

Warszawa, dn. 29.12.2022  
Prognoza ekspercka

## Hipoteka odwrócona w Polsce i Europie. Prognoza na 2023 rok

### **W 2023 roku ruszy finansowanie dla podmiotów oferujących hipotekę odwróconą w Unii Europejskiej**

Po pierwsze: dostęp do długoterminowego i dopasowanego finansowania dla podmiotów oferujących hipotekę odwróconą w Unii Europejskiej. Po drugie: lepsza i bardziej zróżnicowana oferta obejmująca rozwiązania typu equity release. Po trzecie: możliwość wyższych wypłat jednorazowych, które pomogą osobom starszym spłacić zobowiązania i długi – również te, które powstały w wyniku pandemii, wojny w Ukrainie i szalejącej inflacji. Po czwarte: większa współpraca pomiędzy krajami europejskimi nie tylko w obszarze edukacji ale również bezpieczeństwa finansowego emerytów. Po piąte: wsparcie dla młodszego pokolenia, mimo że hipoteka odwrócona jest kierowana do osób starszych. Jakie zmiany na polskim i europejskim rynku będą miały miejsce w 2023 roku? Oto najważniejsze z nich.

Z problemami demograficznymi i ekonomicznymi mierzy się nie tylko Polska, ale również cała Europa. A hipoteka odwrócona już stała się odpowiedzią na niektóre z nich. Co będzie działo się w 2023 roku?

#### **Po pierwsze – długoterminowe finansowanie i lepsza oferta**

W 2023 roku zacznie działać platforma, która będzie finansowała sukcesywny i długofalowy rozwój rynku hipoteki odwróconej (ang. *equity release*) w Unii Europejskiej. Usługodawcy otrzymają dostęp do długoterminowego, dopasowanego i skrojonego na miarę finansowania, co przełoży się na ulepszenie oferty kierowanej do klientów. W Polsce za rozwój rynku hipoteki odwróconej (w ramach tego projektu) będzie odpowiedzialny Fundusz Hipoteczny DOM.

Warto przytoczyć tu dane, które znalazły się w raporcie przygotowanym przez Ernst & Young (EY) oraz European Pensions and Property Asset Release Group (EPPARG). Według prognoz EY i EPPARG globalny rynek hipoteki odwróconej urośnie do 2031 roku aż trzykrotnie. Za 10 lat roczny wolumen przekroczy w Stanach Zjednoczonych 25 mld dolarów, co oznacza, że Amerykanie będą sprzedawać (tylko w ciągu jednego roku) odwrócone kredyty hipoteczne o takiej wartości. W Wielkiej Brytanii wolumen ten będzie plasował się na poziomie 13 mld dolarów rocznie, we Włoszech 6-10 mld, w Kanadzie 3-4 mld, w Polsce ok. 0,6 mld dolarów.<sup>1</sup> Platforma, która zacznie działać w 2023 roku tylko przyspieszy ten rozwój.

– Warto podkreślić, że finansowanie o którym mówimy jest wzorowane na modelu brytyjskim. Dzięki niemu branża w Wielkiej Brytanii mogła się rozwinąć w sposób bezpieczny i dynamiczny. Tamtejszy

---

<sup>1</sup> Raport „Global Equity Release Roundtable 2020”, przygotowany przez EY i EPPARG, opublikowany 28.01.2021.  
Link: <http://epparg.org/news/global-equity-release-market-forecast-to-more-than-treble-by-2031/>

rynek jest już dojrzały, uregulowany, istnieją normy etyczne, sama usługa jest bardzo dobrze oceniana zarówno przez konsumentów jak i przez decydentów, polityków i ekonomistów. Docenia się przede wszystkim jej pozytywny wpływ nie tylko na sytuację osób w wieku emerytalnym, ale na całą gospodarkę. Wyrazem tego sukcesu na rynku brytyjskim jest liczba nowych klientów, którzy zawarli umowę i która w skali roku osiągnęła 50 tysięcy.. Z całą pewnością rozwiązania brytyjskie są warte przeszczepienia na inne rynki i to właśnie się dzieje – mówi Robert Majkowski, Prezes Funduszu Hipotecznego DOM.

### **Po drugie – większe wypłaty jednorazowe**

Dzięki dostępowi do długofalowego finansowania renta dożywotnia, która jest jednym z rodzajów hipoteki odwróconej, będzie rozwijać się bardziej dynamicznie, a oferta stanie się bardziej zróżnicowana. – Na początku roku zamierzamy wprowadzić między innymi większe wypłaty jednorazowe. To rozwiązanie, które testowaliśmy już od jakiegoś czasu i które jest odpowiedzią na potrzeby seniorów. Inflacja i rosnące ceny jeszcze bardziej nadszarpnęły emeryckie budżety. Ogrzanie i utrzymanie niezmodyfikowanych nieruchomości stało się jeszcze bardziej kosztowne. Emeryci potrzebują niejednokrotnie zastrzyku gotówki rzędu kilkunastu czy kilkudziesięciu tysięcy złotych, już na etapie podpisania umowy. Później oczywiście dostają standardowo comiesięczne wypłaty z tytułu umowy renty dożywotniej – mówi Robert Majkowski, Prezes Funduszu Hipotecznego DOM. Trzeba tu zaznaczyć, że obecni emeryci, czyli osoby 60+, które lata temu zaciągnęły kredyty hipoteczne na zakup nieruchomości są w tej chwili w końcowym etapie ich spłaty. Wypłaty jednorazowe mogą im pomóc w spłacie reszty kredytu hipotecznego, zwłaszcza, że rosnące stopy procentowe wpłynęły na wzrost rat kredytowych.

### **Po trzecie – większa współpraca pomiędzy krajami europejskimi**

Zmieniająca się sytuacja demograficzna i ekonomiczna oraz dynamiczny rozwój hipoteki odwróconej w całej Europie zacieśni współpracę pomiędzy krajami europejskimi. – Potrzebna będzie między innymi długofalowa edukacja osób starszych, gwarantująca im pełną i rzetelną wiedzę na temat usługi oraz przepisów prawnych i to nie tylko w kontekście hipoteki odwróconej, ale również innych instrumentów finansowych, które mogłyby poprawić sytuację ekonomiczną seniorów – mówi Robert Majkowski.

### **Po czwarte – wsparcie finansowe dla osób młodych**

Sytuacja makroekonomiczna powoduje, że zdolność kredytowa młodych osób sukcesywnie spada. We wrześniu liczba kredytów mieszkaniowych spadła o 70,6 proc. względem poprzedniego roku, a ich wartość była o 71,3 proc. niższa niż przed rokiem.<sup>2</sup> Na dodatek – jak wynika z raportu Narodowego Banku Polskiego pt. „Sytuacja na rynku kredytowym” – w IV kwartale banki wciąż będą zaostrzać politykę kredytową zarówno w odniesieniu do przedsiębiorców jak i gospodarstw domowych.<sup>3</sup> Seniorzy będący właścicielami nieruchomości, którzy zdecydują się na rentę dożywotnią, dzięki większej wypłacie jednorazowej będą mogli wesprzeć dzieci i wnuki finansowo, a także zapewnić wkład własny na zakup mieszkania dla młodych.

---

<sup>2</sup> <https://www.pb.pl/we-wrzesniu-liczba-kredytow-mieszkaniowych-spadla-o-706-proc-1167723>

<sup>3</sup> <https://www.pb.pl/nbp-w-iv-kw-dalsze-zaostozanie-polityki-kredytowej-wobec-firm-i-gospodarstw-domowych-1168715>

