

RAPORT O HIPOTECE ODWRÓCONEJ W POLSCE

2024

Potencjał rynku
Szanse i zagrożenia
Postulaty dla Rządu
Komentarze Ekspertów

Warszawa 2024



SPIS TREŚCI

Część I

Tło branżowe, czyli jak – na przestrzeni lat – dojrzał polski rynek i jak wyglądały prace nad jego uregulowaniem? 4

- Rynek nie może doczekać się kompleksowych przepisów od 15 lat..... 4
- W tym roku minie 10 lat od chwili, gdy powstał projekt Ustawy o Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym. Co te przepisy mogły zmienić w branży? 5
- Co zakładał projekt Ustawy o Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym i dlaczego warto go przypomnieć? 6
- W jakim miejscu jest dziś branża? 7
- Które instytucje opowiadają się za nowymi regulacjami? 8

Część II

Potencjał usługi w Polsce i na świecie 11

- Globalny rynek hipoteki odwróconej wciąż rośnie. Perspektywy dla Polski też są obiecujące..... 11

Część III

Jakie problemy może rozwiązać hipoteka odwrócona? Oto 6 problemów i 6 rozwiązań, które gwarantuje ta usługa 13

- Problem 1. Społeczeństwo starzeje się, system emerytalny jest coraz bardziej obciążony 13
- Problem 2. Emerytów przybywa, ale (w takim samym tempie) nie przybywa osób pracujących i odprowadzających składki 14
- Problem 3. Stopa zastąpienia będzie coraz niższa 15
- Problem 4. Osoby starsze są coraz bardziej zadłużone 16
- Problem 5. Emerycki budżet jest często obciążony kosztami utrzymania nieruchomości (np. starego, niezmodernizowanego domu 16
- Problem 6. Emeryckie gospodarstwa domowe mają niewielki poziom oszczędności, które mogłyby wesprzeć domowy budżet 17

Część IV

Jakie kroki powinien podjąć nowy Rząd w kwestii rent dożywotnich? 18

Część V

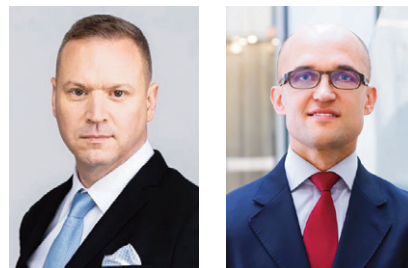
Wypowiedzi Ekspertów 18

Część VI

Podstawowe informacje o hipotece odwróconej w modelu sprzedażowym (tzw. rencie dożywotniej oferowanej przez fundusze hipoteczne)..... 22

Szanowni Państwo,

rynek hipoteki odwróconej stanowi temat debaty publicznej od wielu lat. W obliczu zachodzących zmian demograficznych i ekonomicznych, malejącej wydolności systemu emerytalnego, rosnącego zadłużenia seniorów i rosnących wydatków – rola hipoteki odwróconej, wzorem Wielkiej Brytanii, innych krajów Unii Europejskiej oraz Stanów Zjednoczonych, będzie coraz większa. **Wznowienie dyskusji o przyszłości polskiej branży oraz rozpoczęcie działań, których celem będzie wprowadzenie przepisów zwiększających bezpieczeństwo wszystkich interesariuszy wymaga współpracy organów państwa, uczestników rynku oraz organizacji senioralnych.**



W tym roku minie 10 lat od wejścia w życie Ustawy o Odwróconym Kredycie Hipotecznym. Jej celem było stworzenie warunków do oferowania nowego produktu dla banków i innych instytucji kredytowych. Niestety od dekady żaden bank w Polsce nie wprowadził tej usługi do swojej oferty. Jednocześnie dostęp do usług kredytowych dla osób w wieku 60+ jest bardzo ograniczony, a same usługi są droższe niż dla osób młodszych.

Od 2013 roku trwały również prace nad Ustawą o Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym, która miała regulować istniejący rynek rent dożywotnich za nieruchomości, określane też usługą hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowym. Wspominanych przepisów, dedykowanych funduszom hipotecznym oraz rencie dożywotniej, nie udało się jednak sfinalizować. **Warto rozpocząć ten proces od nowa. Celem jest nie tylko poprawienie jakości oferowanych usług, zwiększenie bezpieczeństwa emerytów, ale również zmniejszenie skali oszustw oraz ograniczenie działalności podmiotów, które działają w sposób nieuczciwy, nieetyczny, nietransparentny i nieprofesjonalny.**

Z danych Ministerstwa Sprawiedliwości wynika, że na przestrzeni dekady podpisano w Polsce blisko 100 tys. umów o dożywocie, które stanowią podstawę prawną do zawieraniu umów hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowym. W tym samym czasie – jak szacuje Związek Przedsiębiorstw Finansowych – największe fundusze hipoteczne podpisały ok. tysiąc takich umów. Okazuje się zatem, że 99 proc. wszystkich umów stanowią kontrakty zawierane pomiędzy osobami prywatnymi lub niewyspecjalizowanymi podmiotami. Z opracowań naukowych i informacji w mediach wynika, że znacząca część umów prywatnych jest w Polsce unieważniana, nierealizowana, często dochodzi do wykorzystywania, oszukiwania beneficjenta, którym jest osoba starsza. W tej sytuacji warto zadać kilka pytań. Dlaczego seniorzy wybierają osoby prywatne lub niewyspecjalizowane podmioty? Dlaczego profesjonalna branża przegrywa z rynkiem nieprofesjonalnym? Dlaczego wciąż jest tyle oszustw i wyłudzeń? Dlaczego emeryci muszą tracić swój majątek, zdrowie i nerwy?

Profesjonalna branża podmiotów zrzeszonych w Związku Przedsiębiorstw Finansowych, świadcząca usługi renty dożywotniej w zamian za przeniesienie prawa własności do nieruchomości od 2008 roku, po raz kolejny prosi o wznowienie prac nad Ustawą o Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym. Profesjonalne fundusze hipoteczne postulują, by Państwo zapewniło przepisy regulujące branżę, dedykowane wszystkim uczestnikom rynku, gwarantujące bezpieczeństwo zarówno seniorom jak i świadczeniodawcom. Warto podkreślić, że na potrzebę włączenia się ustawodawcy w kształtowanie rynku świadczeń dożywotnich wskazywali zarówno Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Rzecznik Praw Obywatelskich.

Hipoteka odwrócona, czyli możliwość upłynnienia nieruchomości przy zachowaniu prawa do korzystania z niej – wzorem innych państw – może stać się jednym z istotnych źródeł finansowania życia osób w wieku emerytalnym, co przy malejącej wydolności obecnego systemu oraz wydłużającym się życiu nabiera coraz większego znaczenia w wymiarze całego społeczeństwa. Usługa ta może, a nawet powinna, stać się częścią długofalowej polityki senioralnej Państwa. Za takim rozwiązaniem postulujemy od lat.

Marcin Czugan,
Prezes Związku Przedsiębiorstw Finansowych

Robert Majkowski,
Prezes Funduszu Hipotecznego DOM

CZĘŚĆ I

Tło branżowe, czyli jak – na przestrzeni lat – dojrzał polski rynek i jak wyglądały prace nad jego uregulowaniem?

RYNEK NIE MOŻE DOCZekać SIĘ KOMPLEKSOWYCH PRZEPISÓW OD 15 LAT

Branża hipoteki odwróconej czeka na kompleksowe przepisy od 15 lat. W 2008 roku powstał w Polsce pierwszy fundusz hipoteczny oferujący hipotekę odwróconą w modelu sprzedażowym (rentę dożywotnią za nieruchomości). W 2009 roku zaczęły toczyć się rozmowy o potrzebie wprowadzenia dedykowanych tej branży przepisów. W kolejnych latach na potrzebę regulacji wskazywał m.in. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK), Rzecznik Praw Obywatelskich (RPO), Komisja Nadzoru Finansowego (KNF) czy Związek Banków Polskich (ZBP).

Profesjonalne instytucje zrzeszone w Związku Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce niejednokrotnie zwracały się do rządzących o rozpoczęcie prac nad odpowiednimi przepisami. W 2014 roku weszła w życie Ustawa o Odwróconym Kredycie Hipotecznym, ale do dziś nazywana jest ona martwym prawem. Dlaczego? Po pierwsze, żaden z banków nie wprowadził tej usługi do swojej oferty, po drugie wspomniana powyżej ustawa dotyczyła tylko części rynku. W 2013 roku Ministerstwo Gospodarki rozpoczęło prace nad Ustawą o Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym (Rencie Dożywotniej). Po wielomiesięcznych konsultacjach społecznych i międzyresortowych z niewyjaśnionych przyczyn dokument został wycofany z procesu legislacyjnego.

Tymczasem rocznie – jak podaje Ministerstwo Sprawiedliwości – podpisuje się w Polsce ponad 16 tys. umów o dożywocie, na mocy których seniorzy przenoszą na osoby prywatne lub firmy prawo własności do nieruchomości w zamian za dożywotnie świadczenia.¹ Oznacza to, że 16 tys. osób rocznie jest wystawianych na zagrożenie utraty domu, mieszkania, jedyne go majątku. Mowa tu o osobach – co trzeba podkreślić z całą stanowczością – w podeszłym wieku, często schorowanych, które niejednokrotnie nie potrafią poradzić sobie z oszustami.

Warto dodać, że seniorzy nie są w stanie prowadzić długiej batalii w sądzie, nie wiedzą gdzie zgłosić nadużycia, ani do kogo udać się po pomoc prawną. To osoby, które Państwo powinno chronić. Profesjonalna branża hipoteki odwróconej zrzeszona w Związku Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce po raz kolejny zadaje pytanie, które zadawała przez ostatnie 15 lat: „Gdzie jest zatem ochrona Państwa w tym zakresie”?

Branża wielokrotnie zwracała się do Rządu z postulatami uregulowania rynku oferując swoje wsparcie merytoryczne. Przedstawiciele największych funduszy hipotecznych brali zresztą udział w pracach nad Ustawą o Odwróconym Kredycie Hipotecznym oraz Ustawie o Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym. Branża opublikowała kilka listów otwartych skierowanych do rządzących (m.in. w 2012, 2015 i 2018 roku), wydała raporty edukacyjne dotyczące całego rynku, jego funkcjonowania, największych wyzwań ale też zagrożeń.

Fundusze Hipoteczne należące do ZPF stworzyły w 2009 roku Zasady Dobrych Praktyk dla rynku hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowym, włożyły dużo pracy w edukację konsumentów, mediów i grup opiniotwórczych, budowanie świadomości, profesjonalizację branży. Podmioty te przyznają jednak zgodnie, że normy etyczne i ogólnie przepisy powinny dotyczyć nie tylko firm, ale również osób prywatnych, które chciałyby oferować renty dożywotnie za nieruchomości.

