamieszkiwanych nieruchomości. Pierwsze oferty na rynku odwróconej hipoteki – *equity release* pojawiły się już w 1967 r. Mimo to dalszy rozwój usługi został zahamowany, zwłaszcza w latach 80., gdy doszło do kryzysu nieruchomości. Ponadto coraz częściej pojawiały się w środkach masowego przekazu niepochlebne opinie o odwróconej hipotece, co bezpośrednio wpłynęło na jej popularność i postrzeganie przez potencjalnych konsumentów. Opisywano wówczas historie klientów, którzy chcąc poprawić swoją sytuację finansową i poziom życia, popadli jedynie w długi[258].

Wyróżnia się wiele przyczyn skorzystania z odwróconej hipoteki, np. spłatę zobowiązań z tytułu kredytu hipotecznego, dodatkowy dochód w stosunku do otrzymywanych świadczeń emerytalnych czy rent, wspomaganie finansowe członków rodziny, kupno samochodu lub zapłata za wakacje, remont nieruchomości w celu zwiększenia jej wartości lub dostosowania do potrzeb seniora, a także spłata innych, zaciągniętych przez konsumenta zobowiązań. Według badań przeprowadzonych w trzecim kwartale 2013 r., 23% beneficjentów odwróconej hipoteki zdecydowało się wydać otrzymane środki finansowe na wakacje (ok. 8 370 funtów), zaś 40%

[257] A. Styś, P. Łyszczak, Postrzeganie innowacji…, str. 115.
[258] Ibidem, str. 116.

chciało przeznaczyć dodatkowe środki na pomoc dla rodziny (14 528 funtów). Najmniej chciano wydać na spłatę innych zobowiązań (rysunek 16).



Rysunek 16. Wydatki seniora z tytułu odwróconej hipoteki w kwocie 60 000 funtów brytyjskich w trzecim kwartale 2013 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie http://www.equityreleasecouncil.com/news/15-year-high-for-equity-release-lending-as-average-loan-exceeds/ (dostęp 19.03.2015 r., godz. 19:20)

W Wielkiej Brytanii występują dwa modele: pożyczkowy *(lifetime mortgage)* oraz sprzedażowy *(home reversion)*. *Lifetime mortage* charakteryzuje się udzieleniem pożyczki, zabezpieczonej aktywami będącymi w posiadaniu kredytobiorcy, zaś w *home reversion* – konsument sprzedaje nieruchomość lub jej część. W zamian za to otrzymuje korzyści finansowe i możliwość wynajmowania pozostałej części sprzedanej nieruchomości. Popularniejszym modelem jest model pożyczkowy, mimo że pod względem wypłacanych świadczeń, zdecydowanie bardziej korzystnym rozwiązaniem jest wybranie usługi typu sprzedażowego. W modelu sprzedażowym produkty oferowane są jedynie przez zakłady ubezpieczeniowe, a świadczenia są wypłacane jednorazowo. Niektóre z instytucji oferujących tą usługę podwyższają kwotę świadczeń pieniężnych w razie zachorowania i tym samym niezdolności do wykonywania czynności życia codziennego. Część z nich oferuje możliwość renty podwyższonej bez spełnienia takich warunków.

W zakresie obu usług, wszelkie uregulowania prawne są wydawane przez FSA *(Financial Supervision Authority)*, czyli brytyjski organ nadzoru, odpowiadający polskiej Komisji Nadzoru Finansowego. Umocowanie do tego typu działań zostało nadane przez Ministerstwo

Skarbu Wielkiej Brytanii – *HM Treasury*. Podmioty uprawnione do oferowania usług grupy *equity release* wymienione są w specjalnie do tego tworzonym rejestrze. Muszą posiadać zgodę organu nadzorczego – FSA[259]. Inne kompetencje FSA to: kontrola dokumentacji, nakładanie obowiązku dostarczania raportów z działalności, działania edukacyjne w postaci szkoleń oraz publikowania określonych treści, itd. W przypadku *reverse mortgage*, organ nadzorczy wprowadził dodatkowe ustalenia. Ze względu na szereg skarg wpływających do Rzecznika Ubezpieczonych ze strony spadkobierców, umożliwiono, a wręcz zachęcano do brania udziału członków rodziny w procesie związania się umową przez seniora. Pozostałe obowiązki to przedstawienie przez instytucje oferujące usługę standardowych informacji o produkcie oraz indywidualnie dostosowanej oferty, z wymienionymi kosztami[260].

Od kwietnia 2007 r. cały rynek rent hipotecznych, bez względu czy są zabezpieczone hipoteką, czy bazują na umowie sprzedaży, jest poddany nadzorowi. Regulacje prawne nie wskazują minimalnego wieku beneficjenta usługi odwróconej hipoteki, zarówno w przypadku transakcji sprzedaży nieruchomości z prawem dożywocia jak i odwróconego kredytu hipotecznego. Minimalny wiek określony jest poprzez instytucje oferujące usługę. Wiadomym jest jednak, że oferty mogą być skierowane jedynie do osób starszych. Według badań przeprowadzonych przez SHIP, w 2011 r. i 2012 r. przeciętny wiek konsumenta odwróconej hipoteki wynosił 68,9 lat, zaś w 2013 r. – 69 lat. W każdym z badanych okresów najmłodszy beneficjent miał 55 lat. Niewielkie różnice wystąpiły w przypadku najstarszego beneficjenta odwróconej hipoteki. W 2011 r. najstarszy senior, który skorzystał z usługi miał 104 lata, w 2012 r. – 101 lat, a w 2013 r. – 102 lata (tabela 9). Usługa odwróconej hipoteki najbardziej popularna jest wśród seniorów w wieku 65-74 lat, którzy w 2011 r., 2012 r. i 2013 r. stanowili ok. 60% wszystkich beneficjentów. Kolejną grupą najbardziej zainteresowaną usługą są osoby w wieku 55-64 lata. Najmniej liczną grupą wiekową korzystającą z odwróconej hipoteki byli seniorzy powyżej 85 roku życia (rysunek 17).

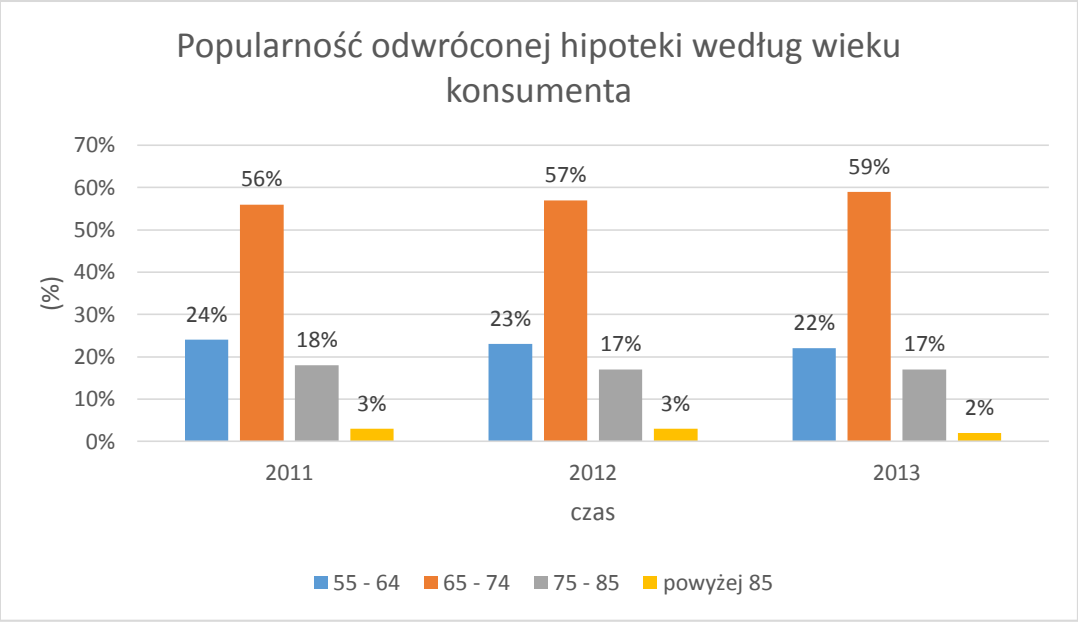
[259]Założenia do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, dostępne na: https://legislacja.rcl.gov.pl/lista/1/projekt/170130 (19.03.2015 r., godz. 20:50).

[260] Reverse mortgage – rozwiązania prawne i instytucjonalne na wybranych rynkach. Badanie wykonane na zlecenie Polskiej Izby Ubezpieczeń, dostępne na: http://www.piu.org.pl/public/upload/ibrowser/analiza_reverse_mortgage.pdf (dostęp dnia 19.03.2015 r., godz. 20:56).

Tabela 9. Wiek beneficjenta odwróconej hipoteki w Wielkiej Brytanii w latach 2011- 2013

Rok	Przeciętny wiek beneficjenta odwróconej hipoteki	Najmłodszy beneficjent odwróconej hipoteki	Najstarszy beneficjent odwróconej hipoteki
2011	68,9 lat	55 lat	104 lat
2012	68,9 lat	55 lat	101 lat
2013	69 lat	55 lat	102 lat

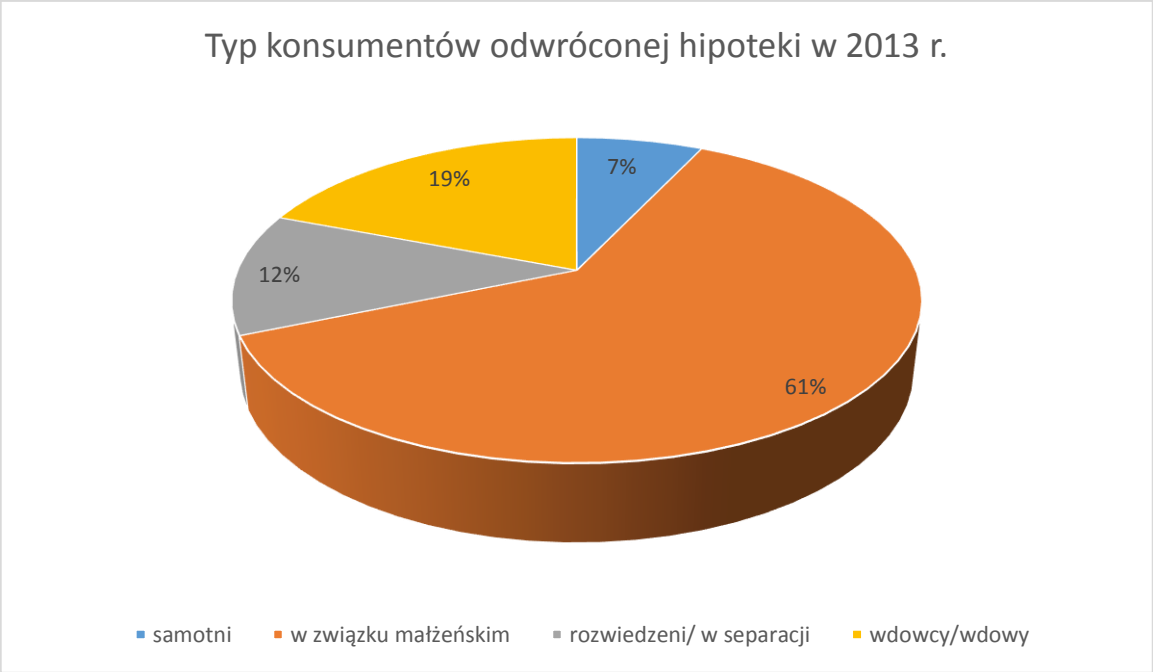
Źródło: opracowanie własne na podstawie equity-release-market-report-spring-2014-final.pdf (dostęp dnia 19.03.2015 r., godz. 21:11)



Rysunek 17. Popularność odwróconej hipoteki według wieku konsumenta w Wielkiej Brytanii w latach 2011-2013

Źródło: opracowanie własne na podstawie equity-release-market-report-spring-2014-final.pdf (dostęp dnia 19.03.2015 r., godz. 21:25)

Zaskakującym jest fakt, że najczęściej beneficjentami odwróconej hipoteki są małżeństwa oraz pary, mieszkające razem bez ślubu. Stanowią ponad 60% wszystkich beneficjentów. Najmniej zainteresowane usługą są osoby samotne (zaledwie 7% ogółu). Typ konsumentów odwróconej hipoteki na wyspach brytyjskich został przedstawiony na rysunku 18.



Rysunek 18. Typ konsumentów odwróconej hipoteki w Wielkiej Brytanii w 2013 r.
Źródło: opracowanie własne na podstawie equity-release-market-report-spring-2014-final.pdf (dostęp dnia 19.03.2015 r., godz. 22:01)

Wypłacanie świadczeń w ramach odwróconej hipoteki może występować w trzech formach: linii kredytowej, jednorazowych wypłat lub wypłat okresowych. W związku z wysoką konkurencją, jaka panuje na rynku odwróconej hipoteki, instytucje oferujące usługę dążą do zachęcania podmiotów poprzez dodatkowe, a jednocześnie korzystne zapisy umowne. Dodatkowymi możliwościami, które są przedstawiane klientom jest ograniczenie wysokości zadłużenia, pozwalające konsumentowi pozostawienie części nieruchomości na rzecz spadkobierców oraz elastyczny dostęp do środków, który jest zależny od aktualnych potrzeb beneficjenta. Podobnie jest z kwestiami dotyczącymi zameldowania w nieruchomości współmałżonka oraz przeniesienia pożyczki na inną nieruchomość, a co za tym idzie – zmianę miejsca zamieszkania bez utraty wypłacanej renty[261]. W niektórych przypadkach pożyczka hipoteczna musi być spłacona w całości. Jednym z nich jest opuszczenie zajmowanej przez klienta nieruchomości w celu zamieszkania w innym miejscu przy jednoczesnym braku chęci do powrotu, śmierć beneficjenta, sprzedaż nieruchomości obciążonej hipotecznie[262].

Z pojęciem odwróconej hipoteki związane jest występowanie kosztów. Główne koszty to przede wszystkim opłaty administracyjne, koszty wyceny domu, ubezpieczenie oraz koszty

[261] Reverse mortgage – rozwiązania prawne i instytucjonalne na wybranych rynkach. Badanie …
[262] S. Skuza, Usługi finansowe typu equity release w Polsce na tle rozwiązań międzynarodowych. Stan obecny i propozycje zmian, Problemy Zarządzania Nr 4, 2012 r., str. 245.

zatrudnienia prawnika. Zazwyczaj suma ponoszonych kosztów odpowiada od 0,5 do 1% zaciąganego kredytu. Nie zawsze jednak koszty te ponosi beneficjent. Zdarza się, że są one opłacane przez instytucję oferującą usługę odwróconej hipoteki[263].

Jak wcześniej wspomniano, szczególnie popularnym produktem występującym na rynku brytyjskim jest renta hipoteczna oferowana w dwóch wariantach: sprzedażowym i pożyczkowym. Niektóre instytucje działające na rynku oferują produkty w swej istocie podobne do renty hipotecznej. Kluczową różnicą są niższe wypłaty świadczeń, związane z zaniżoną wyceną wartości nieruchomości oraz brak gwarancji dożywotniego zamieszkania przez jej właściciela. Właściciel jedynie wynajmuje nieruchomość będącą przedmiotem umowy[264].

W sytuacji występowania zagrożeń na rynku, stwierdzono, że korzystnym rozwiązaniem będzie wzmocnienie ochrony konsumenta. Dodatkowa ochrona, poza FSA, związana jest z występowaniem osoby *Ombudsmana*, czyli Rzecznika Konsumentów. Rzecznik Konsumentów chroni interesy beneficjentów usług w takich zakresach jak: dochodzenie odszkodowań, konkurencji między sprzedawcami, pełnej informacji przekazywanej konsumentom o usłudze, a także kwestie związane z promocją i marketingiem oferowanych produktów.

W 1991 r. w uruchomiono organizację SHIP *(Safe Home Income Plans),* zrzeszającą instytucje oferujące produkty odwróconej hipoteki. Celem takiego działania było zwiększenie zaufania i pewności konsumentów co do usług oraz informacji przekazywanych przez członków organizacji[265]. W 2012 r. uruchomiono *Equity Release Council* i tym samym rozszerzono działania organizacji na obszary związane z prawem własności oraz doradztwem w zakresie odwróconej hipoteki. Organizacja zaczęła także dodatkowo reprezentować doradców finansowych, radców prawnych, rzeczoznawców i inne podmioty zainteresowane tego typu usługami. Głównymi zabezpieczeniami występującymi w ramach *Equity Release Council* są: możliwość pozostania w nieruchomości przez całe życie, prawo do rzetelnych, pełnych i jasnych informacji, prawo do przeniesienia umowy na inną nieruchomość w razie przeprowadzki, działanie poprzez własnego, niezależnego i wybranego przez siebie adwokata, którego zadaniem będzie podpisanie oświadczenia o zapoznaniu się z ryzykiem, jak i korzyściami wynikającymi z umowy oraz ograniczenie wysokości zobowiązania do wysokości wartości nieruchomości[266]. W SHIP zrzeszonych jest ok. 50% instytucji, które reprezentują 95% rynku, co oznacza, że działalność w ramach *Safe Home Income Plans* ma charakter powszechny.

[263] S. Pawlęga, Formy kredytu senioralnego w wybranych krajach i w Polsce, Wiadomości Ubezpieczeniowe Nr 4, 2009 r., str. 110.
[264]Reverse mortgage – rozwiązania prawne i instytucjonalne na wybranych rynkach. Badanie …
[265] http://www.equityreleasecouncil.com/equity-release-council/ (dostęp dnia 20.03.2015 r., godz. 21:50).
[266] http://www.hodgelifetime.com/equity_release_safeguards.asp (dostęp dnia 20.03.2015 r., godz. 22:00).

Wydaje się, że mimo prężnego działania brytyjskiego rynku odwróconej hipoteki, w najbliższym czasie liczba zawieranych umów nie będzie drastycznie wzrastać. Przyczyną są przede wszystkim niewielkie zyski instytucji oferujących usługę, a także towarzyszące działalności ryzyko dotyczące długowieczności seniora – beneficjenta usługi czy wahania cen na rynku nieruchomości.

4.3 Niemcy

Niemieckie rozwiązania prawne nie doprowadziły do ustawowego uregulowania odwróconej hipoteki. Wynikało to między innymi z małego zainteresowania usługą, co z kolei doprowadziło do jej praktycznego wyeliminowania z rynku. Pierwsze próby wprowadzenia usługi rozpoczęły się w 2000 r. Obecnie odwróconą hipotekę oferują jedynie dwie instytucje, z których jedna jest firmą ubezpieczeniową. *Hannoverische Lebensversicherung* oferuje rentę hipoteczną opartą na umowie pożyczki, wypłacaną w formie jednorazowej wypłaty środków pieniężnych. Beneficjent zobowiązuje się do comiesięcznej spłaty odsetek od udzielonej pożyczki. Z kolei cześć kapitałowa spłacana jest dopiero po jego śmierci lub zmiany miejsca zamieszkania[267]. Drugi z podmiotów – *Friedenau Foundation*, na podstawie umowy sprzedaży wypłaca beneficjentom comiesięczne renty[268]. Inną instytucją, bezpośrednio zainteresowaną rentą hipoteczną w oparciu o umowę pożyczki jest państwowy bank – *Investionsbank Schleswig-Holstein*[269]. Usługę odwróconego kredytu mogą oferować jedynie banki podlegające kontroli ze strony Federalnego Związku Banków Publicznych oraz nadzorowi Federalnego Urzędu Nadzoru Usług Finansowych[270]. Istniejąca w Niemczech umowa dożywocia, podobnie jak w przypadku rozwiązań polskich, regulowana jest przez Kodeks cywilny.

W literaturze podnosi się, że przyczynami braku zainteresowania rozwojem kredytów senioralnych w Niemczech są wysokie świadczenia emerytalne dla osób starszych, co eliminuje potrzebę zaciągania dodatkowych zobowiązań. Nie dziwi to tym bardziej, że powszechnie znany jest stereotyp bogatego Niemca, którego stać na podróżowanie, zwiedzanie, spełnianie marzeń, w szczególności w jesieni życia. Trzeba mieć jednak na uwadze, że systemy emerytalne wielu krajów europejskich przeżywają kryzys. Podobnie jest też w Niemczech, gdzie coraz częściej podnosi się, że nie każdy senior otrzyma wysokie świadczenia pieniężne za przepracowane lata. Prognozuje się, że przeciętna wysokość emerytury w niedalekiej przyszłości

[267] Reverse mortgage – rozwiązania prawne i instytucjonalne na wybranych rynkach. Badanie …
[268] W 2008 r. zawarto jedynie 12 takich umów.
[269] http://www.baufi-nord.de/html/ruckwartshypothek.html (dostęp dnia 21.03.2015 r., godz. 9:04).
[270] G. Minda, Odwrócony kredyt hipoteczny…, str. 17.

będzie wynosić 1 000 euro. Sytuacji nie poprawia fakt, że Niemcy, podobnie zresztą jak Polacy nie są skłonni do oszczędzania, i rzadko kiedy podejmują decyzję o oszczędzaniu pieniędzy w ramach trzeciego filaru[271]. Ponadto są jednym z najszybciej starzejących się narodów. Średnia długość życia kobiety wynosi ok. 83 lata, zaś mężczyzny – 73 lata [272]. Mimo to stopień ubóstwa wśród społeczeństwa niemieckiego jest relatywnie niski. Inne podnoszone przyczyny to niewielka zmiana cen nieruchomości w czasie, a także niewielki udział nieruchomości zamieszkiwanych przez właścicieli. Bywa tak, że Niemcy wynajmują za określoną sumę swoją nieruchomość dzięki czemu osiągają zyski. Sami zaś przebywają u rodziny, lub podnajmują tańsze mieszkania czy domy. Szacuje się, że w Niemczech jest ponad milion seniorów posiadających nieruchomość, w tym 60% wszystkich nieruchomości posiadają osoby w wieku ok. 50 lat[273]. Obecnie brak jest jednoznacznych danych, które określałyby wielkość rynku odwróconej hipoteki w Niemczech. Według przypuszczeń, w 2008 r. zawarto nie więcej niż 100 takich umów, których wartość opiewała na kwotę 10 mln euro. Jednak w przeciwieństwie do rynku amerykańskiego czy brytyjskiego, na dalszy rozwój rynku *Rückwärtshypothek* patrzy się optymistycznie, zakładając ich wzrost nawet do 7% w ogólnym rynku hipotek[274].