¹ Dane Ministerstwa Sprawiedliwości, odpowiedź na wniosek Funduszu Hipotecznego DOM o udzielenie informacji publicznej z dnia 12 września 2023 r.

Objęcie przepisami osób prywatnych ma szczególnie duże znaczenie, bo – jak wynika z danych Ministerstwa Sprawiedliwości oraz danych zawartych w raportach branżowych ZPF – liczba umów podpisywanych przez osoby prywatne stanowi 99 proc. rynku, natomiast liczba umów podpisywanych z profesjonalnymi funduszami hipotecznymi stanowi zaledwie 1 proc. rynku.

WPROWADZENIE ODGÓRNYCH, KOMPLEKSOWYCH, DEDYKOWANYCH PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH RENTY DOŻYWOTNIEJ JEST KONIECZNE Z KILKU POWODÓW. OTO NAJWAŻNIEJSZE Z NICH.

1

Liczba umów o dożywocie, podpisywanych na przestrzeni ostatnich lat, sukcesywnie rośnie. Większość z nich to kontrakty zawierane pomiędzy osobami prywatnymi, co nie gwarantuje bezpieczeństwa emerytom. Rynek powinien zapewnić konsumentom profesjonalną obsługę. Skutecznym narzędziem powinna być zatem Ustawa dedykowana całej branży.

2

Wraz ze wzrostem liczby umów, rośnie również skala nadużyć, wyłudzeń oraz sporów sądowych. Trzeba jednak pamiętać, że nie każdy senior ma środki pieniężne i odpowiednie doradztwo, by iść do sądu.

3

Polskie emerytury są jednymi z najniższych w Europie, podobnie jak stopa zastąpienia polskich emerytów. Według OECD polski dwudziestolatek, który przejdzie na emeryturę za 30-40 lat będzie mógł liczyć na 38,6 proc. swojej obecnej pensji netto (średnia dla krajów OECD to 57,6 proc. netto). Ważną kwestią jest też tzw. luka emerytalna, czyli różnica w wysokości świadczeń emerytalnych, które otrzymują (średnio) kobiety i mężczyźni. Z danych Eurostatu wynika, że w Polsce wynosi ona 23 proc. a w całej Unii Europejskiej 28 proc. Takie wyniki plasują nas w środku zestawienia z innymi krajami europejskimi (mamy 14 pozycję na 27 krajów).² Hipoteka odwrócona to sposób na zasilenie domowego budżetu osób starszych.

4

Polacy nie mają oszczędności. Co więcej, oszczędzanie na emeryturę nie jest dla nich priorytetem. Nieruchomość jest największym aktywem emerytów, a to oznacza, że renta dożywotnia jest idealnym rozwiązaniem dla osób, które chcą wykorzystać aktywa do zaspokojenia swoich potrzeb na emeryturze.

5

Potencjał branży hipoteki odwróconej to ok. 2,25 mln mieszkań. Tyle nieruchomości (nie licząc domów) posiadają na własność polscy emeryci. Oznacza to, że majątek polskich seniorów, który można wykorzystać do zaspokojenia ich bieżących potrzeb wynosi blisko 1 bilion złotych.³ Eksperci Ernst & Young (EY) oraz European Pensions and Property Asset Group (EPPARG) w swoim najnowszym raporcie obejmującym 13 rynków, na których działa hipoteka odwrócona, piszą że za granicą emeryci uwalniają dziś środki o wartości 17 miliardów dolarów, a liczba ta wzrośnie do roku 2033 do 50 miliardów dolarów. Hipoteka odwrócona jest na świecie sposobem na poprawienie jakości życia emerytów. Taki cel powinien przyświecać również Polsce.

² <https://www.analizy.pl/oszczedzanie-na-emeryturze/33099/luka-emerytalna-skad-sie-biora-roznice-w-emeryturach>

³ Wyliczenia własne Funduszu Hipotecznego DOM. Zgodnie z danymi GUS na koniec 2022 roku w Polsce było nieco ponad 15 mln mieszkań z czego 9 mln znajdowało się w rękach osób fizycznych. Przy założeniu, że seniorzy stanowią 25 proc. polskiego społeczeństwa (wg. GUS), to są właścicielami ok. 2,25 mln mieszkań. Przy założeniu, że średni metraż polskiego mieszkania to ok. 52 m kw (dane NBP) oraz przy założeniu, że średnia cena za 1 m kw mieszkania na rynku wtórnym to 7200 zł, to wartość mieszkań będących w rękach seniorów należałoby oszacować na ok. 900 mld zł. Źródła: <https://www.money.pl/gospodarka/raporty/arttykul/odwrocona-hipoteka-to-martwe-prawo-zaden,248,0,1676024.html>, <https://www.money.pl/gospodarka/prawie-100-proc-w-ciagu-osmiu-lat-tak-drozaly-nieruchomosci-6951118553201504a.html>, https://stat.gov.pl/download/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5478/13/17/1/budownictwo_w_2022_r_.pdf

6

Polskie społeczeństwo starzeje się. Rośnie liczba osób pobierających świadczenia emerytalne, ale liczba osób pracujących oraz odprowadzających składki wciąż spada. Z danych GUS wynika, że w 2017 roku na 1 osobę pobierającą emeryturę przypadało średnio 3,25 os. pracujących i odprowadzających składki. Prognozy nie są optymistyczne, bo w 2050 roku na 1 osobę pobierającą składki będą przypadać tylko 2 osoby, które będą odprowadzać składki do Funduszu Ubezpieczeń Społecznych zarządzanego przez ZUS.⁴ Tymczasem wydatki na emerytury i renty finansowane z FUS wyniosły w 2023 roku aż 73,6 mld zł i były o 14,5 proc. większe niż przed rokiem – co było wynikiem m.in. rosnącej liczby świadczeń emerytalnych oraz ich waloryzacji.⁵ Hipoteka odwrócona, powinna zatem, wzorem innych krajów stać się elementem długofalowej polityki senioralnej Państwa.

7

Warto wspomnieć o wykluczeniu finansowym seniorów, zwłaszcza że wiąże się ono z wykluczeniem społecznym oraz ubóstwem. Marta Zdanowska z Wydziału Zarządzania i Ekonomiki Usług Uniwersytetu Szczecińskiego pisze, że „Wykluczenie finansowe można określić jako niezdolność jednostek, gospodarstw domowych lub grup społecznych do korzystania z niezbędnych usług finansowych w odpowiedniej postaci. Owe zjawisko może wynikać ze słabej dostępności usług finansowych, ich ceny, marketingu lub niedostatecznej edukacji finansowej”.⁶ Trzeba podkreślić, że dostęp do kredytów hipotecznych (dla seniorów) jest mocno ograniczony. Podobnie jest z kredytami gotówkowymi i pożyczkami, które zakładają – ze względu chociażby na ryzyko – pewien pułap wiekowy kredytobiorcy. Tymczasem hipoteka odwrócona (zarówno w modelu sprzedażowym jak i kredytowym) gwarantuje seniorowi dostęp do gotówki, której koszt jest niewielki. Senior nie musi zwracać tej gotówki za swojego życia. Kluczowe jest, by dostęp do tej gotówki był dla seniora bezpieczny.

W TYM ROKU MIJA 10 LAT OD CHWILI, GDY POWSTAŁ PROJEKT USTAWY O DOŻYWOTNIM ŚWIADCZENIU PIENIĘŻNYM. CO TE PRZEPISY MOGŁY ZMIEŃĆ W BRANŻY?

W czerwcu 2024 roku minie ponad 10 lat od chwili, gdy Ministerstwo Gospodarki przedstawiło projekt Ustawy o Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym (Rencie Dożywotniej). Niestety dokument po blisko dwóch latach konsultacji, analiz (i pomimo potrzeby regulacji wskazywanej m.in. przez Rzecznika Praw Obywatelskich i UOKiK) został wycofany z prac legislacyjnych. W grudniu 2014 roku weszła też w życie Ustawa o Odwróconym Kredycie Hipotecznym, która nie zmieniła na rynku nic. Dlaczego? Bo żaden z banków nie wprowadził do swojej oferty tego rozwiązania.

Przypomnijmy, że hipoteka odwrócona funkcjonuje w Polsce w dwóch modelach. Pierwszy z nich to odwrócony kredyt hipoteczny, który mogłyby seniorom oferować banki, niestety żaden z nich nie wprowadził tej usługi. Drugi z nich to hipoteka odwrócona w modelu sprzedażowym (renta dożywotnia) oferowana m.in. przez fundusze hipoteczne. To właśnie ta część rynku nie ma dedykowanej ustawy i jest nieregulowanym obszarem rynku finansowego. To właśnie ta część rynku domaga się odpowiedniego nadzoru od lat.

Podstawą działania funduszy hipotecznych są w tej chwili ogólne przepisy dotyczące umowy o dożywocie i umowy renty zawarte w Kodeksie Cywilnym. Niestety, zdaniem profesjonalnej branży, są one niewystarczające a rynek wypełniony jest nierzetelnymi podmiotami oraz osobami fizycznymi oferującymi to rozwiązanie bez wiedzy i zaplecza finansowego.

⁴ Prognoza ludności rezydującej dla Polski na lata 2015-2050, GUS

⁵ https://www.zus.pl/documents/10182/2422424/2218_23+Podsumowanie+sytuacji+finansowej+FUS+w+l+kw+2023+r.pdf/90525265-d0e3-f771-09d2-a1f37e272bf1?t=1688548284739

⁶ Marta Zdanowska, „Wykluczenie finansowe osób po 65 roku życia w Polsce”, Wydział Zarządzania i Ekonomiki Usług, Uniwersytet Szczeciński. Szczegóły: <https://open.icm.edu.pl/server/api/core/bitstreams/1110cc1e-ea18-466f-8ea9-10eb6ae5974a/content>

Obecnie rentę dożywotnią może oferować w Polsce właściwie każdy przedsiębiorca prowadzący dowolną formę organizacji, bez jakichkolwiek wymogów kapitałowych, doświadczenia, czy norm etycznych. Umowę renty dożywotniej może podpisać z seniorem również osoba prywatna, która niejednokrotnie – nawet mimo szczerych chęci – nie jest w stanie unieść dużego zobowiązania finansowego, czyli wypłacania seniorowi świadczeń pieniężnych przez 20 czy 30 lat.

CO ZAKŁADAŁ PROJEKT USTAWY O DOŻYWOTNIM ŚWIADCZENIU PIENIĘŻNYM I DLACZEGO WARTO GO PRZYPOMNIEĆ?

Projekt Ustawy, nad którym pracowało 10 lat temu Ministerstwo Gospodarki, miał określać warunki prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie umów o dożywotnie świadczenie pieniężne. Warto przypomnieć jakie zapisy proponowało wtedy Ministerstwo Gospodarki, zwłaszcza że ten dokument mógłby posłużyć do tworzenia nowych przepisów.