Podmiotami mogącymi skorzystać z usług funkcjonującej w Niemczech odwróconej hipoteki są, jak w poprzednich przypadkach – osoby starsze. Nie określono dolnej granicy wieku uprawniającej do zaciągania zobowiązań tego typu. Z kolei górna granica wynosi 110 lat. Jeżeli senior przekroczy tę granicę, instytucje kredytujące nie będą wypłacać mu dalszych świadczeń pieniężnych. Główną barierą po stronie kredytobiorcy, ograniczającą potencjał rynku, jest obawa przed niezadowoleniem spadkobierców oraz niezostawieniem im żadnego majątku po śmierci[275]. Wśród powodów skłaniających do zaciągnięcia zobowiązania wymienia się chęć polepszenia warunków życia, inwestowanie w nieruchomość w postaci dokonywania zmian, modernizacji, przebudowy, dopasowania do potrzeb seniora, a także motywy altruistyczne – chęć wsparcia innych, bliskich osób[276].

[271] Niemiecki system emerytalny składa się z trzech filarów. Pierwszy z nich – państwowy, dotyczy obowiązkowych świadczeń z których wypłacane są emerytury dla seniorów. Drugi – zawodowy, opiera się na działaniach pracodawców. Z kolei trzeci – prywatny, polega na dobrowolnym oszczędzaniu środków na przyszłą emeryturę.
[272] http://cafesenior.pl/jak-zyja-seniorzy-w-niemczech/ (dostęp dnia 21.03.2015 r., godz.9:40).
[273] http://www.geld-magazin.info/immobilien/senioren/rueckwaertshypothek (dostęp dnia 21.03.2015 r., godz. 9:44).
[274]Reverse mortgage – rozwiązania prawne i instytucjonalne na wybranych rynkach. Badanie …
[275] A. Styś, P. Łyszczak, Postrzeganie innowacji…, str. 117.
[276] S. Pawlęga, Formy kredytu senioralnego…, str. 111.

4.4 Australia

Średnia długość życia przeciętnego Australijczyka, w 2011 r. według Banku Światowego i *The World Factbook*, czyli corocznej publikacji Centralnej Agencji Wywiadowczej USA, wynosiła 80,62 lata. Długość życia kobiet kształtowała się na poziomie 83,63 lata, zaś mężczyzn – 77,75 lat. Emerytura dla australijskiego seniora, w przeciwieństwie do systemów emerytalnych wielu państw europejskich, wypłacana jest przez rząd australijski z ogólnych funduszy, a nie pobieranych w okresie pracy składek[277]. Aby móc ubiegać się o świadczenia emerytalne w Australii, należy spełnić kilka wymogów. Jednym z nich jest osiągnięcie określonego wieku emerytalnego, jak również wymóg zamieszkiwania kraju (posiadanie obywatelstwa, bycie rezydentem kraju co najmniej 10 lat, posiadanie stałej wizy lub obywatelstwa Nowej Zelandii). Dotychczas, aby móc przejść na emeryturę, trzeba było ukończyć 65 lat. Proponowane zmiany australijskiego rządu doprowadziły do sytuacji, w której od 2017 r. wymagany wiek wzrośnie o 6 miesięcy. Następnie co dwa lata będzie dochodzić do podwyższania wieku emerytalnego o pół roku. Docelowym wiekiem w 2023 r., zarówno dla kobiet jak i mężczyzn ma być 67 lat.

Ciekawym rozwiązaniem w kwestii emerytur jest inne obliczanie stawek dla osób samotnych oraz par mieszkających razem. W przypadku par, emerytury nie stanowią sumy kwot wypłacanych jednej i drugiej osobie, ale zależą od dochodów i posiadanego majątku. Otrzymanie od państwa przez osobę indywidualną pełnej emerytury jest możliwe, jeżeli dochód seniora nie przekracza 150 dolarów na dwa tygodnie. Z kolei w przypadku częściowej emerytury, warunkiem jest nieprzekroczenie 1 661 dolarów dochodu, na okres dwóch tygodni. W innych przypadkach nie ma możliwości ubiegania się o świadczenia emerytalne. Stawki różnią się, jeśli emerytami są pary. Wówczas, aby otrzymać pełną emeryturę, dochód z okresu dwóch tygodni nie może przekraczać 266 dolarów, a przekroczenie poziomu 2 542 dolarów przestaje uprawniać do pobierania świadczeń[278]. Obecnie średnia emerytura w Australii dla osoby indywidualnej wynosi 695,3 dolarów na dwa tygodnie, zaś dla pary – 1 048,8 dolarów na ten sam okres czasu. Do tego seniorzy uprawnieni są do pobierania zniżek na opłaty, lekarstwa, przejazdy środkami komunikacji miejskiej.

[277] Australian Government – Departmen of Human Services, Umowa o zabezpieczeniu społecznym pomiędzy Australią a Polską, dostępna na: http://www.humanservices.gov.au/spw/customer/information-in-your-language/resources/041/041-1207pl.pdf (dostęp dnia 22.03.2015 r., godz. 13:54).

[278] http://www.nettg.pl/news/102900/australia-emerytura-starcza-nie-dla-bogaczy (dostęp dnia 22.03.2015 r., godz. 14:40).

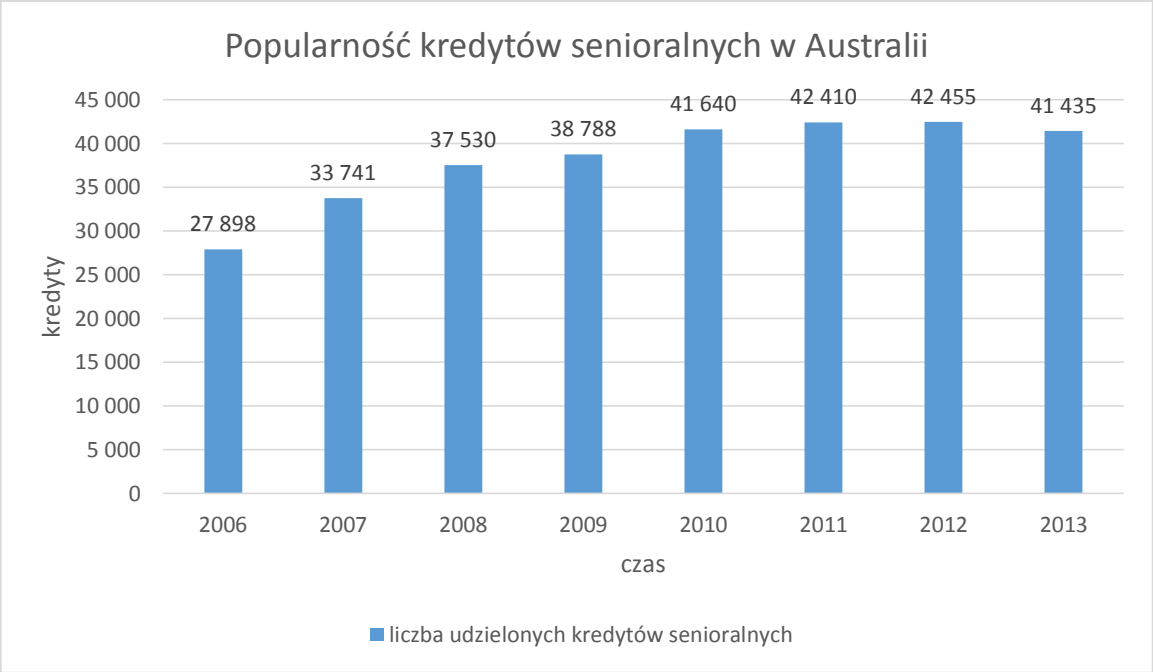
Wydawałoby się, że sytuacja egzystencjalna seniorów w Australii kształtuje się w sposób nieciekawy, jednak istnieje pewne rozwiązanie zabezpieczające interesy starszych członków społeczności. Każdy pracujący Australijczyk, wybiera spośród wielu dostępnych ofert, fundusz emerytalny, na który w trakcie pracy będzie odkładał środki pieniężne, przeznaczone na późniejsze lata. Obowiązkowo należy odprowadzić ok. 9% rocznego zarobku pracownika[279].

Innym rozwiązaniem pomagającym zdobyć dodatkowe środki jest odwrócona hipoteka. Popularność odwróconej hipoteki w kraju pośrednio zależy od dwóch modeli życia, reprezentowanych przez Australijczyków[280]. Pierwszy model – tradycyjny, obejmuje seniorów urodzonych w latach 1931-1935 (obecnie mających 84-88 lat). Osoby urodzone w tych latach cechuje przede wszystkim względna stabilizacja, szybka chęć założenia rodziny, a co za tym idzie – kupna nieruchomości. Głównym celem życia dla tych osób jest kupno domu oraz utrzymanie go. Z kolei świadczenia emerytalne są przeznaczane na spłatę wcześniej zaciągniętego kredytu hipotecznego. Szczególną niechęć budzi ryzyko oraz wszelkie zmiany. Drugi model – współczesny, zwany inaczej pokoleniem „*baby boomer*", opiera się na innych wartościach. Pierwszymi reprezentantami pokolenia są osoby urodzone w latach 1946-1960 (dzisiejsi 55-69-latkowie). Cechą charakterystyczną pokolenia jest szeroko rozwinięty konsumpcjonizm, niechęć do przywiązywania się, zarówno do pracy jak i rodziny, mieszkanie w wynajmowanych nieruchomościach. Oczywistym jest, że nie wszystkich ludzi można zaklasyfikować do tej grupy.

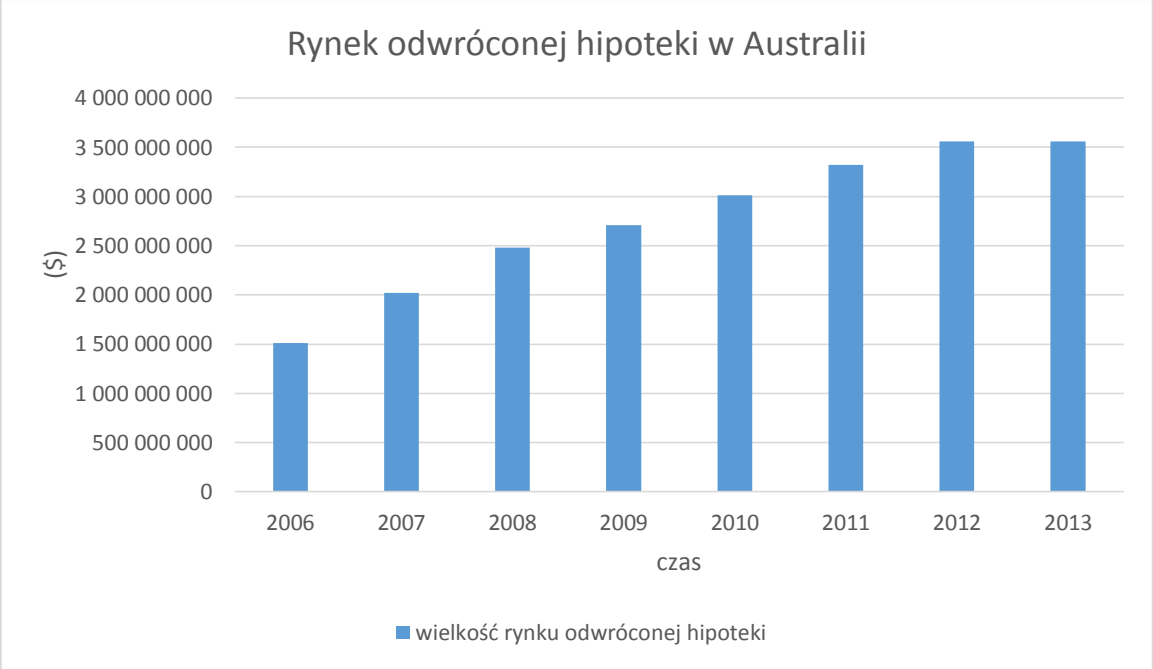
Australia, podobnie jak Stany Zjednoczone czy Wielka Brytania, jest jednym z największych rynków odwróconej hipoteki. W 2013 r. udzielono 41 435 kredytów tego typu, na kwotę 3,56 miliardów dolarów. Z kolei w 2006 r. liczba udzielonych kredytów była o prawie 1,5 razy mniejsza. Przeważnie, z roku na rok ilość i wartość udzielonych kredytów senioralnych rośnie. Dla porównania, w 2006 r., wielkość rynku odwróconej hipoteki wynosiła 1,51 miliarda dolarów, co oznacza że przez okres 7 lat wzrosła o 2,05 miliardów dolarów (rysunek 19 i 20).