Zgodnie z projektem Ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym podmioty, które chciały działać na tym rynku powinny spełniać następujące wymogi:

- Prowadzić działalność gospodarczą w formie spółki akcyjnej o minimalnym kapitale zakładowym w wysokości 2 mln euro (co ważne: pieniądze te nie mogłyby pochodzić z nieudokumentowanych i nielegalnych źródeł, kredytów czy pożyczek). Wysokość kapitałów własnych spółki powinna być wyższa co najmniej o 15 proc. od prognozowanej sumy zobowiązań z tytułu zawartych umów o dożywotnie świadczenie za okres 2 kolejnych lat, z zastrzeżeniem, że nie może być niższa niż wysokość minimalnego kapitału zakładowego;
- Podmioty powinny mieć tzw. fundusz rezerwowy na wypłatę świadczeń, czyli inaczej mówiąc pokrycie zobowiązań, które będą wymagalne z tytułu zawartych umów w okresie 2 kolejnych lat;
- Zarząd spółki powinien być co najmniej dwuosobowy, obsadzony managerami z wyższym wykształceniem, posiadającymi udokumentowane doświadczenie w pracy na stanowisku kierowniczym w sektorze finansowym lub podmiotach wykonujących działalność gospodarczą dotyczącą umów o dożywotnie świadczenie pieniężne;
- Instytucje, które spełniłyby powyższe wymogi, otrzymywałyby zezwolenie na prowadzenie działalności od Komisji Nadzoru Finansowego, na wykonywanie działalności gospodarczej dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne. Oczywiście dane o tych instytucjach trafiałyby do rejestru prowadzonego przez KNF. Gdyby jakakolwiek ze spółek naruszyła zasady, a po wezwaniu przez KNF do usunięcia nieprawidłowości nie zrobiłaby tego, traciłaby prawo do prowadzenia działalności;
- Seniorzy, czyli klienci szczególnie wrażliwi byliby chronieni, bo Ustawa zawierałaby szereg zapisów dotyczących zasad zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne z dokładnym określeniem praw i obowiązków każdej ze stron;
- Przed zawarciem umowy spółka powinna udzielić seniorowi szczegółowych informacji dotyczących umowy, procesu i jego praw. Powinna przedstawić (na piśmie) wstępny projekt umowy m.in. z szacunkową wartością świadczeń, które będą w przyszłości wypłacane. Konieczne byłoby stworzenie operatu szacunkowego dla danej nieruchomości przez wykwalifikowanego i niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. W przepisach miał znaleźć się też zapis uniemożliwiający oferowanie seniorom – razem z umową o dożywotnie świadczenie pieniężne – innych produktów finansowych np. pożyczek, czy ubezpieczeń;
- Co najważniejsze: świadczeniodawca mógłby w czasie trwania umowy zbyć nieruchomość wyłącznie na rzecz podmiotu działającego na podstawie zezwolenia, o którym mowa w ustawie.

Warto wspomnieć, że profesjonalne fundusze hipoteczne zrzeszone w ZPF spełniają wiele z powyższych wymogów. Fundusze hipoteczne podkreślają jednak, że przestrzeganie zasad wciąż jest aktem dobrej woli dwóch instytucji, a nie obowiązkiem całego rynku. Trzeba to zmienić.

W JAKIM MIEJSCU JEST DZIŚ BRANŻA?

Dziś, gdy po ośmiu latach rządów PiS wraca frakcja polityczna, której przedstawiciele – wiele lat temu – pracowali nad uregulowaniem rynku hipoteki odwróconej, projekt Ustawy o Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym (Rencie Dożywotniej) może stanowić podstawę do rozpoczęcia nowych prac oraz dyskusji. Profesjonalne instytucje po raz kolejny postulują wznowienie prac nad nową Ustawą i po raz kolejny zapewniają swoje wsparcie w tworzeniu przepisów. Owo wsparcie największych podmiotów na rynku jest poparte wieloletnim doświadczeniem i wiedzą zdobytą podczas wielu lat prowadzenia działalności, edukowania seniorów, wypłacania świadczeń pieniężnych emerytom.

Z danych Związku Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce wynika, że fundusze hipoteczne, które należą do ZPF, wypłaciły seniorom ponad 34 mln świadczeń z tytułu renty dożywotniej. Tych świadczeń powinno być znacznie więcej, zwłaszcza że polskie emerytury należą do jednych z najniższych w Europie, seniorzy zadłużają się coraz bardziej, nie mają wielu oszczędności, z których mogliby skorzystać, a na dodatek ciężko im utrzymać stare i niezmodernizowane nieruchomości.

Oto kilka najważniejszych informacji dotyczących profesjonalnego rynku hipoteki odwróconej w Polsce (na podstawie raportu pt. „Rynek odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym” wydanego przez ZPF w kwietniu 2024 roku, obejmującego lata 2010-2023).

34,3 mln zł

Fundusze hipoteczne zrzeszone w ZPF wypłaciły seniorom łącznie 34,3 mln zł z tytułu renty dożywotniej

158,5 mln zł

Łączna wartość nieruchomości zarządzanych przez fundusze hipoteczne, zrzeszone w ZPF w Polsce, wyniosła na koniec 2023 roku 158,5 mln zł i była większa o 6,2 proc. od wartości na koniec 2022 roku

411,6 tys. zł

Średnia wartość jednej nieruchomości wzrosła do 411,6 tys. zł, co oznacza wzrost o 3,9 proc. w odniesieniu do III kwartału 2023 roku i wzrost o 5,4 proc. w stosunku do końca roku 2022.

51,7 m kw.

Średnia wielkość nieruchomości, będącej przedmiotem umowy renty dożywotniej wyniosła na koniec 2023 roku 51,7 m kw.

76,6 lat

Uśredniony wiek seniora, który zdecydował się na rentę dożywotnią to 76,6 lat. W ciągu ostatnich dziesięciu lat wiek ten znajdował się w przedziale 75-80 lat.

KTÓRE INSTYTUCJE OPOWIADAJĄ SIĘ ZA NOWYMI REGULACJAMI?

Brak odpowiednich regulacji oraz trudna sytuacja finansowa seniorów skutkują powstawaniem szarej strefy i wzrostem liczby nienadzorowanych podmiotów. Stworzenie warunków do rozwoju rynku hipoteki odwróconej, z zachowaniem najwyższych standardów bezpieczeństwa oraz norm etycznych powinno być działaniem, którego nie można pominąć planując politykę senioralną w Polsce.

W naszym kraju nie ma statystyk, które stanowiłyby kompleksowe podsumowanie obejmujące liczbę spraw sądowych, pozwów, czy też roszczeń dotyczących umów renty oraz umów o dożywocie. Warto jednak sięgnąć



do opracowania Bogusława Lackorońskiego pt. „Umowa o dożywocie (art. 908–916 k.c.) jako jedna z umów o funkcji alimentacyjnej w praktyce sądowej”. Autor wykazał, że „zgodnie z informacją zawartą w Sprawozdaniu sądów rejonowych w sprawach cywilnych MS-S1 za rok 2014 w sądach rejonowych załatwiono 297 spraw, które zostały zakwalifikowane jako sprawy dotyczące roszczeń z tytułu umowy renty lub umowy o dożywocie, natomiast w sądach okręgowych rozpoznających sprawy w I instancji oraz jako sądy odwoławcze załatwiono 89 takich spraw”.⁷ Podsumował również najczęściej spotykane powody powództwa i przedstawił je w publikacji. Największa liczba powództw, bo aż 72 proc. dotyczy rozwiązania umowy o dożywocie. Strony sporów wnioskuje również o uznanie umowy dożywocia za bezskuteczną, a także upominają się o należne świadczenia (zarówno pieniężne jak i w tzw. naturze, czyli np. opiekę).⁸

Warto podkreślić, że nie jest znana faktyczna liczba nadużyć, oszustw i wyłudzeń dotyczących seniorów. Wiele spraw nigdy nie ujrzy światła dziennego. Najważniejsze instytucje w Polsce od wielu lat zwracają uwagę na potrzebę kompleksowego uregulowania rynku. Podobnie jak profesjonalna branża. Oto najważniejsze postulaty.

„Tylko uporządkowany i uregulowany rynek może zapewnić profesjonalną obsługę konsumentów oraz ich bezpieczeństwo. Trzeba zauważyć, że jest to rynek newralgiczny, zarówno z punktu widzenia samego produktu, jak i grupy osób, której jest dedykowany. Chodzi wszak o osoby starsze, czasami nawet w bardzo podeszłym wieku, które często mogą mieć problemy ze zrozumieniem mechanizmów przedmiotowego rynku i istoty oferowanych umów świadczeń dożywotnich. Dlatego, zdaniem Prezesa UOKiK, tak istotne jest, aby zostały uchwalone przepisy regulujące instytucję renty dożywotniej oraz odwróconego kredytu hipotecznego. Przyczyni się to do zagwarantowania bezpieczeństwa prawnego tym Seniorom, którzy poszukują środków na zwiększenie swoich dochodów.”

Fragment Raportu z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich, UOKiK 2013

⁷ Bogusław Lackoroński, „Umowa o dożywocie (art. 908–916 k.c.) jako jedna z umów o funkcji alimentacyjnej w praktyce sądowej”.

⁸ Tamże.

„Konieczna jest interwencja ustawodawcy polegająca na dodatkowym uregulowaniu tzw. modelu sprzedażowego. Umowy zawierane w tym segmencie regulowane są w oparciu o przepisy ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, pozycja 92 ze zm.). Praktyka rynkowa pokazała jednak, że część tych umów zawiera klauzule abuzywne. W tym kontekście ważne są doświadczenia Prezesa UOKiK związane z badaniem praktyk stosowanych przez podmioty, które pod nazwą „hipoteki odwróconej” oferują w istocie umowę renty dożywotniej”.

Wystąpienie Ireny Lipowicz, Rzecznika Praw Obywatelskich z 2013 roku skierowane do Ministra Gospodarki

„Coraz więcej starszych osób traci własność mieszkania w zamian za późniejsze świadczenie rentowe, czy dożywocie. To nie jest bezpieczna hipoteka odwrócona. Ochrona tych, którzy oddają swoje mieszkania czy domy w zamian za rentę lub dożywocie, jest niedostateczna. Dlatego Państwo ma obowiązek wesprzeć ich prawnie”.