[279] Ibidem.

[280] http://www.bankier.pl/wiadomosc/Swiadomosc-emerytalna-Australijczyka-1510304.html (dostęp dnia 22.03.2015 r., godz. 14:52).



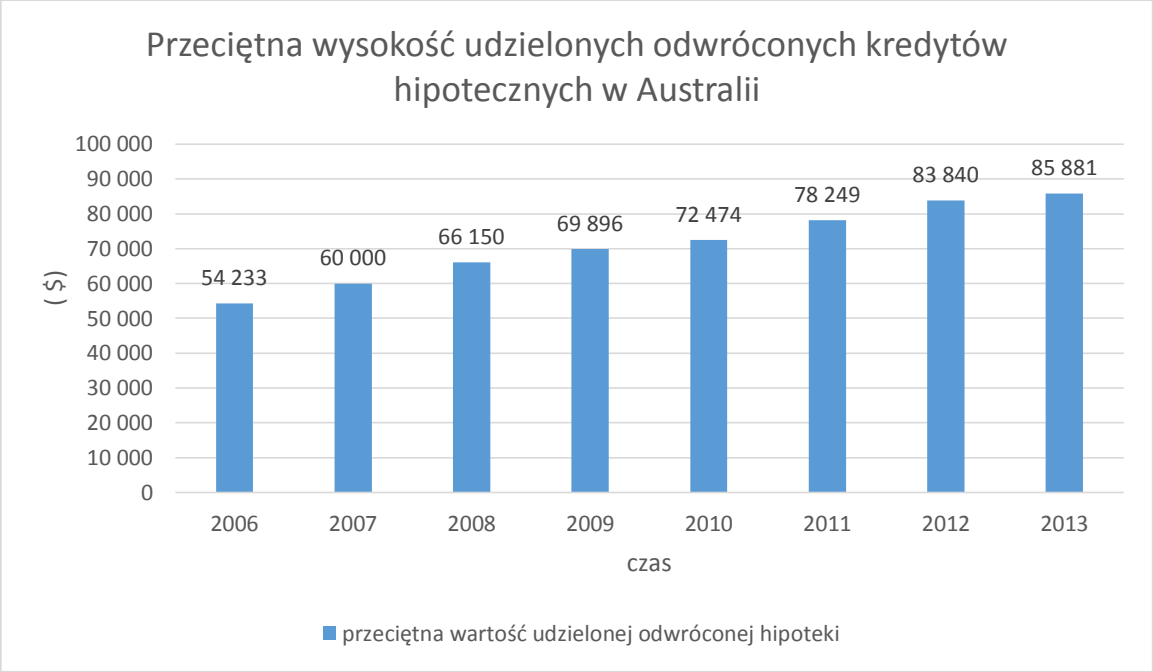
Rysunek 19. Popularność kredytów senioralnych w Australii w latach 2006-2013
Źródło: opracowanie własne na podstawie http://www2.deloitte.com/au/en/pages/media-releases/articles/combine-super-home-equity-release-sustainable-retirement-100714.html (dostęp dnia 22.03.2015 r., godz. 17:15)



Rysunek 20. Wielkość rynku odwróconej hipoteki w Australii w latach 2006-2013
Źródło: opracowanie własne na podstawie http://www2.deloitte.com/au/en/pages/media-releases/articles/combine-super-home-equity-release-sustainable-retirement-100714.html (dostęp dnia 22.03.2015 r., godz. 17:30)

Na rynku australijskim oferowane są umowy dwojakiego typu: umowy sprzedażowe oraz pożyczkowe. Podmiotem mogącym skorzystać z usługi odwróconej hipoteki jest senior,

który ukończył 65 lat[281]. Pod względem ekonomicznym, bardziej opłacalna jest umowa typu sprzedażowego. Dzięki niej, senior może otrzymać od 35% do 65% wartości nieruchomości. W przypadku umowy typu pożyczkowego, wysokość ta kształtuje się na poziomie 20-40% wartości nieruchomości. Umowy typu pożyczkowego regulowane są przez przepisy ustawy o ochronie konsumentów, o ile środki pozyskane z kredytu nie są przeznaczane na cele inwestycyjne, budowlane lub biznesowe[282]. W 2013 r. przeciętna wysokość udzielonego odwróconego kredytu hipotecznego wynosiła 85 881 dolarów. Jak dotąd była to największa wartość na przestrzeni lat. Od 2006 r. można zauważyć tendencję rosnącą w zakresie wysokości udzielanych kredytów (rysunek 21).



Rysunek 21. Przeciętna wysokość udzielonego odwróconego kredytu hipotecznego w Australii w latach 2006-2013

Źródło: opracowanie własne na podstawie http://www2.deloitte.com/au/en/pages/media-releases/articles/combine-super-home-equity-release-sustainable-retirement-100714.html (dostęp dnia 22.03.2015 r., godz. 18:03)

Wielkość otrzymanych środków zdeterminowana jest przez kilka czynników. Pierwszym z nich jest wiek. Tak, jak w przypadku odwróconych hipotek w innych krajach, im senior jest starszy, tym ma możliwość uzyskania wyższych świadczeń. Kolejne czynniki to wysokość stóp procentowych oraz wartość i lokalizacja nieruchomości. Istnieją również ograniczenia kwotowe udzielanych kredytów. Minimalna wartość świadczenia może wynosić 10 000 dolarów, zaś maksymalna – 425 000 dolarów.

[281] https://www.commbank.com.au/personal/home-loans/fact-sheets/Equity_Unlock_Loan_for_Seniors.pdf (dostęp dnia 22.03.2015 r., godz. 17:35).
[282] Reverse mortgage – rozwiązania prawne i instytucjonalne na wybranych rynkach. Badanie …

Poza odwróconą hipoteką, produktem wzbudzającym zainteresowanie wśród seniorów są pożyczki emerytalne oferowane przez rząd. Istotą pożyczki emerytalnej, tak jak odwróconego kredytu hipotecznego, jest wsparcie finansowe osób starszych. Różnice występują na gruncie podmiotu, który jest uprawniony do oferowania produktu oraz innych wymagań jak, np. wysokość emerytury wypłacanej przez rząd. Pożyczka emerytalna może być udzielana jedynie osobom starszym, które nie pobierają emerytury w wymiarze pełnym. Otrzymane przez pożyczkobiorcę środki, wypłacane w formie dwutygodniowej renty, spłacane są po jego śmierci w wyniku sprzedaży jego nieruchomości.

Na rynku *equity release* w Australii, działa organizacja *Senior Australians Equity Release Association of Lenders* (SEQUAL), zrzeszająca instytucje oferujące odwróconą hipotekę. Jej głównym celem jest dbanie o rynek, zaś misją – umożliwienie seniorom bezpiecznego i „łagodnego" przejścia na emeryturę, promocja i uświadamianie konsumentów o zaletach i wadach odwróconej hipoteki, zwiększenie zaufania klientów do usługi[283]. Członkami organizacji jest pięć instytucji: *Homesafe Solutions Pty Ltd*, *Macquarie Group Ltd*, *Over Fifty Seniors Equity Release Pty Ltd*, *P&N Bank* oraz *Bluestone Equity Release*[284].

W związku z brakiem jednolitego prawa regulującego kwestię odwróconej hipoteki na rynku australijskim, konieczna jest wzmożona ochrona konsumenta. Koniecznym zabiegiem jest stworzenie regulacji prawnych, w szczególności w zakresie obowiązków informacyjnych dotyczących oferowanej usługi oraz ograniczenia wysokości spłat do wartości posiadanej nieruchomości[285]. Jak pokazuje praktyka, istnienie wyłącznie Kodeksu postepowania nie jest wystarczające. Coraz częściej wskazuje się, że na gruncie zawieranych umów dochodzi do nadużyć[286].

[283] http://www.sequal.com.au/who-is-sequal (dostęp dnia 22.03.2015 r., godz. 23:10).
[284] http://www.sequal.com.au/sequal-members (dostęp dnia 22.03.2015 r., godz. 23:13).
[285] Reverse mortgage – rozwiązania prawne i instytucjonalne na wybranych rynkach. Badanie …
[286]Przykładowe zapisy Kodeksu Postępowanie organizacji SEQUAL dostępne na: http://www.sequal.com.au/code-of-conduct (dostęp dnia 22.03.2015 r., godz. 23:24).

Zakończenie

Odwrócony kredyt hipoteczny to szczególnego rodzaju kredyt konsumencki, uregulowany odrębną ustawą – ustawą z dnia z 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym. Wprowadzenie nowej usługi finansowej stało się konieczne ze względu na rosnące problemy ekonomiczne i społeczne, zwłaszcza występujące w gronie starszych osób. Wobec tego seniorzy zyskali dodatkową możliwość poprawienia swojej sytuacji finansowej. Przed pojawieniem się usługi na polskim rynku finansowym, dodatkowymi niezarobkowymi źródłami finansowymi była renta dożywotnia, umowa dożywocia, sprzedaż nieruchomości i kupno innego mniejszego lokalu, mieszkania czy domu za odpowiednio mniejsze pieniądze, czy pomoc ze strony państwa, organizacji społecznych, bliskich. Niewielu emerytów i rencistów, chociażby ze względów zdrowotnych lub braku przychylności ze strony pracodawcy, mogło podjąć dodatkową pracę zarobkową.

Głównym problemem osób starszych jest ubóstwo i wykluczenie, co potwierdzają badania. Seniorzy czują się ignorowani przez resztę społeczeństwa podnosząc, że coraz częściej są odsuwani na jego margines. Ponadto w środkach masowego przekazu rzadko mówi się o codziennych problemach z którymi zmagają się emeryci i renciści, mimo, że odsetek osób należących do tej grupy stale się powiększa. Codzienne przejawy ich ubóstwa mają charakter materialny i dotyczą przede wszystkim kosztów utrzymania, opieki zdrowotnej, niskich emerytur i rent, a także trudności ze znalezieniem dodatkowego zatrudnienia. Ministerstwo Pracy i Polityki Społecznej w 2008 r. poprzez program „Solidarność pokoleń" podjęło pierwsze działania dążące do zwiększenia aktywności zawodowej osób powyżej pięćdziesiątego roku życia. Celem programu była poprawa warunków pracy, promocja zatrudnienia pracowników, a także poprawa ich kwalifikacji i kompetencji. Zachętą do zatrudnienia osób należących do tej grupy wiekowej była redukcja kosztów ponoszonych przez pracodawcę. Drugim problemem jest wykluczenie, związane przede wszystkim z poczuciem niskiej wartości, brakiem zrozumienia ze strony innych członków społeczeństwa, poczuciem że jest się niecenionym i niesłuchanym, mimo wieku i doświadczeń życiowych. Poza działaniami rządowymi, szansą wystąpienia dodatkowego źródła dochodu stała się odwrócona hipoteka.