Wystąpienie Adama Bodnara, Rzecznika Praw Obywatelskich z 2018 roku skierowane do Ministra Inwestycji i Rozwoju

„W obowiązującym stanie prawnym podmioty oferujące dożywotnie świadczenie (tzw. rentę dożywotnią) w zamian za przeniesienie prawa własności nieruchomości, z jednoczesnym ustanowieniem prawa dożywotniego zamieszkiwania, działają głównie w oparciu o uregulowaną ustawę - Kodeks cywilny, umowę dożywocia. Regulacja kodeksowa nie zapewnia jednak wystarczającej ochrony świadczeniobiorcom... (...). Wobec powyższego, konieczne jest ustanowienie takich rozwiązań prawnych kształtujących stosunki pomiędzy usługodawcami a usługobiorcami z poszanowaniem uzasadnionych interesów obu stron. Z uwagi na materię takie rozwiązania muszą być przyjęte w akcie prawnym rangi ustawy”.

Uzasadnienie projektu Ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym z 2013 roku, Ministerstwo Gospodarki.

Warto raz jeszcze podkreślić, że cała branża oraz Związek Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce upominają się o stosowne regulacje od wielu lat. W latach 2013-2018 roku ponad 40 instytucji otrzymało listy otwarte z postulatami ZPF oraz największych przedstawicieli branży, dotyczące wznowienia prac nad Ustawą o Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym. Wśród adresatów była wtedy m.in. Kancelaria Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, Ministerstwo Rozwoju, Narodowy Bank Polski, Związek Banków Polskich, Komisja Nadzoru Finansowego, UOKiK, Rada Polityki Pieniężnej, Rzecznik Praw Obywatelskich, związki emerytów i rencistów oraz posłowie. Rynek upominał się nie tylko o nadzór dla podmiotów oferujących rentę dożywotnią, ale także o zapewnienie seniorom profesjonalnego doradztwa i upowszechnienie norm etycznych. Czas wrócić do rozmów.

CZĘŚĆ II

Potencjał usługi w Polsce i na świecie

GLOBALNY RYNEK HIPOTEKI ODWRÓCONEJ WCIĄŻ ROŚNIE. PERSPEKTYWY DLA POLSKI TEŻ SĄ OBIECUJĄCE

Z najnowszego raportu opublikowanego przez firmę doradczą Ernst & Young (EY) oraz European Pensions and Property Asset Group (EPPARG) wynika, że w ciągu najbliższej dekady globalny rynek hipoteki odwróconej urośnie dwukrotnie, a wartość środków uwalnianych dzięki tej usłudze wzrośnie do 50 miliardów dolarów rocznie.⁹ Eksperti EY i EPPARG prognozują, że główną dźwignią do dynamicznego rozwoju rynku będą nie tylko zmiany demograficzne, ale również wysoka inflacja i pogarszająca się sytuacja finansowa osób starszych.¹⁰

Firma doradczą EY i EPPARG przeanalizowała dane z 13 krajów z całego świata obejmujących zasięgiem Europę, Amerykę Północną i Australię. W niektórych z państw produkty typu equity release funkcjonują od ponad 30 lat i mają ugruntowaną pozycję, w innych dopiero raczkują.

Z najnowszego raportu EY i EPPARG wynika, że rokrocznie dzięki hipotece odwróconej seniorzy na całym świecie uwalniają środki pieniężne o wartości 17 miliardów dolarów, a liczba ta wzrośnie do roku 2033 do 50 miliardów dolarów.

Do najbardziej rozwiniętych rynków hipoteki odwróconej na świecie należą Stany Zjednoczone, Wielka Brytania i Australia. Do krajów, które przodują pod względem wyników oraz liczby dostawców usług warto dopisać również Kanadę, Norwegię, Szwecję, Holandię i Niemcy. Już dziś, według szacunków EY i EPPARG, seniorzy w USA uwalniają corocznie 7 miliardów dolarów kapitału dzięki hipotece odwróconej. Emeryci w Wielkiej Brytanii uwalniają ponad 4 miliardy dolarów rocznie, a w Australii 3 miliardy dolarów.

Prognozy na najbliższe dziesięć lat są obiecujące. Wolumeny środków uwolnionych dzięki hipotece odwróconej wzrosną w USA do ponad 12 mld dolarów, w Wielkiej Brytanii do ponad 7 mld, a w Australii do 5-6 mld dolarów rocznie. Eksperti prognozują, że polscy seniorzy będą za dziesięć lat uwalniać środki o wartości 5 mld dolarów rocznie (dziś jest to 0,1 mld dol.).

Poniższa tabela podsumowuje wybrane dane z raportu „Global Equity Release Roundtable 2023” przygotowanego przez EY oraz EPPARG.

Wartość środków uwalnianych dzięki hipotece odwróconej (rocznie w wybranych krajach). Porównanie wolumenów dziś oraz za dziesięć lat (w 2033 roku) w miliardach dolarów.

	USA	UK	Australia	Francja	Holandia	Włochy	Niemcy	Polska
Wolumen dziś	7	4	3	0,1	1	0,1	1	0,1
Wolumen za 10 lat	>12	>7	5-6	>8	>5	>8	>8	>5

Dane: Raport EY i EPPARG, <https://epparg.org/news/global-equity-release-market-forecast-to-hit-usd-50-billion-by-2033/>

⁹ Raport „Global Equity Release Roundtable 2023”, wyd. Ernst & Young oraz European Pensions and Property Asset Group (EPPARG). Szczegóły: <https://epparg.org/news/global-equity-release-market-forecast-to-hit-usd-50-billion-by-2033/>

¹⁰ Tamże.

„Rosnący rynek hipoteki odwróconej może zmienić jakość życia tysięcy ludzi na emeryturze. To jest niezmiernie pozytywne, że jesteśmy świadkami takiej dynamiki zmian na tym rynku. Odblokowanie potencjału tego rynku na całym świecie będzie wymagało głębszej współpracy transgranicznej, osiągniętej poprzez dzielenie się modelami i źródłami finansowania oraz najlepszymi praktykami ochrony klientów”.

Ben Grainger, Partner w EY

„Najnowszy raport utwierdza nas w przekonaniu, że uwolnienie kapitału z nieruchomości umożliwia starszym właścicielom mieszkań i domów wykorzystanie własnej nieruchomości jako aktywa, które można spieniężyć, by mieć godną emeryturę. Budowanie świadomości tej usługi na arenie międzynarodowej jest bardzo ważne przede wszystkim ze względu na korzyści społeczne i gospodarcze, które przynosi”.

Steve Kyle, Sekretarz Generalny EPPARG

W każdym z trzynastu analizowanych krajów etap rozwoju usługi jest inny, podobnie jak liczba oferowanych rozwiązań. W większości przypadków podmiotami, które oferują hipotekę odwróconą w różnych modelach są banki, firmy ubezpieczeniowe, czy sekurytyzacyjne. Najczęściej spotykanym rozwiązaniem jest odwrócony kredyt hipoteczny (obecny m.in. w Wielkiej Brytanii, Stanach Zjednoczonych, Szwecji, Norwegii, Irlandii czy Kanadzie). W pozostałych krajach oferowana jest renta dożywotnia (np. w Polsce i Niemczech), czyli hipoteka odwrócona w modelu sprzedażowym. Są też kraje (np. Hiszpania i Francja), w których z powodzeniem funkcjonują oba modele hipoteki odwróconej (kredytowy i sprzedażowy).

Najniższy wiek, w którym senior może skorzystać z hipoteki odwróconej to 55 lat (m.in. w Kanadzie, czy Wielkiej Brytanii). W większości krajów granicą wiekową jest 60 lat, choć w Niemczech oraz Hiszpanii dopiero 65 lat. Ciekawe porównanie, które znalazło się w raporcie EY i EPPARG, dotyczy form kontaktu z seniorami, celem obsługi oraz sfinalizowania umowy. W większości krajów (w tym także w Polsce) firmy stawiają na kontakt osobisty, aczkolwiek są kraje, gdzie większość formalności załatwianych jest zdalnie (np. w Kanadzie czy Holandii).

„Polski rynek, na tle innych krajów, wciąż jest młody. Warto podkreślić, że zagraniczne rynki rozwinęły się m.in. dzięki profesjonalizacji usług, wysokim standardom obsługi oraz dostępie do długofalowego i bezpiecznego finansowania. Wszystkie te czynniki możemy obserwować już w Polsce, zatem prognozy dotyczące rozwoju rodzimego rynku są bardzo optymistyczne, pokazują jego ogromny potencjał. Jednak żeby go wykorzystać konieczne jest stworzenie bezpiecznych ram prawnych dla wszystkich uczestników tego rynku, przede wszystkim dla samych Seniorów”.

Robert Majkowski, Prezes Funduszu Hipotecznego DOM oraz Członek Zarządu EPPARG.

CZĘŚĆ III

Jakie problemy może rozwiązać hipoteka odwrócona?

Oto 6 problemów i 6 rozwiązań, które gwarantuje ta usługa

Hipoteka odwrócona może być korzystnym rozwiązaniem nie tylko z punktu widzenia emerytów, ale również z punktu widzenia Państwa i polityki senioralnej. Zmiany demograficzne i społeczne – w tym starzenie się ludności – niosą ze sobą różne wyzwania dla społeczeństwa, gospodarki oraz rządzących. Wysokość polskich emerytur powoduje, że emeryci powinni poszukiwać dodatkowych źródeł finansowania. Brak alternatywy ze strony banków skłania ich niejednokrotnie do sięgania po krótkoterminowe kredyty konsumenckie na stosunkowo niskie kwoty oraz przy relatywnie wysokim oprocentowaniu (tzw. chwilówki), a późniejsze problemy ze spłatą i wysokie koszty takich kredytów włączają seniorów w spiralę zadłużenia.

PROBLEM 1

SPOŁECZEŃSTWO STARZEJE SIĘ, SYSTEM EMERYTALNY JEST CORAZ BARDZIEJ OBCIĄŻONY

Spółeczeństwo starzeje się i będzie starzeć się w perspektywie kolejnych dziesięcioleci. Z danych GUS wynika, że liczba osób 65+ wzrośnie w 2035 roku do 23,2 proc. całego społeczeństwa, a w 2050 roku do 32,7 proc. społeczeństwa. Oznacza to, że za niecałe trzydzieści lat co trzeci członek społeczeństwa będzie seniorem. Z kolei odsetek osób w wieku 85+ zmieni się odpowiednio z 3,1 proc. do 6,1 proc.¹¹ Wydłuży się też średni oczekiwany czas życia. Według szacunków ONZ do 2050 roku wyniesie on 77 lat (co oznacza, że będziemy żyć dłużej o 7 lat, ale będziemy też dłużej pobierać świadczenia emerytalne, a Państwo będzie musiało unieść ich wypłacanie w znacznie dłuższej perspektywie czasu). Tymczasem zmieni się też relacja pomiędzy liczbą osób, które są w wieku produkcyjnym (a co za tym idzie zarabiają nie tylko na swoje, ale i cudze emerytury) względem tych, które już nie pracują.

Jeśli obecny system emerytalny nie zmieni się, to w 2050 roku, połowa emerytów będzie pobierała świadczenia minimalne.¹² Już dziś obserwujemy transformację demograficzną, która – z biegiem lat – będzie wpływać m.in. na wysokość pobieranych emerytur. Zgodnie z prognozami ONZ do 2050 roku populacja Polski zmniejszy się o 5,5 mln.¹³ Na dodatek przeciętny mieszkaniec Polski będzie miał wtedy około 50 lat (dziś ma 40 lat). Relacja populacji w wieku produkcyjnym do populacji w wieku nieprodukcyjnym będzie się pogarszać. Już dziś mówi się o końcu dywidendy demograficznej. Mówiąc kolokwialnie nie będzie wystarczającej liczby osób w wieku produkcyjnym (odprowadzających składki), by pracować na wspólne dobro i emerytury. Państwo będzie notowało coraz mniejsze wpływy z tytułu składek, a jednocześnie będzie musiało wypłacać znacznie więcej środków na świadczenia emerytalne.

Przypomnijmy, że polskie świadczenia emerytalne wciąż są jednymi z najniższych w Europie, choć ogólnie – na tle całego społeczeństwa – emeryckie gospodarstwa domowe nie są w złej sytuacji. Warto również dodać, że po obniżeniu wieku emerytalnego coraz większa liczba osób pobiera emerytury minimalne (w ciągu dziesięciu lat liczba tych osób wzrosła piętnastokrotnie i wciąż będzie rosła). Stopa zastąpienia (a więc relacja przeciętnej wypłacanej emerytury względem średniej krajowej) jest coraz niższa. W 2018 roku wynosiła ona 56,4 proc., a za 20 lat będzie wynosiła ok. 38 proc.

¹¹ GUS, Prognoza ludności na lata 2014-2050

¹² Raport „Koniec dywidendy demograficznej – stagnacja i inflacja, czy adaptacja technologiczna” wyd. 2023, SpotData – centrum analiz „Pulsu Biznesu” oraz fundacja GRAPE. Str. 6

¹³ Tamże.

Z najnowszego raportu Mercer CFA Institute Global Pension Index 2023 wynika, że polski system emerytalny znalazł się na 29. miejscu wśród 47 różnych krajów, w których mieszka 64 proc. ludzi na świecie. Od 2020 roku pozycja Polski sukcesywnie spada w tym rankingu. W ubiegłym roku zajmowaliśmy 28. miejsce, dwa lata temu 27. miejsce, a w 2020 roku byliśmy na pozycji 25. W tegorocznym rankingu wyprzedziła nas m.in. Kolumbia oraz Kazachstan.

Na pierwszym miejscu (w tym roku) z liczbą 85 pkt. znalazł się system emerytalny Holandii, na kolejnych pozycjach znalazła się Islandia (83,5 pkt) oraz Dania (81,3 pkt). Kraje europejskie takie jak Finlandia, Norwegia, Szwecja, Wielka Brytania, Szwajcaria, Irlandia, Belgia, Portugalia czy Niemcy uplasowały się w raporcie z oceną dobrą (B) lub oceną dobrą plus (B+). Systemy emerytalne Polski, Włoch, Francji, Hiszpanii, Austrii czy Chorwacji zyskały ocenę C. Polski system emerytalny dostał od ekspertów Mercera 57,6 pkt. i został przypisany do krajów z grupy „C”. Średnia dla wszystkich krajów biorących udział w zestawieniu wyniosła w tym roku 63,1 pkt.

Kwestie, które należy poprawić w Polsce – według twórców raportu Mercer CFA Institute Global Pension Index – to m.in. zwiększenie poziomu składek kapitałowych (by wartość aktywów emerytalnych w stosunku do PKB była wyższa), zwiększenie poziomu oszczędności w polskich gospodarstwach domowych, stymulacja aktywności zawodowej wśród osób starszych, zmiany w dostępie do świadczeń emerytalnych (mowa m.in. o tym, by wiek emerytalny był równy dla kobiet i mężczyzn). Poprawa wyników powinna dotyczyć też diety, a więc sposobów, które będą zapobiegać spadającym współczynnikom urodzeń.

David Knox, starszy partner w firmie Mercer, ale również główny autor wspomnianego powyżej raportu powiedział w wywiadzie, że „nie możemy już polegać wyłącznie na zabezpieczeniach społecznych ani emeryturach publicznych” Według niego „na całym świecie ludzie muszą zacząć dbać o swoją przyszłość”.

HIPOTEKA ODWRÓCONA JEST ROZWIĄZANIEM

Emerytura przyszłości będzie skonstruowana jak puzzle. To seniorzy, we własnym zakresie, będą musieli zadbać o to, by pieniądze wpływały do ich budżetu emerytalnego z różnych źródeł. Państwowy system emerytalny będzie tylko jednym z takich źródeł. Do pozostałych będzie można zaliczyć m.in. świadczenia kapitałowe, PPK, PPE, ale również IKE, IKZE, czy rentę dożywotnią z nieruchomości (a więc hipotekę odwróconą w modelu sprzedażowym). Kapitał zakumulowany w nieruchomości stanowi największe aktywum, majątek gospodarstw senioralnych, a dzięki hipotece odwróconej można z tego majątku skorzystać za swojego życia. Z danych ZPF wynika, że średnie świadczenie pieniężne z tytułu renty dożywotniej to ok. 1000 zł miesięcznie, ale wysokość świadczeń może oscylować również wokół 2000 zł, 3000 zł, czy 5000 zł miesięcznie. Wszystko zależy od wartości nieruchomości, wieku i płci seniora.

PROBLEM 2

EMERYTÓW PRZYBYWA, ALE (W TAKIM SAMYM TEMPIE) NIE PRZYBYWA OSÓB PRACUJĄCYCH I ODPROWADZAJĄCYCH SKŁADKI

Wraz ze wzrostem liczby emerytów i innymi zmianami demograficznymi zmienia się również stosunek osób składujących do pobierających składki. W 2015 roku na 1 osobę pobierającą składki przypadają 4,5 os. pracujące i odprowadzające składki. W 2017 roku stosunek ten wynosił 3,25:1, a w roku 2050 – według prognoz GUS – będzie wynosił tylko 2:1.¹⁴ Oznacza to, że liczba osób pracujących, przypadających na jedną osobę pobierającą składki emerytalne, zmniejszy się o połowę. A to z kolei oznacza wzrost wydatków Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

Koszty Funduszu Ubezpieczeń Społecznych po III kwartale 2023 roku (od stycznia do września) wyniosły 267,7 mld zł i były o 41,0 mld zł większe niż w analogicznym okresie 2022 roku.¹⁵ Wydatki na emerytury i renty

¹⁴ PROGNOZA LUDNOŚCI REZYDUJĄCEJ DLA POLSKI NA LATA 2015 – 2050, GUS, https://stat.gov.pl/files/gfx/portalinformacyjny/pl/default-taktualnosci/5469/8/1/1/prognoza_rezydentow_analiza_vgm.pdf

¹⁵ Podsumowanie sytuacji finansowej Funduszu Ubezpieczeń Społecznych w trzech kwartałach 2023 r. Warszawa 2023, GUS. Szczegóły: https://www.zus.pl/documents/10182/2422424/2023_Q3_4143_23+Podsumowanie+sytuacji+finansowej+FUS+w+3+kwarta%C5%82ach+2023+r.pdf/bc02c290-a894-2257-885a-029d62d73768?t=1701256005811

finansowane z FUS wyniosły 237,0 mld zł czyli o 18,4 proc. więcej niż przed rokiem.¹⁶ Od stycznia do września 2023 wypłacono przeciętnie miesięcznie 7888,8 tys. świadczeń emerytalno-rentowych, czyli o 73,5 tys. więcej niż w analogicznym okresie 2022 r.¹⁷ A emerytów, z roku na rok, będzie przybywać.

HIPOTEKA ODWRÓCONA JEST ROZWIĄZANIEM

Udostępnienie większej liczbie emerytów bezpiecznej usługi jaką jest hipoteka odwrócona, na dodatek w środowisku uregulowanym prawnie, może rozwiązać problemy finansowe osób starszych. Zwłaszcza, że emerytury tych osób (podobnie jak stopa zastąpienia) będą coraz niższe. Włączenie hipoteki odwróconej do długofalowej polityki senioralnej, stworzenie przepisów dedykowanych branży oraz edukowanie emerytów na temat różnych rozwiązań finansowych (wzorem Wielkiej Brytanii i programu Pension Wise) może być dobrym kierunkiem zwłaszcza dla osób, które posiadają nieruchomości.

PROBLEM 3

STOPA ZASTĄPIENIA BĘDZIE CORAZ NIŻSZA

Za 30 lat seniorzy będą musieli żyć za 1/3 swoich obecnych dochodów – stopa zastąpienia w 2050 roku będzie plasować się na poziomie 29,5 proc., a świadczenia pieniężne z państwowej kasy nie będą wystarczały na podstawowe potrzeby.¹⁸ Dobrym rozwiązaniem będzie szukanie dodatkowych źródeł dochodu na emeryturze (takich jak hipoteka odwrócona) albo korzystanie z pieniędzy, które wcześniej odłożyliśmy np. w IKE lub IKZE. Problem w tym, że liczba „odkładających” wciąż jest szczątkowa a świadomość niska.

Dane dotyczące stopy zastąpienia mogą się nieznacznie różnić, w zależności od prognozujących. W tym opracowaniu przywołano wcześniej m.in. dane OECD. Z danych publikowanych przez Polski Fundusz Rozwoju wynika, że jeszcze w 2010 roku średnia emerytura stanowiła ok. 62 proc. ostatniego wynagrodzenia. W 2020 roku stopa zastąpienia wynosiła już 56,4 proc., w 2040 roku będzie wynosić (zgodnie z szacunkami) 37,6 proc. a w 2050 roku tylko 28,7 proc.¹⁹ Oznacza to, że przyszli emeryci będą musieli żyć za jedną trzecią swoich obecnych dochodów. Niektóre źródła mówią nawet o jednej czwartej obecnych dochodów.

Jeżeli przyjmujemy (zgodnie z GUS), że statystyczna kobieta będzie przebywać na emeryturze 22 lata, a mężczyzna 9 lat (spodziewana średnia długość życia kobiety to 82 lata, a mężczyzny 74 lata) to łatwiej nam będzie oszacować, że właśnie przez ten okres dana osoba będzie pobierać świadczenia emerytalne z państwowej kasy. To też okres, w którym mogłaby sięgnąć (dodatkowo) po swoje oszczędności z tzw. poduszki finansowej. Ile powinna odłożyć wcześniej, by mieć z czego korzystać?