Odwrócona hipoteka jest „odbiciem lustrzanym" kredytu hipotecznego, występującego w modelu sprzedażowym i kredytowym. W Polsce, model sprzedażowy, do którego zalicza się rentę dożywotnią, funkcjonuje od wielu lat. Cieszy się umiarkowanym zainteresowaniem wśród seniorów. Główną przyczyną takiego stanu rzeczy jest brak objęcia nadzorem instytucji

oferujących tego typu usługę przez Komisję Nadzoru Finansowego, co powoduje występowanie nieprawidłowości i ogranicza bezpieczeństwo konsumentów. Obecnie trwają prace nad nową ustawą regulującą rentę dożywotnią. Ze względu na działania niektórych Funduszy Hipotecznych, nie rzadko wprowadzających w błąd konsumenta, postanowiono o rozszerzeniu nadzoru także na te instytucje. Wobec tego, w niedalekiej przyszłości na polskim rynku finansowym, seniorzy będą mogli skorzystać z dwóch podobnych do siebie i nadzorowanych przez KNF usług w ramach odwróconej hipoteki. Obecnie nie można przesądzać o większej popularności którejkolwiek z nich. Niewątpliwym plusem odwróconej hipoteki typu kredytowego – czyli odwróconego kredytu hipotecznego, jest bycie właścicielem kredytowanej nieruchomości do śmierci, a także umożliwienie odzyskania jej przez ewentualnych spadkobierców. Ciekawym rozwiązaniem na gruncie polskiej regulacji jest także brak ograniczeń wiekowych kredytobiorcy, co stanowi novum wobec rozwiązań prawnych innych krajów. W projektach do ustawy zaznaczało się, że usługa ma być skierowana do osób starszych. Mimo to, w świetle prawa, nawet młoda osoba, mająca 20, 30, 40 lat, może z niej skorzystać, o ile posiada nieruchomość. Za odwróconą hipoteką typu sprzedażowego przemawia wyższa wysokość wypłacanych świadczeń oraz możliwość skorzystania z dodatkowych usług, np. pakietu medycznego, opieki prawnej czy domowej.

Popularność odwróconego kredytu hipotecznego uzależniona jest od wielu czynników. Jednym z nich są odpowiednie działania informacyjne, pozwalające na rozwianie wszelkich wątpliwości seniorów. Szczególnym problemem jest obawa przed nieznaną usługą, zwłaszcza w kontekście wcześniej funkcjonującej renty dożywotniej, znanej chociażby z reklam i opowieści potencjalnym konsumentom. Innym czynnikiem są uwarunkowania kulturowo-psychologiczne, podkreślające przywiązanie człowieka do nieruchomości. Niewiadomym jest, czy usługa znajdzie zainteresowanie wśród uprawnionych instytucji kredytujących. Obecnie w Polsce, jedynie kilka banków prowadzi badania nad wprowadzeniem odwróconego kredytu hipotecznego do swoich ofert. Póki co, nie udzielono ani jednej hipoteki lustrzanej. Jednak analizując jej funkcjonowanie w innych krajach, zwłaszcza biorąc pod uwagę zgromadzone dane statystyczne, wydaje się, że z biegiem czasu może ona się stać popularnym źródłem umożliwiającym uzyskanie dodatkowych środków finansowych, przede wszystkim dla osób starszych.

Wykaz aktów prawnych

Akty UE:

[1] Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylająca dyrektywę Rady 87/102/EWG (Dz. Urz. UE L 133/66 z 22.05.2008 r.).

Akty prawa krajowego:

[1] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tj.: Dz. U. z 2014 r., poz. 121 z póź. zm.).

[2] Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj.: Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.).

[3] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj.: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903).

[4] Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1995 r., Nr 133, poz. 654).

[5] Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tj.: Dz. U. z 2012 r., poz. 1376 ze zm.).

[6] Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tj.: Dz. U. z 2003 r., Nr 88, poz. 919).

[7] Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o Narodowym Banku Polskim (Dz. U. z 1997 r., Nr 140, poz. 938).

[8] Ustawa z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (tj.: Dz. U. z 2014 r., poz. 157).

[9] Ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (tj.: Dz. U. z 2014 r., poz. 1497).

[10] Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U., poz. 1585).

[11] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690).

Wykaz literatury

[1] U. Banaszczak-Soroka (red.), Rynki finansowe. Organizacja, instytucje, uczestnicy, Warszawa 2012 r.

[2] J. Blicharz, L. Klat-Wertelecka, E. Rutkowska-Tomaszewska, Ubóstwo w Polsce, Wrocław 2014 r.

[3] A. Baryła, Kredytowanie hipoteczne, Olsztyn 2004 r.

[4] M. Bryxa, Wybrane aspekty finansowania i organizacji rynku nieruchomości, Warszawa 2006 r.

[5] M. Bryxa, Wybrane aspekty inwestowania na rynku nieruchomości, Warszawa 2001 r.

[6] Z. Dobosiewicz, Kredyt hipoteczny. Poradnik, warszawa 2010 r.

[7] Katarzyna Gabryelczyk (red.), Nowe instrumenty i usługi finansowe, Warszawa 2009 r.

[8] A. Gąsowska, Bankowość hipoteczna, Warszawa 2000 r.

[9] J. Głuchowski (red.), Leksykon finansów, Warszawa 2001 r.

[10] G. Główka (red.), Nieruchomość, kredyt, hipoteka, Warszawa 2008 r.

[11] G. Główka, System finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Doświadczenia i kierunki zmian, Warszawa 2012 r.

[12] M. M. Golec, Usług bankowe. Podstawowe zagadnienia, Poznań 2011 r.

[13] J. Gudowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Księga trzecia. Zobowiązania, Warszawa 2013 r.

[14] J. Harasim, J. Cichy (red.), Finanse w niestabilnym otoczeniu – dylematy i wyzwania. Rynki finansowe, Katowice 2012 r.

[15] K. Jajuga, Podstawowe strategie inwestowania, Warszawa 2009 r.

[16] A. Janiak, J. Mojak, Banki hipoteczne i listy zastawne w świetle prawa polskiego, Zamość 2004 r.

[17] W. Jaworski (red.), Leksykon finansowo-bankowy, Warszawa 1991 r.

[18] L. Jaworski, Z. Zawadzka (red.), Bankowość. Podręcznik akademicki, Warszawa 2004 r.

[19] M. Kalaińska, B. Półtorak (red.), Innowacje finansowe na rynku nieruchomości w czasach kryzysu, Wrocław 2011 r.

[20] L. Kałkowski, Rynek nieruchomości w Polsce, Warszawa 2003 r.

[21] A. Kidyba, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część szczególna, LEX 2014 r.

[22] B. Kosiński, A. Z. Nowak, Podstawy współczesnej bankowości, Warszawa 2011 r.
[23] D. M. Korzeniowska, A. Dragan, Kancelaria Senatu – Biuro Analiz i Dokumentacji. Banki hipoteczne, kredyty mieszkaniowe , hipoteka odwrócona w Niemczech, Wielkiej Brytanii i USA, Warszawa 2012 r.
[24] Z. Krzyżkiewicz (red.), Leksykon bankowo-giełdowy, Warszawa 2006 r.
[25] E. Kucharska-Stasiak, Nieruchomość w gospodarce rynkowej, Warszawa 2006 r.
[26] M. Lernacik (red.), Rynek usług finansowych w Polsce, Warszawa 1996 r.
[27] G. Minda, Odwrócony kredyt hipoteczny zamiast reformy ZUS – założenia do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, Nieruchomości i Prawo nr 2, 2012 r.
[28] K. Muża, Bankowość hipoteczna w Polsce, Warszawa 2007 r.
[29] M. Nowak, T. Władyka, Rynek kredytowy w Drugiej Rzeczpospolitej, Kraków 1992 r.
[30] A. Nowak-Far (red.), Finanse publiczne i prawo finansowe, Warszawa 2011 r.
[31] M. A. Olszak, Wybrane aspekty rozwoju kredytów hipotecznych w Niemczech i Polsce, Warszawa 2004 r.
[32] R. Pałczyński-Gościniak, F. Góraj, M. Łój, Hipoteka odwrócona jako źródło dodatkowych środków pieniężnych, Czasopismo Naukowe Sopockiej Szkoły Wyższej – Przestrzeń, ekonomia, społeczeństwo nr 1, 2012 r.
[33] M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka (red.), Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Edwardowi Drozdowi, Warszawa 2013 r.
[34] J. Sikorski, T. Mikulska (red.), Stan i perspektywy rozwoju współczesnej bankowości, Białystok 2013 r.
[35] M. Sitek, Bankowość hipoteczna i rynek nieruchomości, Warszawa 2010 r.
[36] J. Szambelańczyk (red.), Polski sektor bankowy w perspektywie 2030, Warszawa 2010 r.
[37] T. Szarota, Komunizm. Ideologia, system, ludzie, Warszawa 2001 r.
[38] A. Szelągowska (red.), Współczesna bankowość hipoteczna, Warszawa 2010 r.
[39] M. Zaleska (red.), Współczesna bankowość. Tom I, Warszawa 2007 r.
[40] K. Zaradkiewicz, Nowa regulacja prawa hipotecznego, Przegląd Prawa Handlowego, 2011 r.
[41] B. Ziębińska, Uniwersytety Trzeciego wieku jako instytucje przeciwdziałające marginalizacji osób starszych, Katowice 2007 r.

Artykuły:

[1] P. Armada-Rudnik, Odwrócony kredyt hipoteczny na tle założeń Ministerstwa Finansów z 10.04.2010 r., Nieruchomości nr 1, 2011 r.

[2] W. J. Brzeski, Sektor nieruchomości w gospodarce rynkowej, Świat Nieruchomości nr 46, 2004 r.

[3] M. Buszko, Ryzyko odwróconych kredytów hipotecznych – perspektywa instytucji kredytujących, Zarzadzanie i Finanse Nr 2, 2013 r.

[4] A. Dygas, Dostatek na starość?, Gazeta Bankowa nr 12, 2010 r.

[5] T. Kowalak, Odwrócona hipoteka – zasady funkcjonowania i perspektywy wprowadzenia w Polsce, Ruch prawniczy, ekonomiczny i socjalistyczny Nr 4, 2010 r.

[6] P. Kowalski, Reverse mortgage, Gazeta Bankowa nr 10, 2010 r.

[7] K. Kubiszewska, Analiza czynników wpływających na rozwój rynku odwróconego kredytu hipotecznego, Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach Nr 1. 2013 r.

[8] E. Macierzyńska-Franaszczyk, Ryzyka kredytobiorcy – beneficjenta odwróconego kredytu hipotecznego i instrumenty jego ochrony prawnej, Polityka Społeczna Nr specjalny, cz. II, 2011 r.

[9] A. Huterska, R. Huterski, Wybrane problemy funkcjonowania odwróconego kredytu hipotecznego jako formy uzupełniającej publiczny system emerytalny w Polsce, Polityka Społeczna Część I, 2011 r.

[10] R. Pałczyńska-Gościniak , F. Góraj, M. Łój, Hipoteka odwrócona jako źródło dodatkowych środków pieniężnych, Przestrzeń, ekonomia, społeczeństwo Nr 1, 2012 r.

[11] S. Pawlęga, Formy kredytu senioralnego w wybranych krajach i w Polsce, Wiadomości Ubezpieczeniowe Nr 4, 2009 r.

[12] S. Pawlęga, Ocena założeń Ministerstwa Finansów do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, Wiadomości Ubezpieczeniowe nr 3, 2010 r.

[13] J. Pierzyński, Dożywotnia renta hipoteczna – ważny społecznie problem w cieniu ustawy deweloperskiej, Nieruchomości i Prawo nr 3, 2012 r.

[14] P. Pietkun, Kup pan cegłę, Gazeta Bankowa nr 12, 2010 r.

[15] J. S. Skuza, Usługi finansowe typu equity release w Polsce na tle rozwiązań międzynarodowych. Stan obecny i propozycje zmian, Problemy Zarządzania Nr 4, 2012 r.

[16] J. Strzelecki, hipoteka krótkiej kołderki, Gazeta Bankowa Nr 12, 2010 r.

[17] M. Szczepański, Ryzyko długowieczności, Polityka Społeczna Nr 5-6 . 202 r.

[18] Styś, P. Łyszczak, Postrzeganie innowacji przez konsumentów usług finansowych (na przykładzie odwróconej hipoteki), Konsumpcja i rozwój Nr 1, 2013 r.

Inne materiały

[1] 15 Year High for Equity Release Lending as Average Loan Exceeds £60,000 in Q4 2013, dostępne na: http://www.equityreleasecouncil.com/news/15-year-high-for-equity-release-lending-as-average-loan-exceeds/.

[2] Actuarial Review of the Federal Housing Administration Mutual Mortgage Insurance Fund HECM Loans For Fiscal Year 2013, dostępne na: http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=IFEFY2013MMIActRev_HECM.pdf.

[3] Analiza sytuacji gospodarczej Polski w okresie I-IX 2014 r., dostępne na: http://www.mg.gov.pl/files/upload/8436/3q2014_pol.pdf.

[4] Australian Government – Departmen of Human Services, Umowa o zabezpieczeniu społecznym pomiędzy Au-stralią a Polską, dostępna na: http://www.humanservices.gov.au/spw/customer/information-in-your-language/resources/041/041-1207pl.pdf.

[5] Banki niezainteresowane odwróconymi kredytami hipotecznymi, dostępne na: http://www.ehipoteka.com.pl/18700-banki-niezainteresowane-odwroconymi-kredytami-hipotecznymi.html.

[6] Dane Deloitte na temat odwróconej hipoteki w Australii, dostępne na: http://www2.deloitte.com/au/en/pages/media-releases/articles/combine-super-home-equity-release-sustainable-retirement-100714.html.

[7] W. Daruk, M. Gomułka, Odwrócona hipoteka, czyli nowy rynek dla polskiej bankowości, dostępne na: www.sknb.ue.poznan.pl.

[8] Die Rückwärtshypothek sorgt für eine zusätzliche Rente, dostępne na: http://www.baufi-nord.de/html/ruckwartshypothek.html.

[9] Dożywotnie świadczenie pieniężne w zamian za przeniesienie własności nieruchomości (potocznie zwane rentą dożywotnią) i odwrócony kredyt hipoteczny – zasadnicze różnice, dostępne na: http://www.knf.gov.pl/opracowania/Miedzysektorowe/renta.html.

[10] Druk nr 1442, Poselski projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, dostępne na: http://www.sejm.gov.pl/sejm7.nsf/druk.xsp?nr=1442.

[11] Druk nr 2392, Rządowy projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, dostępne na: http://www.sejm.gov.pl/sejm7.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=2392.

[12] Druk nr 2811, Uchwała Senatu RP w sprawie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, dostępne na: http://www.sejm.gov.pl/sejm7.nsf/druk.xsp?nr=2811.

[13] Emerytury i renty w 2013 r., dostępne na: http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rynek-pracy/pracujacy-zatrudnieni-wynagrodzenia-koszty-pracy/emerytury-i-renty-w-2013-r-,10,4.html.

[14] Equity Release – Home Reversion Plan, dostępne na: http://www.equity-release-centre.co.uk/348--home-reversion-plans.htm.

[15] Equity Release Market Report 2014, dostępny na: equity-release-market-report-spring-2014-final.pdf.

[16] Equity Unlock Loan for Seniors Fact Sheet, dostępne na: https://www.commbank.com.au/personal/home-loans/fact-sheets/Equity_Unlock_Loan_for_Seniors.pdf.

[17] Fundusz Hipoteczny Anin, dostępne na: http://www.aninhipoteczny.pl/fundusz-dla-ciebie.html.

[18] Fundusz Hipoteczny Dom – decyzja UOKiK, dostępne na: http://www.uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=3603.

[19] Fundusz Hipoteczny Dom – decyzja UOKiK, dostępne na: http://www.uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=3034.

[20] Fundusz Hipoteczny Familia S.A., dostępne na: http://www.familiasa.pl/o-nas.php.

[21] HECM cases endorsed for insurance by fiscal year also selected loan and borrower characteristics, dostępne na: https://www.nrmlaonline.org/nrmla/default.aspx.

[22] HYPOSTAT 2014, A review of Europe's mortgage and housing markets, dostępne na: http://www.hypo.org/PortalDev/Objects/6/Files/Hypostat_2014.pdf.

[23] Informacje o Equity Release Council, dostępne na: http://www.equityreleasecouncil.com/equity-release-council/.

[24] Informacje o SEQUAL, dostępne na: http://www.sequal.com.au/who-is-sequal.

[25] Jak żyją seniorzy w Niemczech, dostępne na: http://cafesenior.pl/jak-zyja-seniorzy-w-niemczech/.

[26] Emerytura nie dla bogaczy, dostępne na: http://www.nettg.pl/news/102900/australia-emerytura-starcza-nie-dla-bogaczy.

[27] Equity Release Council, dostępny na: http://www.hodgelifetime.com/equity_release_safeguards.asp.

[28] KNF: niebezpieczny projekt ustawy o rencie dożywotniej, dostępne na: http://www.polskieradio.pl/42/2443/Artykul/1235103,KNF-niebezpieczny-projekt-ustawy-o-rencie-dozywotniej.

[29] Kwartalna informacja o rynku pracy. Główny Urząd Statystyczny. Departament Pracy, dostępna na: http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/PW_kwartalna_inf_o_rynku_pracy_2012.pdf

[30] Life Expectancy – data by country, dostępne na: http://apps.who.int/gho/data/node.main.688?lang=en.

[31] B. Łyszczarz, Z. Wyszkowska, Czynniki socjoekonomiczne i trwanie życia w krajach OECD, dostępne na: http://tnij.org/czynniki_socjoekonomiczne_oe.

[32] Najistotniejsze zmiany Rekomendacji S, dostępne na: http://www.knf.gov.pl/aktualnosci/2013/Najistotniejsze_zmiany_Rekomendacji_S.html.

[33] Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011 r., dostępny na: http://stat.gov.pl/spisy-powszechne/nsp-2011/nsp-2011-wyniki/ludnosc-stan-i-struktura-demograficzno-spoleczna-nsp-2011,16,1.html.

[34] National Reverse Mortgage Lenders Association, informacje dostępne na: https://www.nrmlaonline.org/nrmla/default.aspx.

[35] Ochrona zdrowia w gospodarstwach domowych w 2013 r., dostępne na: http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/zdrowie/zdrowie/ochrona-zdrowia-w-gospodarstwach-domowych-w-2013-r-,2,5.html.

[36] Odwrócony kredyt hipoteczny. Produkt, którego boją się banki, dostępne na: http://serwisy.gazetaprawna.pl/finanse-osobiste/artykuly/841758,odwrocony-kredyt-hipoteczny-produkt-ktorego-boja-sie-banki.html.

[37] Podstawowe informacje o rozwoju demograficznym Polski do 2012 r, dostępne na: http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/L_podst_inf_o_rozwoju_dem_pl_do_2012.pdf.

[38] Poradnik dla konsumentów zainteresowanych zawarciem umowy świadczeń dożywotnich, dostępne na: http://tnij.org/poradnik_dla_konsumentow.

[39] Prognoza ludności na lata 2014-2050 GUSu dostępna na: http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2014-2050-opracowana-2014-r-,1,5.html.

[40] Przykładowe zapisy Kodeksu Postępowanie organizacji SEQUAL dostępne na: http://www.sequal.com.au/code-of-conduct.

[41] Rada Rozwoju Rynku Finansowego, dostępne na: https://www.piu.org.pl/rada-rozwoju-rynku-finansowego.

[42] Raport AMRON-SARFiN, dostępne na: http://amron.pl/Pages/Content/Page.aspx?a=raport_amron_sarfin.

[43] Raport AMRON-SARFiN 2/2014, dostępne na: http://amron.pl/uploads/AMRON%20SARFIN/Raport%20AMRON-SARFiN%20Nr%202%202014_Pl_skrot.pdf.

[44] Raport na temat sytuacji osób starszych w Polsce, dostępne na: http://senior.gov.pl/source/raport_osoby%20starsze.pdf.

[45] Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013 r., dostępne na: http://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/raport_2013.pdf.

[46] Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich, dostępne na: http://www.uokik.gov.pl/download.php?plik=14028.

[47] Raport wykonany na zlecenie PIU dostępny na: http://www.piu.org.pl/public/upload/ibrowser/analiza_reverse_mortgage.pdf.

[48] Rekomendacja S, dostępne na: https://www.knf.gov.pl/Images/Rekomendacja_S_18_06_2013._tcm75-34880.pdf.

[49] Renta dożywotnia. Ministerstwo Gospodarki przeciąga prace nad ustawą, dostępne na: http://www.polskatimes.pl/artykul/3773103,renta-dozywotnia-ministerstwo-gospodarki-przeciaga-prace-nad-ustawa,id,t.html.

[50] Reverse mortgages, dostępne na: http://www.consumer.ftc.gov/articles/0192-reverse-mortgages.

[51] Reverse mortgage – rozwiązania prawne i instytucjonalne na wybranych rynkach, dostępne na: http://www.piu.org.pl/public/upload/ibrowser/analiza_reverse_mortgage.pdf.

[52] Reverse Mortgages: 3 Different Types, dostępne na: http://www.reversemortgage.net/reverse-mortgages-3-different-types.

[53] Rückwärtshypothek, dostępne na: F. http://www.geld-magazin.info/immobilien/senioren/rueckwaertshypothek.

[54] Shared Appreciation Mortgages, dostępne na: http://www.mortgagesexposed.com/Book_Contents/shared_appreciation_mortgages.htm.

[55] Shared appreciation mortgage – where Bank of Scotland takes 75% of increase, dostępne na: http://www.theguardian.com/money/2012/jun/08/shared-appreciation-mortgage-bank-of-scotland.

[56] Standardy działania Uniwersytetów Trzeciego Wieku w Polsce, dostępne na: http://federacjautw.pl/putw/images/glowna/standardy.pdf.

[57] Stanowisko Komisji Nadzoru Finansowego w sprawie projektu założeń do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, dostępne na: http://legislacja.rcl.gov.pl/

docs//1/14617/14648/14650/dokument11989.pdf?lastUpda-teDay=06.02.12&la-stUpdateHour=3%3A27&userLogged=false&date=Monday%2C+6+February+2012.

[58] Stanowisko Prezesa UOKiK w sprawie projektu założeń do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, dostępne na: http://www.archbip.mf.gov.pl/bip/_files_/bip/uwagi_uokik_18072011.pdf.

[59] Stanowisko Rządowego Centrum Legislacyjnego w sprawie projektu założeń do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, dostępne na: http://www.archbip.mf.gov.pl/bip/_files_/bip/uwagi_rcl_20072011.pdf

[60] Struktura wysokości emerytur i rent wypłacanych przez ZUS po waloryzacji w marcu 2013 roku, dostępne na: http://www.zus.pl/files/Struktura%20wysoko%C5%9Bci%20emerytur%20i%20rent%20wyp%C5%82acanych%20przez%20ZUS%20po%20waloryzacji%20w%20marcu%202013%20r.pdf.

[61] Study on Equity Releases Scheme in the UE. Part I: General Report, dostępne na: http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/credit/equity_release_part1_en.pdf.