Przyjmijmy, że emerytura, którą Polak pobiera z ZUS-u wynosi średnio 3516,95 zł miesięcznie (to dane ZUS na koniec I kw. 2024 r.). Jeżeli do tej emerytury emeryt będzie chciał wypłacać sobie równowartość dzisiejszych 3000 zł ze swoich oszczędności, okaże się, że (o ile uda mu się ochronić kapitał przed inflacją i dodatkowo zyskać z inwestycji co roku 2 punkty procentowe powyżej inflacji) kobieta powinna zaoszczędzić na ten cel ok. 640 tys. zł, a mężczyzna ok. 295 tys. zł. To bardzo duże kwoty, szczególnie w przypadku pań.

HIPOTEKA ODWRÓCONA JEST ROZWIĄZANIEM

Większość emerytów nie posiada tak dużych oszczędności, a w trudnej sytuacji finansowej (m.in. związanej z pandemią, czy rosnącą inflacją) sięga po te oszczędności wykorzystując je niemalże w całości. Niejednokrotnie jedynym kapitałem emerytów są posiadane przez nich nieruchomości. Większość seniorów (bo aż 80 proc.) posiada na własność dom lub mieszkanie, ale nie wie, że może odmrozić środki pieniężne z tej nieruchomości, dzięki hipotece odwróconej. Co ważne, emeryt może zamieszkiwać w lokum dożywotnio.

¹⁶ Tamże.

¹⁷ Tamże.

¹⁸ <https://www.money.pl/emerytury/czekaja-nas-glodowe-emerytury-bedzie-trzeba-dluzej-pracowac-6654358810155552a.html>

¹⁹ <https://www.rp.pl/ubezpieczenia/art37862041-zus-polski-system-emerytalny-nie-zbankrutuje>

PROBLEM 4

OSOBY STARSZE SĄ CORAZ BARDZIEJ ZADŁUŻONE

Seniorzy „mają do oddania” ponad 11 miliardów złotych i są jedną z najbardziej zadłużonych grup społecznych – tak wynika z najnowszych danych Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor oraz bazy informacji kredytowych BIK.²⁰ W 2023 roku zadłużenie seniorów wzrosło o miliard złotych i rosło dwa razy szybciej niż w 2022. To efekt m.in. wysokiej inflacji.

Pod koniec 2023 roku długi miało 395 tys. seniorów (w roku poprzednim było ich 387 tys.).²¹ Przyrost liczby osób, które zalegają z różnymi opłatami nie był tak duży jak przyrost samego zadłużenia. A to zwiększyło się w 2022 roku o 0,43 mld zł ale w 2023 roku już o 0,96 mld zł. W listopadzie 2023 roku zadłużenie osób starszych przekroczyło 11,6 mld zł. U osób, które już wcześniej balansowały na granicy wypłacalności i miały problemy finansowe sytuacja pogorszyła się. Potwierdza to przypadek jednego z rekordzistów. Emeryt z województwa lubelskiego, który miał jeszcze niedawno do oddania 80 mln zł, dziś ma dług opiewający na 88 mln zł.

Przeciętna kwota zadłużenia seniora wzrosła z 27,5 tys. zł w 2022 roku do 29,5 tys. w roku 2023. Najbardziej zadłużeni są mieszkańcy województwa mazowieckiego, śląskiego, dolnośląskiego, zachodniopomorskiego, pomorskiego, czy podkarpackiego. Z badania opinii BIG Info Monitor pt. „Budżety domowe Polaków” wynika, że co trzeci emeryt musiał w 2023 roku ograniczać wydatki właściwie do minimum. Powodem była przede wszystkim wysoka inflacja (tak odpowiedziało 45 proc. ankietowanych). Seniorzy wskazywali też na zbyt niskie dochody (11 proc.), koszty opieki zdrowotnej (11 proc.) czy konieczność niesienia pomocy finansowej bliskim (7 proc.).²²

PROBLEM 5

EMERYCKI BUDŻET JEST CZĘSTO OBCIĄŻONY KOSZTAMI UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI (NP. STAREGO, NIEZMODERNIZOWANEGO DOMU)

Właściciele polskich nieruchomości muszą się liczyć (właściwie co roku), z podwyżkami cen prądu, gazu i opału. Już dziś, ze względu na koszty, niełatwo jest zrobić remont, zmodernizować stary dom czy przystosować go do wymagań osoby starszej. Rosną ceny usług związanych z budownictwem i remontami, a na specjalistów czeka się coraz dłużej. Eksperti podkreślają, że stare domy, generujące duże koszty najbardziej obciążają seniorów, których emerytury nie wystarczają nawet na bieżące potrzeby.

Podobnie jest za granicą. National Reverse Mortgage Lenders Association (NRMLA), czyli największa amerykańska organizacja zrzeszająca podmioty oferujące produkty hipoteki odwróconej na tamtejszym rynku określiła 18 źródeł podatności na zagrożenia finansowe, które możemy obserwować w amerykańskich gospodarstwach domowych osób w wieku 62+. Wśród najważniejszych jest pogarszający się stan zdrowia oraz związane z tym wydatki i ograniczenia, zwłaszcza gdy osoba starsza nie ma dostępu do bezpłatnej (socjalnej) pomocy medycznej i opiekuńczej. Kolejnym są zmiany w życiu osobistym takie jak chociażby śmierć współmałżonka, rozwód lub niemożność opiekowania się osobą bliską oraz konieczność umieszczenia jej w domu opieki, co generuje dodatkowe koszty. Następnym – codzienne wydatki związane z zakupem żywności, opłatami za media, ale również kosztami utrzymania coraz starszego i wymagającego okresowych napraw domu.²³ Amerykańska organizacja NRMLA wskazuje, **że utrzymywanie domu, który ma ponad 25 lat generuje dodatkowe koszty, zwłaszcza gdy osoba starsza traci współmałżonka i zostaje ze wszystkim sama.** Tę sytuację można odnieść właściwie do każdego innego kraju, w którym społeczeństwo starzeje się razem ze swoją nieruchomością.

²⁰ Szczegóły: <https://media.big.pl/informacje-prasowe/827521/miliard-zlotych-wiecej-zaleglosci-seniorow>

²¹ Tamże.

²² Tamże.

²³ <https://www.ncoa.org/article/how-home-equity-and-cash-flow-impact-aging-in-place>

HIPOTEKA ODWRÓCONA JEST ROZWIĄZANIEM

Jednym ze sposobów odciążenia domowego budżetu może być hipoteka odwrócona, która polega na przeniesieniu prawa własności do nieruchomości w zamian za świadczenia pieniężne wypłacane dożywotnio. Świadczeniodawca, w momencie podpisania umowy, staje się właścicielem nieruchomości, a senior może w niej zamieszkiwać, co gwarantuje mu służebność osobista mieszkania.

To na fundusz hipoteczny lub na innego świadczeniodawcę, z którym senior podpisze umowę o dożywocie lub umowę renty przechodzą koszty utrzymania nieruchomości, w tym czynsz. Na funduszu spoczywa także podatek od nieruchomości lub opłata przekształceniowa/za użytkowanie wieczyste. Senior otrzymuje dodatkowo świadczenia pieniężne wypłacane co miesiąc.

PROBLEM 6

EMERYCKIE GOSPODARSTWA DOMOWE MAJĄ NIEWIELKI POZIOM OSZCZĘDNOŚCI, KTÓRE MOGŁYBY WESPRZEĆ DOMOWY BUDŻET

Z danych Eurostatu wynika, że Polacy nie mają zbyt wielu oszczędności, ani na życie „tu i teraz” ani „na starość”. Jak wskazuje Eurostat mieszkańcy Unii Europejskiej oszczędzają średnio 12,7 proc. swojego dochodu.²⁴ Najwięcej odkładają Niemcy (bo 19,9 proc. swojego dochodu), Holendrzy (19,4 proc.) czy mieszkańcy Luksemburga (18,1 proc.). Polska i Grecja to jedyne kraje w zestawieniu, które mają ujemne stopy dotyczące oszczędzania (w Polsce – 0,8 proc., a w Grecji – 4,0 proc.). Oznacza to, że polskie gospodarstwa domowe wydają więcej aniżeli wynosi ich przychód, co może z kolei oznaczać, że finansują bieżące potrzeby z pożyczek albo korzystają ze środków finansowych zgromadzonych wcześniej.

Na dodatek emerytura plasuje się nisko wśród celów, na które Polacy starają się oszczędzać. Z cyklicznych badań ZPF w Polsce i Instytutu Rozwoju Gospodarczego SGH w zakresie sytuacji na rynku consumer wynika, że Polacy oszczędzali w 2023 roku przede wszystkim na wypoczynek (38,4 proc.) i remont (31,8 proc.). Dopiero później na zakup drobnych dóbr trwałych (24,3 proc.), zakup samochodu (21,5 proc.), zakup domu/mieszkania (18,2 proc.), bieżące wydatki konsumpcyjne (15,8 proc.). Dopiero na szarym końcu celów znalazło się oszczędzanie na emeryturę (13,6 proc.).

HIPOTEKA ODWRÓCONA JEST ROZWIĄZANIEM

Możliwość otrzymywania comiesięcznych wypłat z tytułu renty dożywotniej, zwłaszcza dla osób, które nie zgromadziły (lub już wydały) oszczędności może być dobrym rozwiązaniem. Na dodatek jest to rozwiązanie długofalowe, bo emeryci otrzymują środki dożywotnio. Seniorzy korzystający z renty dożywotniej nie muszą oddawać instytucji żadnej gotówki (tak jak ma to miejsce w przypadku chociażby kredytów) a to powoduje, że renta dożywotnia nie wpędza nikogo w spiralę zadłużenia. Zamiast – w dłuższej perspektywie – pogarszać sytuację finansową emerytów (wzorem pożyczek) poprawia ją.



²⁴ <https://tvn24.pl/biznes/pieniadze/oszczednosci-gospodarstw-domowych-ue-dane-eurostatu-polska-druga-od-konca-z-minusowym-wynikiem-st7452876>

CZĘŚĆ IV

Jakie kroki powinien podjąć nowy Rząd w kwestii rent dożywotnich?

Władza Ustawodawcza i Wykonawcza powinny wznowić prace nad uregulowaniem rynku hipoteki odwróconej w Polsce. Z dniem 14 grudnia 2014 roku weszła w życie ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym, ale nie zmieniła rynku. Żaden z banków nie wprowadził do swojej oferty tego rozwiązania. Trzeba tu podkreślić, że banki nie posiadają doświadczenia w oferowaniu podobnych produktów, ani w zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi nie tylko zabezpieczenie kredytu ale i źródło jego spłaty. Istnieje wiele barier uniemożliwiających wprowadzenie odwróconego kredytu hipotecznego, w tym między innymi zbyt wysokie i nieznane bankom ryzyka oraz uwarunkowania kulturowe polskiego społeczeństwa. Hipotekę odwróconą powinny oferować w Polsce w pierwszej kolejności wyspecjalizowane w tej usłudze podmioty tzw. fundusze hipoteczne, które posiadają odpowiednią wiedzę i wieloletnie doświadczenie.

Profesjonalna branża postuluje do Rządu następujące działania:

- Zapewnienie Ustawy regulującej cały rynek, czyli podjęcie prac nad tymi przepisami, które będą dotyczyć hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowym (tzw. renty dożywotniej) – gotowy jest projekt Ustawy o Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym
- Wprowadzenie nadzoru obejmującego podmioty oferujące produkty hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowym
- Zapewnienie emerytom dostępu do profesjonalnego doradztwa i informacji

CZĘŚĆ V

Wypowiedzi Ekspertów



Dr hab. Patrycja Kowalczyk-Rólczyńska, prof. UEW

Postępujący proces starzenia się ludności Polski, malejąca stopa zastąpienia, niski lub wręcz znikomy poziom oszczędności seniorów, zwiększające się koszty utrzymania oraz rosnąca konieczność finansowania prywatnych usług medycznych i/lub opiekuńczych (z uwagi chociażby na ryzyko niesamodzielności pojawiające się niejednokrotnie w drugiej i często w trzeciej fazie starości) to determinanty realizacji ryzyka ubóstwa i wykluczenia społecznego w grupie gospodarstw domowych osób starszych, w szczególności jednoosobowych.

Dla seniorów posiadających prawo do nieruchomości (głównie mieszkaniowej), odwrócona hipoteka może stać się istotnym, dodatkowym źródłem dochodu, które będzie pomocne w finansowaniu rosnących potrzeb w okresie starości, przy jednoczesnym braku konieczności wyprzedawania się z nieruchomości (z reguły traktowanej jako dorobek życia), co dla osób starszych jest szczególnie ważne.

W wielu sytuacjach regularne otrzymywanie dożywotniej renty hipotecznej może przyczynić się do uniknięcia realizacji ryzyka ubóstwa i wykluczenia społecznego, co koresponduje z założeniami polityki senioralnej, a dodatkowo może odciążyć finanse publiczne. Dlatego też kluczowe stają się wszelkie działania mające na celu dalszy rozwój rynku usług equity release w Polsce. Jednym z najważniejszych jest odpowiednio przygotowana regulacja prawna, która ochroni interesy zarówno świadczeniobiorców (seniorów), jak i podmiotów oferujących usługę. Oznacza to dokonanie zmian w obowiązującej ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym tak, aby banki zechciały wprowadzić model kredytowy do swojej oferty, oraz powrót do procesu legislacyjnego ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym, która reguluje funkcjonowanie modelu sprzedażowego w Polsce. Objęcie funduszy hipotecznych nadzorem KNF wzmocni ich pozycję na rynku finansowym i poprawi wizerunek w grupie potencjalnych beneficjentów. Istotne jest tutaj także zaufanie do instytucji finansowych, które warunkuje korzystanie z ich oferty produktowej. Dlatego też instytucje finansowe oferujące zarówno model kredytowy, jak i model sprzedażowy muszą dbać o odpowiedni przekaz kierowany do osób starszych.

Oferta produktowa powinna być przygotowana w sposób odpowiedzialny i przejrzysty, zrozumiały dla seniora, bez utrudnień natury technologicznej. Stosowna edukacja w zakresie usług equity release to ważny czynnik wpływający na podejście osób starszych do skorzystania z dodatkowej formy dochodu w okresie starości.



Dr inż. Agnieszka Marciniuk
Katedra Statystyki
Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Spółeczeństwo polskie starzeje się. Badania dobrobytu seniorów (Global Retirement Index, Global Pension Index) wskazują na niezadawalającą sytuację materialną, finansową oraz zdrowotną emerytów. Polska zajmuje miejsce pod koniec trzeciej dziesiątki na średnio 45 badanych krajów. Pomimo, że z roku na rok obserwuje się wzrost emerytur, to relatywnie są one niższe i niewystarczające na zaspokojenie podstawowych potrzeb, przy malejącej stopie zastąpienia (ok. 50%). Prognozy dotyczące stopy zastąpienia nie są optymistyczne. Ekspertki szacują, że w 2040 r. będzie ona wynosiła 36,7%, a w 2060 niecałe 25%. Osoby starsze zagrożone są ryzykiem ubóstwa (w Polsce jest to prawie 14% populacji 65+), a ponadto częściej niż inni zapadają na choroby przewlekłe i brakuje im środków na zakup leków. Maleje liczba osób w wieku produkcyjnym. Szacuje się, że w 2060 roku liczba osób powyżej 65 lat zwiększy się do ok. 60%. Jednocześnie wskaźnik dzietności jest coraz niższy (w 2023 r. wyniósł 1,158). Zastępowalność pokoleń jest możliwa, gdyby dzietność była na poziomie 2,10.

Te zjawiska istotnie pogarszają jakość życia seniorów, którzy stanowią grupę wymagającą dodatkowego zabezpieczenia finansowego. Rynek stwarza emerytom możliwości uzyskania dodatkowych źródeł finansowych, oferując kontrakty typu equity release, a biorąc pod uwagę, że ponad 84% Polaków ma własne nieruchomości, to z pewnością są one niezbędne.

Spółeczeństwo polskie, zakorzenione w tradycji, niechętnie pozbywa się dorobku swojego życia, chcąc zostawić go dzieciom. Wskaźnik dzietności maleje, więc kwestią czasu jest wyzbycie się tego typu stereotypów. Młodzi migrują, często nie są w stanie pomagać rodzicom, dlatego coraz więcej seniorów decyduje się na zawarcie kontraktu renty hipotecznej. To spotyka się z zaskoczeniem, rozczarowaniem, niekiedy konfliktem. Niezbędne jest w tej sytuacji zrozumienie, że pomoc finansowa potrzebna jest „tu i teraz”. Odwrócony kredyt hipoteczny ma tę zaletę, że spadkobiercy mogą odzyskać nieruchomość po spłacie zobowiązań. Jednak nie funkcjonuje on w polskiej praktyce. Uważam, że warto byłoby wdrożyć taką możliwość również do umowy renty hipotecznej. Dzięki rencie dożywotniej, można uniknąć sytuacji zaciągania kredytów i pożyczek z niewiadomych źródeł pod zastaw mieszkania, które w sytuacji niespłacenia zobowiązań łatwo stracić. Dlatego ważna jest kampania reklamowa i wskazywanie pozytywnych stron kontraktu, nie zapominając o szczerości i ryzyku, które związane jest z tymi umowami.

Kontrakty equity release wymagają regulacji prawnych. Fundusze hipoteczne nie podlegają nadzorowi KNF. Nie są zobowiązane do utrzymywania rezerw i spełniania wymogów finansowych, jak w przypadku kredytu hipotecznego. W sytuacji bankructwa funduszu, senior może zostać eksmitowany przez wierzycieli z mieszkania, niebędącego już jego własnością (przeniesienie praw własności następuje po podpisaniu aktu notarialnego). W obu kontraktach ważne są regulacje dotyczące technicznych (jawnych) obliczeń wysokości renty, na co składa się sposób wyceny nieruchomości, ustalenie wskaźnika procentowego wartości nieruchomości, stopa procentowa, czy waloryzacja świadczenia. Te i inne szczegóły można znaleźć w moich pracach^{25, 26}.

²⁵ Marciniuk, A. (2017). Analiza ryzyka renty hipotecznej i odwróconego kredytu hipotecznego. *Śląski Przegląd Statystyczny*, 15 (21), 169–182. <https://doi.org/10.15611/sps.2017.15.08>

²⁶ Marciniuk A. (2021). Konieczność dodatkowego zabezpieczenia emerytów w Polsce. W: Biernacki, M., Boryczka, A., Girul, A., Marciniuk, A., Mazurek, E., Miszczyńska, K., Miszczyński, P., Prędko, A., i Ropuszyńska-Surma, E. (2021). *Jakość życia – alternatywne podejścia metodologiczne*. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.



dr Justyna Kłobukowska
Państwowa Akademia Nauk Stosowanych we Włocławku
Wydział Nauk Ekonomicznych i Prawnych
Zakład Finansów i Rachunkowości

Zmiany w strukturze demograficznej wywołują potrzebę dyskusji nad adekwatnością rozwiązań finansowo-prawnych dotyczących seniorów. W 2014 r. uchwalono ustawę o odwróconym kredycie hipotecznym. W trakcie 10 lat banki nie przedstawiły ofert, co oznacza m.in. potrzebę zrewidowania zapisów ustawy w konsultacji z interesariuszami. W tym samym okresie, bez odrębnej podstawy prawnej, działają niebankowe podmioty oferujące equity release w modelu sprzedażowym. Regulacje powinny wzmocnić profesjonalizm podmiotów, które dobrowolnie wdrażają etyczne standardy sprzedaży produktów. Na rynku działają osoby lub podmioty, które wykorzystują ideę uwolnienia środków z nieruchomości do wyludzeń. Przepisy Kodeksu cywilnego są niewystarczające do ochrony seniorów. Nowe, przejrzyste prawo przyczyniłoby się do zabezpieczenia interesów wszystkich stron umowy.

Odrębny akt prawny powinien wprowadzić definicję świadczeniodawcy i świadczeniobiorcy. Podmioty, które aktualnie oferują rentę dożywotnią funkcjonują często pod nazwą funduszy hipotecznych, nie opartą o przepisy prawa. Może być ona myląca z uregulowanymi funduszami inwestycyjnymi czy emerytalnymi. Należy opisać zasady i tryb zawierania umowy. W zakresie świadczenia usługi warto ująć wymogi kapitałowe, pozyskanie zezwolenia, objęcie nadzorem przez KNF oraz obowiązki sprawozdawcze. Regulacje powinny określać sposób postępowania w przypadku problemów finansowych podmiotu oferującego usługę, na przykład poprzez zobowiązanie do tworzenia funduszy rezerwowych.

Dla rozwoju rynku hipoteki odwróconej znaczenie będą miały uwarunkowania gospodarcze, społeczne oraz cena produktu i wskaźnik LTV (relacja kwoty długu do wartości nieruchomości). Dodatkowo oddziaływać będą trendy ekologiczne oraz wytyczne dyrektywy budynkowej (EPBD). Należałoby przeprowadzić analizę oferowania zielonego odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce. Wszystkie wymienione działania wzmocniłyby możliwości społecznie odpowiedzialnego inwestowania na rynku nieruchomości.



Marzena Rudnicka
Fundatorka think-tanku Krajowy Instytut Gospodarki Senioralnej

Polska jest jednym z najszybciej starzejących się krajów w Europie a populacja osób 60+ jest tak duża, że gdyby polscy seniorzy założyli oni swój kraj, to miałby on więcej mieszkańców niż 1/3 krajów UE. Z drugiej strony mamy również jeden z najwyższych na kontynencie wskaźników własności mieszkań w tej grupie wiekowej.

Uwolnienie potencjału z tego niezmonetyzowanego portfela seniora pozwoliłoby wielu osobom starszym na lepsze życie m.in. dzięki pozyskaniu budżetu na zakup ważnych dla zdrowia produktów i usług i podniesienie poczucia bezpieczeństwa i godności.

Dotychczasowy stan prawny tzw. rynku „odwróconej hipoteki” opiera się na przestarzałych przepisach Kodeksu Cywilnego. Genezą tego, czym dziś dysponujemy była potrzeba przepisywania gospodarstw rolnych na dzieci i zapewnienia im „dożycia” z nimi pod jednym dachem. To się ma nijak do dzisiejszych realiów. Nie można abstrahować od różnicy wieku kobiet i mężczyzn, co powoduje, że dziś późna starość ma twarz samotnej kobiety. Tym bardziej niełatwo utrzymać się z jednej emerytury.

Świat się zmienił, dynamika migracji młodych za nauką i pracą powoduje, że wielopokoleniowe rodziny nie zamieszkują już razem a seniorzy zdani są raczej na siebie w codziennych wyzwaniach niż na bieżące wsparcie rodziny. Tej fizycznie pod ręką po prostu nie ma. Taki stan rzeczy wymusza kupowanie usług na rynku, czyli konieczność posiadania na to środków finansowych.

Gdyby w Polsce istniała ustawa, która bazuje na dzisiejszych potrzebach i zasobach osób starszych, pozwoliłoby to seniorom w bezpieczny sposób wykorzystywać własne nieruchomości dla zwiększenia domowego budżetu.

Regulacje prawne, które jak podejrzewam, nakładałyby obowiązki z obszaru wiarygodności wobec podmiotów świadczących usługi kredytów hipotecznych, wyeliminowałyby albo co najmniej ograniczyły, nieuczciwe praktyki przejmowania czy nawet wyłudzenia mieszkań i domów a seniorzy byłiby pod ochroną prawną. Należy pamiętać, że nierzadko ten dach nad głową jest jedynym majątkiem, który osoby starsze gromadziły przez całe życie.



Dr Elżbieta Ostrowska
Przewodnicząca Zarządu Głównego
Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów

Truizmem jest stwierdzenie, że polskie społeczeństwo się starzeje, i to w szybkim tempie. Już obecnie osoby starsze stanowią ponad 25% ogółu obywateli, a za kilkanaście lat będzie to 40%. Tak poważne zmiany struktury demograficznej wymagają adekwatnych zmian w wielu obszarach życia społeczno-gospodarczego. Zmiany te winny zmierzać – z jednej strony do wykorzystania potencjału seniorów, z drugiej – do zapewnienia im godnego życia. Renta dożywotnia, czyli tzw. odwrócona hipoteka, ma szansę wpisać się w ten scenariusz. Stwarza starszej osobie możliwość uzyskania dodatkowego zasilenia finansowego, co wobec skromnych zazwyczaj świadczeń emerytalnych może być ważnym elementem budowania bezpieczeństwa ekonomicznego seniorki/seniora, zwiększenia ich aktywności i chęci uczestnictwa w życiu społecznym.

Warto jednak wskazać na pewne uwarunkowania, które mogą ograniczyć krąg potencjalnych beneficjentów tego rozwiązania. Po pierwsze, fundusze hipoteczne są zazwyczaj zainteresowane nieruchomością w tzw. dobrej lokalizacji, w miastach lub większych miejscowościach, o niezłym standardzie, atrakcyjnych rynkowo. Po drugie, mimo wszystkich zmian zachodzących w modelu rodziny, nadal silna jest tradycja przekazania mieszkania bliskim: dzieciom, wnukom. To często pojawiający się motyw, powstrzymujący osobę starszą przed „oddaniem” swojego lokalu.

Ograniczająco, na rozwój rynku hipoteki odwróconej, wpływa też brak regulacji prawnych zapewniających bezpieczeństwo uczestników, zwłaszcza osób starszych. Mieszkanie jest często głównym, a nieraz jedynym „majątkiem” seniora, ryzyko jego utraty wobec braku prawnych zabezpieczeń transakcji jest znaczne. Świadczą o tym m.in. nagłaśniane przez media przypadki pozbawienia starszych ludzi dachu nad głową przez nieuczciwego kontrahenta. Regulacja prawna rynku odwróconej hipoteki, określenie wymogów które winny spełniać podmioty podejmujące działalność w tym obszarze, nadzór nad funkcjonowaniem branży są potrzebne, aby zwiększyć bezpieczeństwo transakcji i ochronę słabszych uczestników, jakimi są osoby starsze.

Podsumowując, odwrócona hipoteka czy też renta dożywotnia za mieszkanie może być atrakcyjną ofertą dla części seniorów, uzupełniając inne działania zmierzające do poprawy ich dobrostanu. Wymaga to jednak podjęcia działań legislacyjnych, regulujących funkcjonowanie tego segmentu rynku, jak i działań informacyjno-edukacyjnych adresowanych do osób starszych.

CZĘŚĆ VI

Podstawowe informacje o hipotece odwróconej w modelu sprzedażowym (tzw. rencie dożywotniej oferowanej przez fundusze hipoteczne)

Renta dożywotnia za nieruchomości (ang. *home reversion*) to rozwiązanie finansowe przeznaczone dla każdego Seniora, który ukończył 60 lat i posiada na własność nieruchomość: dom, mieszkanie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Renta dożywotnia jest oparta o przepisy Kodeksu Cywilnego i funkcjonuje w Polsce jako profesjonalna usługa od 2008 roku. Na świecie (np. w Wielkiej Brytanii) istnieje od ponad 30 lat i od 2007 roku jest w pełni nadzorowana przez brytyjski FCA (Financial Conduct Authority).

Dla kogo jest renta dożywotnia?

Renta dożywotnia to rozwiązanie finansowe przeznaczone dla każdego seniora, który ukończył 60 lat i posiada na własność nieruchomość: dom, działkę, mieszkanie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Jest to rozwiązanie dla wszystkich tych, którzy:

- Chcieliby poprawić swoją sytuację finansową;
- Borykają się z brakiem środków pieniężnych;
- Chcą wykorzystać majątek zamrożony w posiadanej nieruchomości bez konieczności wyprowadzania się z niej;
- Chcą wyremontować swoje mieszkanie/dom;
- Nie radzą sobie z pętlą zadłużenia.

W zamian za przekazanie prawa własności do nieruchomości Senior otrzymuje świadczenie pieniężne wypłacane dożywotnio w równych (np. comiesięcznych) transzach. Możliwe jest także otrzymanie większej wypłaty na start, np. w celu uregulowania posiadanych przez seniora kredytów, długów czy pilnych potrzeb finansowych, a miesięczne wypłaty renty są wówczas odpowiednio niższe.

Jakie nieruchomości kwalifikują się do renty dożywotniej?

Każdy przypadek jest rozważany indywidualnie. Przyjęto jednak, że z renty dożywotniej mogą skorzystać zarówno właściciele mieszkań hipotecznych, jak i domów oraz mieszkań spółdzielczych własnościowych. Seniorzy, których mieszkanie obciążone jest kredytem lub pożyczką, również nie są wykluczeni, a dzięki wypłacie jednorazowej mogą spłacić swoje zobowiązania.

Na jaką wysokość świadczeń może liczyć senior?

Wysokość świadczeń, które może otrzymywać senior, jest uzależniona od wielu czynników: przede wszystkim od wartości nieruchomości oraz prognozowanej przez GUS oczekiwanej długości życia, która między innymi zależy od płci i wieku seniora. Rozpiętość kwot jest duża, tak samo jak różne są ceny i wielkości nieruchomości. Klienci mogą otrzymywać dożywotnio od kilkuset do kilku tysięcy złotych miesięcznie. Od niedawna istnieje możliwość otrzymania większych środków na start, czyli w momencie podpisania umowy.

O jakie przepisy oparta jest umowa?

Umowa oparta jest o przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące umowy renty oraz umowy o dożywocie. Umowa renty opisana jest w artykułach 903-907 kodeksu cywilnego, a umowa o dożywocie w artykułach 908-916 KC. W ramach umowy notarialnej senior otrzymuje m.in. gwarancję dożywotniej wypłaty comiesięcznego świadczenia oraz pewność, iż do momentu śmierci mieszka w dotychczasowym domu – to tak, jakby sprzedać mieszkanie i móc nadal z niego korzystać. Należy pamiętać, że podpisanie umowy wiąże się z przeniesieniem prawa własności do mieszkania lub domu na fundusz hipoteczny.

Czy od renty dożywotniej płaci się podatek?

Zgodnie z Uchwałą Naczelnego Sądu Administracyjnego z 17 listopada 2014 r. zbycie nieruchomości w drodze umowy o dożywocie nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Nie jest bowiem możliwe określenie przychodu na zasadach zawartych w art. 19 ust. 1 i 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Jak bowiem stanowi art. 19 ust. 1 wspomianej ustawy, przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości (a takim jest umowa o dożywocie) jest wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Art. 19 ust. 3 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych możemy zastosować dopiero wówczas, gdy wartość nieruchomości wyrażona w cenie określonej w umowie nie odpowiada wartości rynkowej. Co istotne, umowa o dożywocie nie zawiera w ogóle takiego elementu jak cena. Stanowisko to potwierdzają rozliczne interpretacje podatkowe.

Co to jest służebność osobista mieszkania i czy można ją przenieść na inną osobę?

Służebność osobista dotyczy przede wszystkim potrzeb mieszkaniowych osoby uprawnionej i nie obejmuje dodatkowych świadczeń, które można ustanowić w umowie o dożywocie (jak np. pomoc w chorobie, dostarczenie ubrania czy wyżywienia). Dzięki służebności osobistej mieszkania senior jest uprawniony do dożywotniego korzystania z lokalu czy też pomieszczeń. Senior może też przyjąć na mieszkanie dzieci (małoletnie), małżonka i inne osoby, ale w ostatnim przypadku – tylko pod warunkiem, że są przez niego utrzymywane lub niezbędne do prowadzenia gospodarstwa domowego. Warto podkreślić, że służebność osobista nie jest prawem zbywalnym. Nie można jej zbyć (sprzedać) ani przenieść na inną osobę. Niemożliwe jest również przeniesienie uprawnień do jej wykonywania. Co istotne – służebność osobista nie wchodzi do spadku po seniorze, ponieważ wygasa z dniem jego śmierci.

Z | P | F | Związek
Przedsiębiorstw
Finansowych
w Polsce

FUNDUSZ
HIPOTECZNY  DOM