[62] J.Szymańczak, Zmiany demograficzne, dostępne na: http://biurose.sejm.gov.pl/teksty_pdf_00/i-735.pdf

[63] Sytuacja demograficzna osób starszych i konsekwencje starzenia się ludności Polski w świetle prognozy na lata 2014-2050, dostępne na: http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/sytuacja-demograficzna-osob-starszych-i-konsekwencje-starzenia-sie-ludnosci-polski-w-swietle-prognozy-na-lata-2014-2050,18,1.html.

[64] Świadomość emerytalna Australijczyka, dostępne na: http://www.bankier.pl/wiadomosc/Swiadomosc-emerytalna-Australijczyka-1510304.html.

[65] Tablice trwania życia 1950-2013 r., dostępne na: http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/TrwanieZycia.aspx.

[66] Trwanie życia w 2013 r., dostępne na: http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/trwanie-zycia/trwanie-zycia-w-2013-r-,2,8.html.

[67] Wybrane aspekty rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Niemczech i w Polsce, dostępne na: http://www.nbp.pl/publikacje/materialy_i_studia/Ms182.pdf.

[68] Założenia do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, dostępne na: http://www.archbip.mf.gov.pl/bip/_files_/bip/fn1_zalozenia06102011.pdf.

[69] E. Zawadzki, Kasy mieszkaniowe na świecie. Zasady funkcjonowania, podstawy prawne i powszechność zjawiska, dostępne na: http://biurose.sejm.gov.pl/teksty_pdf_96/i-412.pdf.

[70] Zespół wGospodarce.pl, Frank szwajcarski ostro w górę. Rynek jest w szoku!, dostępne na: http://wgospodarce.pl/informacje/18117-frank-szwajcarski-ostro-w-gore-rynek-jest-w-szoku.

[71] Zestawienie uwag do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym po konferencji uzgodnieniowej, dostępne na: http://www.archbip.mf.gov.pl/bip/_files_/instytucje_finansowe/sektor_bankowy/2011-04-26_tabela_uwag_do_uzg_ii.pdf.

Spis rysunków

Rysunek 1. Wartość udzielonych kredytów w Polsce, Wielkiej Brytanii i na Malcie 29
Rysunek 2. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w latach 2009-III kwartał 2014 r. w Polsce w procentach 31
Rysunek 3. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w latach 2011-III kwartał 2014 r. w Polsce w procentach 32
Rysunek 4. Funkcja dochodów i aktyw w czasie 38
Rysunek 5. Liczba urodzeń w Polsce w latach 1970-2013 58
Rysunek 6. Stan cywilny kobiet i mężczyzn po ukończeniu co najmniej 65 lat w 2011 r. 64
Rysunek 7. Poziom wykształcenia ludności powyżej 65 lat w 2011 r. 66
Rysunek 8. Poziom wykształcenia ludności powyżej 65 lat według miejsca zamieszkania w 2002 r. i 2011 r. 67
Rysunek 9. Przeciętne trwanie życia w Polsce noworodka i 75-latków płci męskiej w latach 1950-2013 70
Rysunek 10. Przeciętne trwanie życia w Polsce noworodka i 75-latków płci żeńskiej w latach 1950-2013 70
Rysunek 11. Liczba zgonów w Polsce w latach 1970-2014 71
Rysunek 12. Liczba udzielonych odwróconych kredytów hipotecznych – HECM w USA w latach 1990-2013 89
Rysunek 13. Typ i liczba konsumentów odwróconego kredytu hipotecznego HECM w USA w latach 1990-2012 90
Rysunek 14. Przeciętny wiek kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego HECM w USA w latach 1990-2012 91
Rysunek 15. Ilość udzielanych odwróconych kredytów hipotecznych HECM według wieku kredytobiorców w USA w latach 2009-2013 92
Rysunek 16. Wydatki seniora z tytułu odwróconej hipoteki w kwocie 60 000 funtów brytyjskich w trzecim kwartale 2013 r. 94
Rysunek 17. Popularność odwróconej hipoteki według wieku konsumenta w Wielkiej Brytanii w latach 2011-2013 96
Rysunek 18. Typ konsumentów odwróconej hipoteki w Wielkiej Brytanii w 2013 r. 97
Rysunek 19. Popularność kredytów senioralnych w Australii w latach 2006-2013 103
Rysunek 20. Wielkość rynku odwróconej hipoteki w Australii w latach 2006-2013 103
Rysunek 21. Przeciętna wysokość udzielonego odwróconego kredytu hipotecznego w Australii w latach 2006-2013 104
Rysunek 22. Kredyty i pożyczki udzielone klientom w latach 2011-2014 przez mBank Hipoteczny S.A. 129

Spis tabel

Tabela 1. Całkowita wielkość kredytów hipotecznych udzielonych w poszczególnych państwach europejskich w latach 2002–2013 (mln euro) 28
Tabela 2. Przykładowe wysokości wypłat Funduszu Hipotecznego DOM S.A. w zależności od wartości mieszkania, płci i wieku 50
Tabela 3. Udział płodności poszczególnych grup wieku (w procentach) w przekrojowym współczynniku dzietności w poszczególnych latach 59
Tabela 4. Stan i struktura ludności według wieku w poszczególnych latach (w tys.) 61
Tabela 5. Struktura ludności w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym w poszczególnych latach (w tys.) 61
Tabela 6. Ludność w wieki poprodukcyjnym w 1989 r. i 2013 r. 62
Tabela 7. Ludność w wieku co najmniej 65 lat w 2011 r. według kryterium głównego źródła utrzymania i płci 68
Tabela 8. Wartość usług z grupy equity release w 2007 r. w niektórych krajach Unii Europejskiej 76
Tabela 9. Wiek beneficjenta odwróconej hipoteki w Wielkiej Brytanii w latach 2011- 2013 96
Tabela 10. Główne pozycje bilansowe mBanku Hipotecznego S.A. (wcześniej BRE Banku Hipotecznego S.A.) w latach 2011-2014 podane w tys. zł 125
Tabela 11. Dynamika poszczególnych pozycji bilansu mBanku Hipotecznego S.A. (wcześniej BRE Banku Hipotecznego S.A.) w latach 2011-2014 wyrażona w procentach 126
Tabela 12. Poszczególne pozycje rachunku zysków i strat mBanku Hipotecznego S.A. (wcześniej BRE Banku Hipotecznego S.A.) w latach 2011-2011 podane w tys. zł 127
Tabela 13. Dynamika poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat mBanku Hipotecznego S.A. (wcześniej BRE Banku Hipotecznego S.A.) w latach 2011-2014 podana w procentach 127
Tabela 14. Kredyty i pożyczki udzielone klientom w latach 2011-2014 128
Tabela 15. Urodzeni w latach 1970-2013 (w tys.) 131

Załącznik A

A.1 Podstawowe dane dotyczące mBanku Hipotecznego S.A.

Tabela 10. Główne pozycje bilansowe mBanku Hipotecznego S.A. (wcześniej BRE Banku Hipotecznego S.A.) w latach 2011-2014 podane w tys. zł

Główne pozycje bilansowe	31.12.2011 r.	31.12.2012 r.	31.12.2013 r.	30.06.2014 r.
Aktywa (w tym:)	**4 510 572**	**4 808 712**	**4 782 443**	**4 706 601**
- kredyty i pożyczki udzielone klientom	4 150 313	4 108 155	4 045 000	4 119 202
Zobowiązania i kapitały (w tym:)	**4 510 572**	**4 809 712**	**4 782 443**	**4 706 601**
- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 488 440	2 852 445	2 661 407	2 817 776
- zobowiązania wobec klientów	178 230	179 033	295 167	255 269
- kapitał podstawowy	175 000	275 000	275 000	275 000

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdania zarządu z działalności mBanku Hipotecznego S.A. dostępnego na http://mhipoteczny.pl/raporty (dostęp dnia 20.02.2015 r.)

Tabela 11. Dynamika poszczególnych pozycji bilansu mBanku Hipotecznego S.A. (wcześniej BRE Banku Hipotecznego S.A.) w latach 2011-2014 wyrażona w procentach

Główne pozycje bilansowe	31.12.2011 r.	31.12.2012 r.	31.12.2013 r.	30.06.2014 r.
Aktywa (w tym:)	-	**6,63%**	**-0,57%**	-
- kredyty i pożyczki udzielone klientom	-	-1,02%	-1,54%	-
Zobowiązania i kapitały (w tym:)	-	**6,63%**	**-0,57%**	-
- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	14,63%	-6,70%	-
- zobowiązania wobec klientów	-	0,45%	64,87%	-
- kapitał podstawowy	-	57,14%	-	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdania zarządu z działalności mBanku Hipotecznego S.A. dostępnego na http://mhipoteczny.pl/raporty (dostęp dnia 20.02.2015 r.)

W aktywach mBanku Hipotecznego S.A. dominującą pozycję, bez względu na brany pod uwagę okres, zajmują kredyty i pożyczki udzielone klientom, zabezpieczone hipoteką. Z kolei w pasywach dominują zobowiązania z tytułu emisji listów zastawnych. Można z tego wyciągnąć wniosek, że emisja tego typu instrumentów jest głównym źródłem refinansowania kredytowej działalności banku. W przypadku zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, największa dynamika wzrostowa przypada na 2012 r. (14,63%). Podobnie jest w przypadku aktywów i pasywów (6,63%). Rekordowym rokiem, w którym doszło do wzrostu po stronie zobowiązań wobec klientów był 2012 r. (57,14%). Ponadto odnotowano także nieznaczny spadek kredytów (1,02%), spowodowany: zaostrzonymi regulacjami nadzorczymi, spadkiem popytu na mieszkania, trudną sytuacją na rynku mieszkaniowym czy pojawieniem

się nowej ustawy deweloperskiej, która istotnie ograniczyła wielkość nowych inwestycji mieszkaniowych.

Tabela 12. Poszczególne pozycje rachunku zysków i strat mBanku Hipotecznego S.A. (wcześniej BRE Banku Hipotecznego S.A.) w latach 2011-2011 podane w tys. zł

Rachunek zysków i strat	31.12.2011 r.	31.12.2012 r.	31.12.2013 r.	30.06.2014 r.
Wynik z tytułu odsetek	66 598	77 158	74 779	41 711
Wynik z tytułu opłat i prowizji	32	3 785	3 693	3 113
Zysk brutto	27 589	14 099	4 897	18 589
Zysk netto	20 878	9 287	2 154	13 816

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdania zarządu z działalności mBanku Hipotecznego S.A., dostępne na http://mhipoteczny.pl/raporty (dostęp dnia 20.02.2015 r.)

Tabela 13. Dynamika poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat mBanku Hipotecznego S.A. (wcześniej BRE Banku Hipotecznego S.A.) w latach 2011-2014 podana w procentach

Rachunek zysków i strat	31.12.2011 r.	31.12.2012 r.	31.12.2013 r.	30.06.2014 r.
Wynik z tytułu odsetek	-	-28,69%	-3,08%	-
Wynik z tytułu opłat i prowizji	-	1084,38%	-2,42%	-
Zysk brutto	-	-48,90%	-65,27%	-
Zysk netto	-	-55,52%	-76,80%	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdania zarządu z działalności mBanku Hipotecznego S.A., dostępne na http://mhipoteczny.pl/raporty (dostęp dnia 20.02.2015 r.)

Analizując wybrane pozycje rachunku zysków i strat, można wywnioskować, że na dzień 30.06.2014 r. bank hipoteczny osiągnął zysk brutto w wysokości 18,59 mln zł. Zysk ten niemal czterokrotnie przewyższał zysk brutto odnotowany na dzień 31.12.2013 r. Związane jest to z korzystniejszym niż przewidywano wynikiem prowizyjnym i na działalności handlowej[287].

[287] Raport półroczny mBanku Hipotecznego S.A. za rok 2014 , dostępny na stronie http://mhipoteczny.pl/raporty/ (dostęp dnia 20.02.2014 r.).

Z kolei w stosunku do roku 2012, dynamika zysku brutto osiągnęła rekordowy spadek w wysokości 65,27%. Zdarzenia roku 2012 miały duży wpływ na spadek wyniku finansowego (48,90%). Na rynku mieszkaniowym można było dostrzec trudniejszą sytuację, co miało przełożenie na wzrost ryzyka kredytowego. Pogorszeniu uległa także sytuacja niektórych podmiotów, którym bank udzielił już kredytów. Na wielkość akcji kredytowej miała wpływ konserwatywna polityka kredytowa oraz utrudniony dostęp banku do refinansowania w euro, a także podniesienie kosztów. Mimo tego bank był w dobrej kondycji. Potwierdziły to także oceny agencji ratingowych[288]. W 2013 r. zysk banku nie kształtował się tak, jak się tego spodziewano. Na jego niższą wartość w porównaniu do roku ubiegłego, miały wpływ przede wszystkim wyższe koszty działalności spowodowane zmianą organizacji banku – rozpoczęto wówczas działalność w obszarze detalicznym, obniżenie stóp procentowych oraz niższa wartość portfela kredytowego, co negatywnie wpłynęło na wynik odsetkowy, a także wysokie odpisy z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek[289].

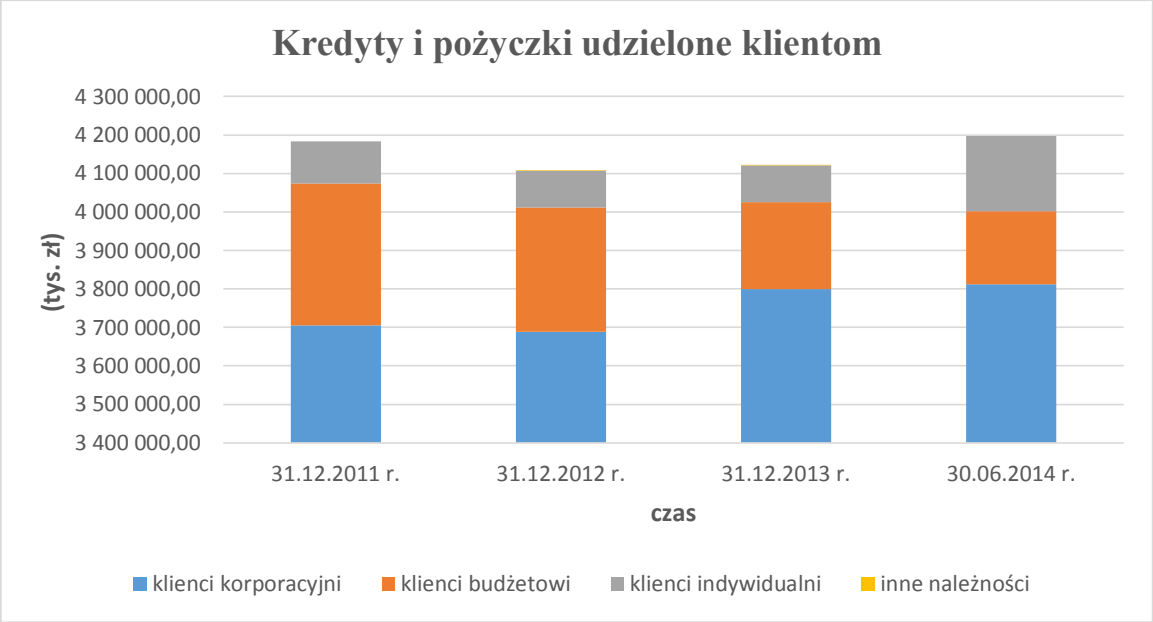
A.2 Kredyty i pożyczki udzielone klientom

Tabela 14. Kredyty i pożyczki udzielone klientom w latach 2011-2014

Kredyty i pożyczki	31.12.2011 r.	31.12.2012 r.	31.12.2013 r.	30.06.2014 r.
Klienci korporacyjni	3 705 691	3 688 472	3 799 524	3 811 867
Klienci budżetowi	368 738	322 640	225 302	189 481
Klienci indywidualni	108 275	96 731	95 754	195 231
Inne należności	-	312	8	2 209
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	4 182 704	4 108 155	4 120 588	4 198 788

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdania zarządu z działalności mBanku Hipotecznego S.A., dostępne na http://mhipoteczny.pl/raporty (dostęp dnia 20.02.2015 r.)

[288] Raport roczny BRE Banku Hipotecznego S.A. za rok 2012 , dostępny na stronie http://mhipoteczny.pl/raporty/ (dostęp dnia 20.02.2014 r.).
[289] Raport roczny mBanku Hipotecznego S.A. za rok 2013 , dostępny na stronie http://mhipoteczny.pl/raporty/ (dostęp dnia 20.02.2014 r.).



Rysunek 22. Kredyty i pożyczki udzielone klientom w latach 2011-2014 przez mBank Hipoteczny S.A.
Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdania zarządu z działalności mBanku Hipotecznego S.A., dostępne na http://mhipoteczny.pl/raporty (dostęp dnia 20.02.2015 r.)

W każdym z badanych okresów, najwięcej kredytów udzielono klientom korporacyjnym, zaś najmniej klientom indywidualnym. Najwięcej udzielonych kredytów i pożyczek przez mBank Hipoteczny S.A. odnotowano w pierwszym półroczu 2014 roku.

Sytuacja banku w 2011 r. kształtowała się pomyślnie ze względu na wzrost akcji kredytowej, co spowodowało odbudowanie się portfela kredytowego po kryzysie na rynku finansowym. W 2011 r., 88,6% kredytów udzielono klientom korporacyjnym, 8,8% – klientom budżetowym, zaś 2,6% – klientom indywidualnym. Najwięcej kredytów zaciągnięto w złotówkach (49,1%), w euro (47,8%) oraz w dolarach amerykańskich (3,1%). W przypadku kredytów dla podmiotów gospodarczych, udzielane były na zakup budynków biurowo-usługowych, powierzchni handlowych oraz deweloperskich projektów mieszkaniowych. Kredyty dla klientów budżetowych udzielone zostały przede wszystkim szpitalom pod poręczeniem jednostek samorządu terytorialnego (62%).

W 2012 r. działalność kredytowa banku koncentrowała się na trzech obszarach: finansowania j. s. t., rynku nieruchomości komercyjnych i emisji listów zastawnych. W przypadku finansowania rynku nieruchomości komercyjnych, tak jak w poprzednim roku, brano pod uwagę obiekty o średniej skali, gdzie wartość kredytu nie przekraczała 20 mln euro. Pod koniec 2012 r. kredyty klientów korporacyjnych stanowiły niespełna 90% portfela kredytowego. Z kolei kredyty dla sektora j. s. t. – ok. 8%, a co za tym idzie kredyty klientów indywidualnych ok. 2%. Około 51,5% kredytów zaciągnięto w walucie polskiej, 45,9% – w euro oraz 2,6%

w dolarach amerykańskich. Najwięcej kredytów bank udzielił na (w kolejności): refinansowanie nieruchomości komercyjnych, finansowanie jednostek samorządu terytorialnego, deweloperskie projekty mieszkaniowe, deweloperskie projekty komercyjne, zakup gruntu, kredyty mieszkaniowe. W przypadku klientów korporacyjnych kredyty zaciągane były przede wszystkim na budynki biurowo-usługowe, powierzchnie handlowe, deweloperskie projekty mieszkaniowe oraz nieruchomości mieszane. W przypadku sektora publicznego ograniczono akcję kredytową. Kredytów udzielano głownie szpitalom pod poręczeniem j. s. t. (68%).

W 2013 r. najwięcej kredytów udzielono podmiotom gospodarczym z przeznaczeniem na: biura, centra handlowe, nieruchomość mieszaną i deweloperkę mieszkaniową. Po raz kolejny ograniczano aktywność kredytową wobec klientów budżetowych. Kredyty udzielane były głównie, w przeciwieństwie do roku 2012, w euro (52,3%), następnie w złotych (45,3%) oraz dolarach amerykańskich (2,4%).

W połowie 2014 r. struktura walutowa portfela kredytowego kształtowała się następująco: kredyty udzielone w euro – 52,21%, złotówkach – 46% i dolarach amerykańskich – 1,79%. Najwięcej kredytów udzielono klientom korporacyjnym (90,8%). Z kolei klientom budżetowym i indywidualnym udzielono odpowiednio 4,5% oraz 4,6% kredytów. Niezmiennie od lat, w obszarze nieruchomości komercyjnych, finansowano głównie biurowce, centra handlowe i deweloperów mieszkaniowych. Nowością było zaprzestanie finansowania jednostek samorządu terytorialnego. Z kolei jeśli chodzi o kredyty oferowane dla osób fizycznych, oferta uległa wzbogaceniu o kredyty na nieruchomości na rynku pierwotnym.

Załącznik B

Tabela 15. Urodzeni w latach 1970-2013 (w tys.)

Lata	Ogółem	Żywe			Martwe	Żywe w procentach ogółu urodzeń	Pozamałżeńskie w procentach urodzeń żywych
		Razem	Małżeńskie	Pozamałżeńskie			
1970	554 201	547 819	520 317	27 502	6 382	98,8	5,0
1975	652 467	646 381	615 743	30 638	6 086	99,1	4,7
1980	701 553	695 759	662 556	33 203	5 794	99,2	4,8
1985	685 305	680 091	646 143	33 948	5 214	99,2	5,0
1990	551 660	547 720	513 685	34 035	3 940	99,3	6,2
1991	551 455	547 719	511 428	36 291	3 736	99,3	6,6
1992	518 669	515 214	478 178	37 036	3 455	99,3	7,2
1993	497 708	494 310	453 722	40 588	3 398	99,3	8,2
1994	485 098	481 285	438 079	43 206	3 813	99,2	9,0
1995	436 312	433 109	392 106	41 003	3 203	99,3	9,5
1996	431 211	428 203	384 655	43 548	3 008	99,3	10,2
1997	415 166	412 635	367 349	45 286	2 531	99,4	11,0
1998	398 103	395 619	349 923	45 696	2 484	99,4	11,6
1999	384 379	382 002	337 314	44 688	2 377	99,4	11,7
2000	380 476	378 348	332 451	45 897	2 128	99,4	12,1
2001	370 247	368 205	319 879	48 326	2 042	99,4	13,1
2002	355 526	353 765	302 756	51 009	1 761	99,5	14,4
2003	352 785	351 072	295 530	55 542	1 713	99,5	15,8
2004	357 884	356 131	295 136	60 995	1 753	99,5	17,1

2005	366 095	364 383	297 144	67 239	1 712	99,5	18,5
2006	376 035	374 244	303 556	70 688	1 791	99,5	18,9
2007	389 713	387 873	312 385	75 488	1 840	99,5	19,5
2008	416 437	414 499	332 194	82 305	1 938	99,5	19,9
2009	419 337	417 589	333 062	84 527	1 748	99,6	20,2
2010	415 030	413 300	328 215	85 085	1 730	99,6	20,6
2011	390 069	388 416	305 982	82 434	1 653	99,6	21,2
2012	387 858	386 257	299 945	86 312	1 601	99,6	22,3
2013	370 962	369 576	283 130	86 446	1 386	99,6	23,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS