

• F I N A N S E I P R A W O F I N A N S O W E •
• Journal of Finance and Financial Law •

Czerwiec/June 2016 • vol. III, no. 2

ISSN 2353-5601

ISTOTA I ZNACZENIE ODWRÓCONEJ HIPOTEKI W OBLICZU STARZENIA SIĘ SPOŁECZEŃSTWA POLSKIEGO

Marta Paduszyńska*, Szymon Zbyszewski**

Streszczenie:

Przeobrażenia demograficzne wymuszają na starzejącym się społeczeństwie polskim poszukiwania alternatywnych sposobów oszczędzania na starość. W artykule wykazano problem wyzwań społeczno-ekonomicznych posiłkując się przykładem odwróconej hipoteki jako uzupełnienia świadczeń emerytalnych.

Słowa kluczowe: demografia, system emerytalny, srebrna gospodarska, odwrócona hipoteka.

JEL Class: J14.

Przyjęto/Accepted: 05.05.2016

Opublikowano/Published: 30.06.2016

WPROWADZENIE

Obserwowane zmiany demograficzne i postępujące starzenie się społeczeństwa spowodowane wydłużeniem okresu życia oraz niskim współczynnikiem dzietności stanowią przesłanki do poszukiwania nowych rozwiązań mających zapewnić społeczeństwu bezpieczeństwo socjalne, związane z utratą zdolności do zarabkowania. Zabezpieczenie emerytalne to ogół źródeł zabezpieczenia dochodów pieniężnych na okres starości regulowanych przez instytucje i normy prawne państwa [Marska 2004: 11]. Polski system emerytalny opiera się na dystrybucji międzypokoleniowej i mimo faktu, że świadczenia gwarantowane są

* Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny, Uniwersytet Łódzki.

** Wydział Zarządzania, Uniwersytet Łódzki.

przez konstytucje oraz po spełnieniu określonych wymogów zawartych w ustawach, to ich wysokość jest ściśle uzależniona od występujących przemian ludnościowych. Ryzyko, że istniejący system zabezpieczenia nie dostarczy środków wystarczających na pokrycie indywidualnych potrzeb emeryta, spowodowało wzrost zainteresowania alternatywnymi metodami oszczędzania na starość [Łyskawa 2014: 7], m.in. produktem, jakim jest odwrócona hipoteka.

Celem artykułu jest ukazanie odwróconej hipoteki jako produktu stanowiącego uzupełnienie świadczeń emerytalnych i odpowiedź na zachodzące zmiany demograficzne.

1. ASPEKTY DEMOGRAFICZNE STARZENIA SIĘ POLSKIEGO SPOŁECZEŃSTWA

Starzenie się jest definiowane w demografii jako zwiększanie odsetka osób starszych¹ przy jednoczesnym zmniejszaniu liczby dzieci. Zjawisko starzenia się ludności europejskiej, w tym również Polski, staje się poważnym wyzwaniem XXI w. Tą tematyką zainteresowani są nie tylko demografowie, ale również ekonomiści, którzy w swoich przewidywaniach zakładają niekorzystną tendencję zmniejszania się mieszkańców Europy. Można wyróżnić podstawowe kryteria mające wpływ na obecny kształt populacji naszego kraju [Szymańczak 2012: 2]:

- niekorzystne utrzymywanie się niskiego przyrostu naturalnego (obecnie współczynnik dzietności znajduje się poniżej współczynnika prostej zastępowalności pokoleń),
- wydłużanie się długości życia ludności,
- stale wzrastający odsetek ludności powyżej 60 roku życia w populacji ogółem.

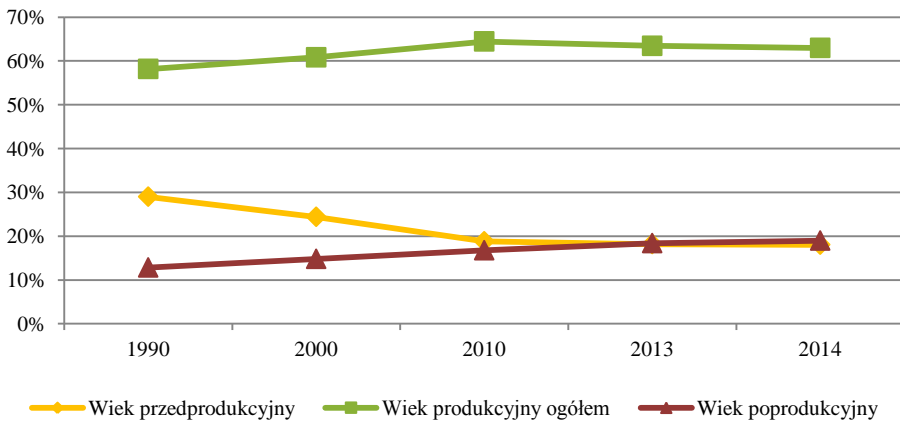
Na podstawie dostępnego raportu Głównego Urzędu Statystycznego można zauważyć, że wpływ wyżej wymienionych kryteriów silnie oddziałuje na liczbę i strukturę ludności według wieku. Analiza tego zagadnienia wymaga odniesienia się do wyodrębnionych zgodnie z celem badawczym grup wiekowych. Zwykle stosuje się trójdzielny, jak i szczegółowy podział. Natomiast jeden, jak i drugi może być podziałem typu biologicznego bądź społeczno-ekonomicznego [Richert-Kaźmierska i Grzesiak 2014:18].

Na podstawie analizy struktury ludności według tzw. ekonomicznych grup wieku zauważalny jest sukcesywny spadek ludności w wieku przedprodukcyjnym (0–17 lat). W 2014 r. w stosunku do 1990 r., jeśli chodzi o procentowy udział tej grupy w populacji ogółem, odnotowano spadek rzędu 11 p.p. Nieko-

¹ W literaturze jako metrykalny próg starości przyjmuje się wiek 60 lat lub – coraz częściej – 65 lat.

rzystny jest również następujący od roku 2010 r. spadek odsetka osób w wieku produkcyjnym².

Ważne jest spojrzenie na podział wieku produkcyjnego na mobilny i niemobilny. Odsetek osób w wieku mobilnym oscyluje w granicach 40% w ogólnej populacji. Zgodnie z raportem Głównego Urzędu Statystycznego widać, iż od 2010 r. zaczyna spadać odsetek osób w wieku niemobilnym w całości zbiorowości. Dzięki temu proces starzenia się ludności produkcyjnej uległ zahamowaniu. Dalej postępuje wzrost odsetka osób w wieku poprodukcyjnym (dla mężczyzn 65 lat i więcej, dla kobiet 60 lat i więcej), w 2014 r. w stosunku do 1990 r. wzrost udziału tej grupy w całej zbiorowości ludności o ok. 6,2 p.p. Z danych tych widzimy, iż w strukturze wieku typu ekonomicznego zachodzą niekorzystne zmiany (zob. wykres 1).



Wykres 1 Udział ludności według ekonomicznych grup wieku w wybranych latach (w % populacji ogółem)

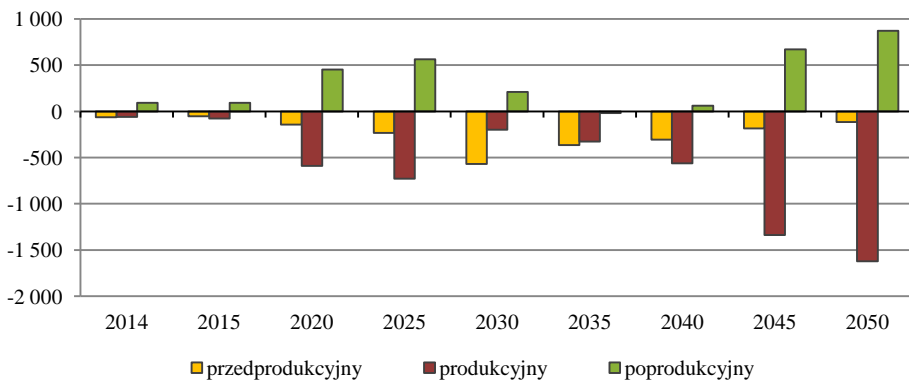
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (*Podstawowe informacje o rozwoju demograficznym Polski do 2014 r...*, dostęp: 01.02.2016).

W 2014 r. Polak miał statystycznie 39,4 lat (mediana wieku), natomiast Polka była starsza, ze względu na dłuższy czas trwania życia. Według danych za rok 2013 przeciętne trwanie życia dla mężczyzn wyniosło 73,1 lat, natomiast dla kobiet wartość ta stanowiła odpowiednio 81,1 lat. Duża różnica związana jest ze zjawiskiem wysokiej nadumieralności mężczyzn. Współczynnik zgonów dla mężczyzn jest kilkakrotnie wyższy niżeli dla kobiet. W grupie wiekowej 20–25 lat umieralność wśród mężczyzn jest czterokrotnie wyższa niż wśród kobiet.

² Wiek produkcyjny: 18–59 dla kobiet i 18–64 dla mężczyzn (w tym mobilny 18–44 lata i niemobilny: 45–59 – kobiety, 45–64 lata – mężczyźni).

Bardzo ważnym jest zwrócenie uwagi na zależności zachodzące pomiędzy poszczególnymi grupami wiekowymi ludności (0–14 lat – „dzieci”, 15–64 lat – „dorośli”; 65 lat i więcej – „starsi”). Dzięki temu możemy ocenić zachodzące w społeczeństwie relacje międzypokoleniowe oraz ocenić poziom obciążenia demograficznego. Pod koniec 2013 r. wskaźnik obciążenia demograficznego wyniósł 982,9 (to wartość o dwa i pół raza wyższa odnosząc się do 1988 r.). A. Richert-Kaźmierska i M. Grzesiak w swojej publikacji również podkreśliły prognozowany wzrost tego wskaźnika i jakie wywoła to konsekwencje.

Według najnowszej prognozy GUS w 2050 r. udział dzieci w wieku 0–14 lat spadnie z poziomu 15% (w 2014 r.) do 12,1%, natomiast ludność wieku 15–64 lat będzie stanowić mniejszy odsetek w populacji ogółem. Ludność starsza w wieku 65+ odnotuje natomiast znaczny wzrost udziału w ogólnej zbiorowości Polski z poziomu w 2014 r. – 15% do poziomu 32,7% (osoby w wieku 80+ będą stanowić w strukturze w 2050 r. odsetek 10%).



Wykres 2. Zmiana stanów ludności w latach 2013–2050 (dane w tys. osób)

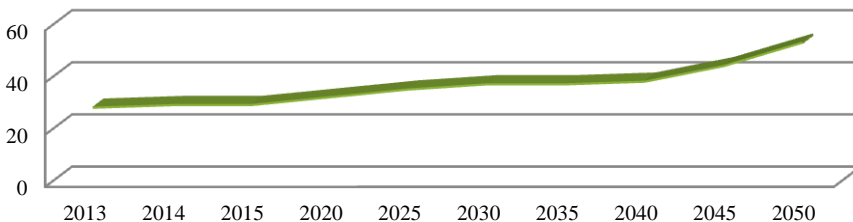
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (*Prognoza na 2014–2050...*, dostęp: 01.02.2016).

Z powyższego wykresu wynika, że do roku 2050 nastąpi znaczne zmniejszenie liczby osób młodych w wieku przedprodukcyjnym, ale co równie niekorzystne, osób w wieku produkcyjnym. Sukcesywnie będzie wzrastać ludność w wieku poprodukcyjnym. Wzrost liczby i odsetka osób starszych jest następstwem niskiej liczby urodzeń, jak i wydłużania się przeciętnego trwania ludzkiego życia. Na zjawisko starzenia się ludności wpływa pośrednio wiele czynników, chociażby promowany model rodziny, aktywność zawodowa kobiet, wykształcenie ludności, ale i co bardzo ważne, polityka społeczna państwa. Widać zatem, że dane pochodzące z analiz liczby i struktury ludności w jasny sposób obrazują, jak

ważnym wyzwaniem staje się obecnie problem starzejącego się społeczeństwa. Już wkrótce problem będzie leżał nie w zakresie braku możliwości zatrudnienia, natomiast w deficycie osób mogących podjąć pracę zawodową. To wszystko może mieć bardzo poważne skutki dla rozwoju gospodarki naszego kraju.

2. WPLYW PRZEMIAN DEMOGRAFICZNYCH NA SYSTEM EMERYTALNY W POLSCE

Starzenie się społeczeństwa wywiera ogromny wpływ na system emerytalny w Polsce. Bardzo ważne w tym aspekcie jest zwrócenie uwagi na obecne, jak i prognozowane obciążenie demograficzne [Nietupska 2015: 5]. Współczynnik obciążenia demograficznego (ile osób w wieku nieprodukcyjnym, czyli w wieku 0–14 oraz 65+ przypada na 100 osób w wieku 15–64 lata), zwykle przedstawiany jest poprzez dwa ujęcia: jako obciążenie osobami w wieku przedprodukcyjnym, oraz obciążenie osobami w wieku poprodukcyjnym [Jóźwiak 2013:17]. Przewiduje się, że w najbliższych pięciu dekadach będzie następował wzrost współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi. W końcowym punkcie prognozy (2050 r.) wskaźnik osiągnie już wartość na poziomie przekraczającym 50%. Przełoży się to na wyraźne zwiększenie całkowitego obciążenia demograficznego [Jurek 2011: 1]. Według prognozy GUS jego wartość do 2050 r. wzrośnie z poziomu 42 w 2013 r. do 81 w 2050 r.



Wykres 3. Obciążenie demograficzne starszymi osobami w Polsce (2002–2050)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (*Prognoza na 2014–2050...*, dostęp: 01.02.2016).

Obciążenie demograficzne osobami starszymi wzrasta, co negatywnie przekłada się na system emerytalny, oparty na zasadzie umowy pokoleniowej. Podstawowe założenie tego systemu opiera się na tym, iż osoby aktualnie pracujące dobrowolnie przekazują część swoich dochodów na rzecz osób w wieku przedprodukcyjnym, a także na emerytury dla osób niezdolnych do pracy z racji wieku [Bosiakowski 2013: 3]. System emerytalny w Polsce znajduje się pod silnym

wpływem sytuacji demograficznej ludności. Zagrożenie funkcjonowania tego systemu jest powodowane głównie przez: zachwiania relacji między zasobami osób w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym, ale też wpływ na zagrożenie ma tendencja wydłużania się długości życia [Czajka 2004: 1]. Ł. Jurek w swojej publikacji nadmienia, iż ogólnie rzecz biorąc w systemie repartycyjnym wpływy ze składek muszą być równe wydatkom na świadczenia, przy założeniu, iż nie występują w systemie dotacje z budżetu państwa. Przy obecnych przemianach demograficznych (zachwiana struktura między aktywnymi zawodowo, a osobami pobierającymi świadczenia, wydłużanie się długości trwania życia) coraz mniej osób wpłaca składki, przez co środki do wypłaty emerytur maleją, a liczebność osób którym trzeba wypłacić świadczenia wrasta. Takie przemiany ludnościowe stwarzają wyzwanie dla zabezpieczenia emerytalnego osób w naszym kraju. Społeczeństwo polskie starzeje się, a dalsze przewidywania nie zapowiadają się korzystnie. Według prognozy Eurostat w 2060 r. Polska stanie się jednym z najstarszych demograficznie krajów Unii Europejskiej. Konieczne jest zatem poszukiwanie rozwiązań dla sytuacji społeczno-gospodarczej naszego kraju. Kluczowym staje się podjęcie środków zapewniających odpowiednie relacje między okresem aktywności zawodowej a okresem przebywania na emeryturze [Schmähl 1999: 350]. Pozytywne efekty mogą dać działania zarówno w zakresie pobudzania przyrostu naturalnego, zmian wieku emerytalnego, ale bardzo ważnym mogą być podjęte kroki w celu pobudzania aktywności zawodowej ludności Polski [Kocot 2011: 3]. Problemem w naszym kraju jest bowiem tendencja do wczesnego opuszczania rynku pracy, jednak pod wpływem zachodzących zmian i prognoz na dalsze lata należy spodziewać się, że starsza grupa naszego społeczeństwa zostanie dostrzeżona, a pobudzanie aktywności zawodowej nabierze również znaczenia wśród starszych osób [Sadowska-Snarska (red.) 2011: 5].

3. OSOBY STARSZE NA RYNKU DÓBR I USŁUG FINANSOWYCH

Struktura wiekowa ludności odgrywa także ważną rolę w zakresie kształtowania popytu na różnorodne usługi, w tym finansowe. Wiek niewątpliwie oddziałuje na strukturę naszych potrzeb, czy oczekiwań w stosunku do różnych rynków. Niewątpliwie ważnym aspektem jest odpowiednia wiedza w zakresie finansów, pozwalająca w odpowiedni sposób funkcjonować na rynku usług finansowych. Szczególnie jest to ważna kwestia, odnosząc się do starszych klientów [Stańko 2013: 13–14]. Współczesne przeobrażenia wiekowe naszej populacji będą miały wpływ na sektor finansowy m.in. na oferowane kredyty, ubezpieczenia czy inwestycje finansowe. Przeobrażenia te nie mogą być traktowane wyłącznie jako problem ekonomiczny, jednak należy je identyfikować, aby wykorzystać tkwiący w nich potencjał i dodatkowy napęd do rozwoju [Jóźwiak

i Kotowska 2010:10]. Przed instytucjami finansowymi pojawia się wyzwanie, w jaki sposób pozyskać ten segment klientów, oferując dla nich satysfakcjonujące produkty i usługi [Czechowska 2014a: 51]. Aktywność ludzi starszych w sferze finansów stanowi aktualnie bardzo istotny temat. Ważne jest analizowanie przemian demograficznych i ich wpływu na sferę społeczno-gospodarczą. Pozytywne spojrzenie na grupę starszych klientów pozwoli na dostrzeżenie tkwiącego w tej grupie potencjału, postrzegania starszego wieku nie jako okresu zastoju, ale jako okresu w ludzkim życiu, kiedy to ludzie są świadomi, mają podstawową wiedzę i są aktywnymi klientami, jeśli chodzi o dobra i usługi finansowe [Czechowska 2014b: 136].

Istnieje dosyć popularne powiedzenie, że grupa seniorów to grupa „bogactych kapitałowo i ubogich dochodowo”. Posiadają oni bowiem nieruchomości nabyte w czasie ich aktywności zawodowej, a otrzymywane przez nich świadczenia (głównie dochody z zabezpieczenia społecznego i oszczędności) to tylko niewielki odsetek majątku. Na rynku zatem powstają nowe produkty, a przykładem takiego jest tzw. odwrócona hipoteka, mająca stanowić pewne rozwiązanie dla seniorów w celu podniesienia standardów życia [Stańko 2013: 12].

4. ODWRÓCONA HIPOTEKA NA POLSKIM RYNKU PRODUKTÓW FINANSOWYCH

Odwrócona hipoteka jest produktem finansowym skierowanym do osób starszych, który pozwala na uwolnienie zamrożonego kapitału posiadanego w postaci nieruchomości w zamian za jednorazowe bądź okresowe świadczenie pieniężne. Należy jednak zaznaczyć, że termin ten jest nieprecyzyjny i potocznie stosowany dla dwóch odrębnych produktów. Pierwszym z nich jest umowa odwróconego kredyt hipotecznego, a drugą umowa świadczeń dożywotnich [Buszko 2012]. Pomimo istotnych różnic między nimi dwoma, ich zastosowanie jest identyczne i pozwala pozyskać dodatkowe środki pieniężne osobom znajdującym się w szczególnej sytuacji życiowej wynikającej z braku, bądź zbyt niskich dochodów w wieku podeszłym³.

Po raz pierwszy na świecie odwrócona hipoteka pojawiła się ponad pół wieku temu w Stanach Zjednoczonych, a do Polski dotarła w 2006 r., kiedy to miała miejsce pierwsza próba jej implementacji przez Andrzeja Aumillera sprawującego urząd Ministra Budownictwa. Polityk zaproponował stosowanie rozwiązania gminom, które miały nabywać nieruchomości od emerytów w zamian za dożywotnie świadczenie w wysokości od 300 do 600 złotych. Pomysł niestety nie został wdrożony w życie, ponieważ wymagał wysokich nakładów finansowych na pokrycie kosztów całej procedury, a moment przewidywanego zwrotu zainwestowanego kapitału nastąpiłby dopiero po kilkudziesięciu latach [Maćkowi-

³ Oferta kierowana jest do klientów w wieku 65+

ska 2009: 333]. Pierwszym podmiotem gospodarczym świadczącym usługę odwróconej hipoteki opartej na przepisach kodeksu cywilnego był Fundusz Hipoteczny DOM S.A., który od 2008 r. oferuje renty dożywotnie właścicielom mieszkań, domów oraz mieszkań spółdzielczych własnościowych, a w niektórych wypadkach również lokatorom mieszkań spółdzielczych przeznaczonych do wykupu. Aktualnie na Polskim rynku funkcjonuje 7 różnych funduszy hipotecznych⁴, które oferują swoim klientom podobne produkty, konkurując ze sobą głównie poprzez usługi dodatkowe, takie jak opieka zdrowotna czy pomoc prawna oraz budowanie pozytywnego wizerunku w mediach i własne wydawnictwa dla seniorów. Odwrócona hipoteka w najbliższym czasie będzie zyskiwała popularność, co wynika z aktualnej sytuacji demograficznej. Łączna wartość umów administrowanych przez 2 największe fundusze hipoteczne: Fundusz Hipoteczny Dom i Fundusz Hipoteczny Familia, posiadające ponad 90% udziału w rynku na koniec II kwartału 2015 r. wynosiła 76,43 mln zł, gdzie dla porównania w 2011 r. było to tylko 24,13 mln zł, co oznacza, że w tej chwili zawarto 310 umów. Przeciętna wartość nieruchomości w okresie 2011–2015 wahała się między 237,1 tys. zł, a 251,3 tys. zł [*Renta dożywotnia – produkt sprawdzony i potrzebny*, 2015].

5. MODEL SPRZEDAŻOWY ODWRÓCONEJ HIPOTEKI

Jak już wcześniej wskazano, produkt odwróconej hipoteki opiera się na dwóch modelach: sprzedażowym (ang. *sale model*) i kredytowym (ang. *loan model*). Pierwszy z nich to umowa świadczeń dożywotnich zawierana pomiędzy konsumentem a spółką. Polega na przeniesieniu własności nieruchomości⁵ przez konsumenta na przedsiębiorcę będącego funduszem hipotecznym w momencie zawarcia umowy, a w zamian zobowiązuje się on do dożywotniego, okresowego wypłacania określonej sumy pieniędzy tzw. renty dożywotniej. Wobec braku odrębnych uregulowań prawnych rozwiązania stosowane w modelu sprzedażowym obecnie bazują na przepisach kodeksu cywilnego.

Wszystkie rozwiązania łączy przeniesienie własności nieruchomości⁶ na rzecz spółki, w zamian za wypłacanie renty i ustanowienie dożywotniej służebności osobistej mieszkania⁷ lub prawa użytkowania nieruchomości.

⁴ Tj. podmiot prowadzący działalność gospodarczą, nazywający się funduszem hipotecznym.

⁵ W myśl art. 158 k.c. umowa przenosząca własność nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego

⁶ Rozumie się przez to również spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo użytkowania wieczystego, itd.

⁷ Służebność osobista mieszkania (art. 301–302 k.c.) polega na obciążeniu nieruchomości prawem przysługującym na rzecz konkretnej osoby fizycznej, jest niezbywalna i wygasa najpóźniej ze śmiercią uprawnionego.

Tabela 1. Formy zawieranych umów w ramach modelu sprzedażowego

Umowa oparta na przepisach o dożywociu	Podstawą prawną umowy opartej na przepisach o dożywociu jest art. 908 § 1, zgodnie z którym w zamian za przeniesienie własności nieruchomości, nabywca zobowiązuje się zapewnić zbywcy dożywnie utrzymanie. Poprzez dożywnie utrzymanie w przypadku odwróconej hipoteki rozumie się wyłącznie okresową wypłatę świadczeń pieniężnych oraz ustanowienie prawa do służebności osobistej mieszkania.
Umowa oparta na przepisach o rencie	W myśl art. 903 k.c. jedna ze stron zobowiązuje się względem drugiej do określonych świadczeń okresowych w pieniądzu lub rzeczach. Rozumie się przez to świadczenie renty dożywnie oraz prawo do mieszkania w nieruchomości. W umowie renty, inaczej niż w dożywociu, można wskazać czas, przez jaki będzie przyznawana. Ponieważ świadczeniem zwrotnym jest przeniesienie własności lokalu zgodnie z art. 906 k.c., do renty ustanowionej za wynagrodzeniem stosuje się odpowiednio przepisy o sprzedaży.
Umowa oparta na przepisach o ubezpieczeniach	Umowa zawierana jest na podstawie art. 805 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę ubezpieczenia ubezpieczyciel zobowiązuje się w zakresie działalności swojego przedsiębiorstwa spełnić określone świadczenie w razie zajścia przewidzianego w umowie wypadku, a ubezpieczający zobowiązuje się zapłacić składkę. W tym wypadku przeniesienie prawa własności do nieruchomości stanowi uiszczenie wymaganej składki, a w zamian spółka zobowiązuje się do wypłacania świadczeń.
Umowa oparta na przepisach o pożyczce	Powstała na gruncie art. 720 § 1 k.c., z którego wynika, że dający pożyczkę zobowiązuje się przenieść na własność biorącego określoną ilość pieniędzy albo rzeczy, a biorący zobowiązuje się zwrócić tę samą ilość pieniędzy albo rzeczy. Spółka udziela seniorowi pożyczki, która będzie wypłacana w ratach do dnia śmierci. Przeniesienie własności następuje dopiero po śmierci konsumenta.

Źródło: opracowanie własne na podstawie raportu UOKiK (*Raport z kontroli przedsiębiorców...*, 2013, dostęp: 05.02.2016).

Łączna wartość świadczeń pieniężnych stanowi około 30–40% wartości nieruchomości, której wyceny dokonuje zatrudniony przez spółkę rzeczoznawca. Kwota świadczenia obliczana jest na podstawie wielu czynników, m.in. płci, wieku seniora, danych GUS o przeciętnej długości trwania życia, a następnie zostaje pomniejszona o koszty poniesione przez przedsiębiorcę na przygotowanie całej transakcji. Pozostałe elementy umowy są swobodnie kształtowane⁸ przez fundusze hipoteczne. Zazwyczaj na konsumentcie ciąży obowiązek pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości, które są potrącane z kwoty renty lub bezpośrednio przez niego płacone, a dodatkowo jest on zobowiązany utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym oraz do dokonywania drobnych napraw wynikających z codziennego użytkowania. Wyłączeniu ulega możliwość

⁸ W myśl art. 353[1] k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania. Może to być nadużywane przez przedsiębiorców względem słabszych konsumentów, przykładowo jeśli klient nie zna swoich praw.

odstąpienia od umowy przez konsumenta po jej zawarciu, a do dokonania istotnych zmian w nieruchomości lub przyjęcia jako mieszkańca osoby trzeciej wymagana jest zgoda spółki. Podstawowym obowiązkiem funduszy jest zagwarantowanie konsumentowi możliwości mieszkania w lokalu, dlatego też przedsiębiorca nie może zbyć nieruchomości, ani bez zgody konsumenta meldować osób trzecich. Po śmierci konsumenta spółka powinna również wydać rodzinie rzeczy pozostawione w spadku. Ponadto fundusz hipoteczny w ramach zawartej umowy może zaoferować świadczenia dodatkowe, takie jak opieka i pomoc osobie starszej przez zatrudnionego pracownika [*Poradnik dla konsumentów zainteresowanych...*, 2013, dostęp: 05.02.2016].

W 2011 r. w Ministerstwie Gospodarki rozpoczęto prace nad ustawą o rencie dożywotniej, której brak naraża potencjalnych klientów na utratę świadczeń oraz samej nieruchomości w momencie upadłości spółki. Przepisy kodeksu cywilnego w niedostateczny sposób chronią interesy konsumentów, dlatego powinna pojawić się jak najszybciej, aby uregulować istniejący i rozwijający się rynek. W 2013 r. UOKiK zbadał łącznie 37 wzorców umownych, z czego zakwestionowano 17, stwierdzając 29 nieprawidłowości. Dotyczyły one m.in.: uzależnienia od decyzji spółki możliwości przyjęcia na mieszkanie osób spokrewnionych, ponoszenia przez konsumenta nadmiernych kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości oraz nakładania skomplikowanych obowiązków na spadkobierców. W opinii urzędu charakter tych naruszeń nie przekłada się bezpośrednio na jakość wykonywanych świadczeń, gdyż losowo ankietowani konsumenci wyrażali zadowolenie z zawartych umów, twierdząc, że pieniądze wypłacane są terminowo, a fundusze hipoteczne utrzymują z nimi kontakt oraz interesują się ich losem. Głównym problemem jest zatem brak uregulowań prawnych i nadzoru ze strony instytucji finansowych [*Raport z kontroli przedsiębiorców...*, 2013, dostęp: 05.02.2016].

6. MODEL KREDYTOWY ODWRÓCONEJ HIPOTEKI

Model kredytowy oferuje produkt bankowy oparty na przepisach ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym. Swoją konstrukcją przypomina kredyt hipoteczny, jednak stanowi jego odwróconą formę. Z informacji zamieszczonych w tab. 2 wynika, czym różnią się te produkty.

Umowa odwróconego kredytu hipotecznego może być zawarta wyłącznie między bankiem a konsumentem. Bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy określoną sumę pieniędzy, których spłata nastąpi po jego śmierci. Natomiast kredytobiorca musi przedstawić bankowi przedmiot zabezpieczenia, jakim jest nieruchomość, która zostaje obciążona hipoteką na rzecz banku [art. 4 u.o.k.h].

Tabela. 2 Porównanie odwróconego kredytu hipotecznego i kredytu hipotecznego

Odwrócony kredyt hipoteczny	Kredyt hipoteczny
Kredytobiorcą jest osoba fizyczna, a kredytodawcą bank	Kredytobiorcą jest osoba fizyczna lub prawna, a kredytodawcą bank
Ustanowiona hipoteka jest przejmowana przez bank	Hipoteka służy jako zabezpieczenie spłaty kredytu
Dłużnik nie musi dokonywać żadnych spłat, kredyt rozliczany jest pośmiertnie	Spłata kredytu następuje w ratach w oznaczonym okresie czasu
Kredyt może być przeznaczony na dowolne cele	Kredyt jest celowy i służy sfinansowaniu nabycia nieruchomości
Właścicielem nieruchomości jest kredytobiorca aż do śmierci	Właścicielem nieruchomości jest bank, aż do momentu spłaty nieruchomości
Kredytobiorca nie ma obowiązku posiadania zdolności kredytowej	Kredytobiorca musi posiadać zdolność kredytową
Kredytobiorca nie ponosi ryzyka utraty nieruchomości	Kredytobiorcy grozi ryzyko utraty nieruchomości

Źródło: opracowanie własne na podstawie komentarza do ustawy – zob. Czech [2015].

Wysokość kwoty odwróconego kredytu hipotecznego ustalana jest na podstawie wartości rynkowej, czyli odpowiadającej cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne [art. 6 u.o.k.h.]. Wyceny tej dokonuje rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego i stanowi ona podstawę do obliczenia wartości świadczenia oferowanego konsumentowi. Bank ma możliwość skorygowania tej wielkości w oparciu o czynniki takie jak płeć, wiek, czy stan zdrowia kredytobiorcy. Wyplata tak obliczonej i zaakceptowanej przez konsumenta kwoty następuje jednorazowo lub ratalnie przez okres oraz w wysokości określonej w umowie, aż do momentu śmierci kredytobiorcy [art. 7 u.o.k.h.]. Oznacza to zwolnienie banku z obowiązku spełnienia pozostałych świadczeń. Przykładowo, jeśli wartość umowy została ustalona na 250 000 zł, a kredytobiorca zmarł po otrzymaniu połowy tej kwoty, bankowi przysługuje wierzytelność w wysokości 125 000 zł. Warto nadmienić, że umowa odwróconego kredytu hipotecznego może być zawarta z więcej niż jednym kredytobiorcą [art. 7 u.o.k.h.], co oznacza, że w wypadku śmierci jednego kredytobiorcy, żyjącym przysługuje świadczenie proporcjonalne do wysokości nabytego przez nich udziału. W odniesieniu do poprzedniego przykładu w tym przypadku bank byłby zobligowany do wypłaty pozostałej kwoty kredytu, czyli 125 000 zł żyjącemu kredytobiorcy. Do najważniejszych praw chroniących słabszą pozycję konsumenta należy możliwość odstąpienia od umowy w ciągu 30 dni bez podawania przyczyny [art. 12 u.o.k.h.]. Ustawodawca daje w ten sposób osobie starszej dodatkowy czas do namysłu⁹, która pod wpływem różnych czynników, takich jak:

⁹ Prawo do namysłu jest podstawowym prawem chroniącym interesy konsumentów.

niezrozumienie wszystkich postanowień umowy, wpływ reklam czy technik sprzedażowych mogła podjąć błędną decyzję. Konsument musi wtedy zwrócić otrzymane środki w ciągu 30 dni od dnia złożenia wypowiedzenia. Co więcej, kredytobiorca w każdej chwili może dokonać przedterminowej spłaty kredytu [art. 13 u.o.k.h.], nie ponosząc z tego tytułu żadnych konsekwencji. Podstawowym obowiązkiem konsumenta jest natomiast utrzymywanie lokalu w stanie niepogorszonym, dokonywanie drobnych napraw, remontów oraz płacenie w terminie opłat i podatków [art. 16 u.o.k.h.]. W momencie, gdy konsument nie wywiązuje się z tych postanowień w określonym terminie, bank może żądać upoważnienia do wykonania tych czynności w jego imieniu. Ustawa równoważy interesy obu kontrahentów poprzez możliwość wypowiedzenia umowy ze strony banku po spełnieniu jednej z następujących przesłanek [art. 17 u.o.k.h.]:

- wszczęcia egzekucji z nieruchomości na rzecz innego wierzyciela, jeżeli bank wcześniej nie wiedział o istnieniu długu,
- naruszenia przez kredytobiorcę zakazu zbywania własności nieruchomości,
- istotnego zmniejszenia wartości przedmiotu nieruchomości,
- odmowy udzielenia upoważnienia do wykonania w imieniu konsumenta wcześniej wskazanych czynności.

Rozliczenie odwróconego kredytu hipotecznego następuje po śmierci kredytobiorcy. Bank niezwłocznie zamieszcza komunikat o tym zdarzeniu na swojej stronie internetowej oraz informuje osoby wskazane w umowie, a jeżeli został uwzględniony taki zapis, również publikuje ogłoszenie w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim [art. 25 u.o.k.h.]. Następnie powinien ustalić, kim są spadkobiercy, co jest określone w postanowieniu sądu albo w treści notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia. Po śmierci kredytobiorcy spadkobiercom przez 12 miesięcy przysługuje możliwość spłaty całej kwoty kredytu. W innym wypadku bank składa wniosek o upoważnienie kuratora do przeniesienia własności nieruchomości [art. 21 u.o.k.h.]. W efekcie rozliczenia własność nieruchomości przechodzi na bank lub po uregulowaniu przez spadkobierców zobowiązania wchodzi w skład masy spadkowej [Czerniawski 2014].

Ustawa weszła w życie ponad rok temu i była odpowiedzią na potrzebę ochrony interesów nowej grupy konsumentów, mimo to w ofercie banków nadal brakuje odwróconego kredytu hipotecznego [Słowik 2014]. Wprowadzenie nowego produktu wiąże się z dużym ryzykiem i trudno przewidzieć czy przyniesie oczekiwane zyski, a jeżeli tak to dopiero po upływie kilku lat. Odwrócona hipoteka jest skierowana do niszowej grupy konsumentów, gdyż w Polsce przyjęło się, że nieruchomość często przechodzi z pokolenia na pokolenie i stanowi dorobek całej rodziny. Zawsze jednak znajdują się osoby samotne, dla których takie rozwiązanie będzie optymalne. Zapewne minie jeszcze trochę czasu, zanim Polacy oswoją się i zyskają zaufanie do nowego produktu finansowego oferowanego już w modelu sprzedażowym na tyle, żeby mogły wprowadzić go banki.

7. ODWRÓCONA HIPOTEKA JAKO ŹRÓDŁO WSPARCIA DOCHODÓW EMERYTALNYCH

Rozważania na temat emerytur są zagadnieniem niechętnie poruszonym i przez wiele osób odkładanym na ostatnią chwilę, czyli wiek w którym jest już za późno na zgromadzenie dodatkowych środków lub wpływ na jej wysokość. Przejście na emeryturę to częściowa albo całkowita utrata zdolności zarobkowania oraz konieczność finansowania bieżących wydatków ze świadczeń emerytalnych [Popiek i Szymański 2012: 6]. W perspektywie zachodzących zmian demograficznych, wydłużającej się długości życia i malejącej liczbie narodzin system emerytalny przestaje być efektywny [Adamska-Mieruszewska 2013: 5–16]. Odwrócona hipoteka jest jednym z wielu wariantów pozyskiwania dodatkowych dochodów do świadczeń emerytalnych, który w tej chwili cieszy się coraz większym zainteresowaniem seniorów, o czym świadczy rosnąca ilość klientów funduszy hipotecznych. Z informacji zawartych w tab. 3 wynika, że kwota środków pieniężnych otrzymywana z zawieranych umów może stanowić istotne źródło środków pieniężnych dla osób starszych.

Tabela 3. Wysokość świadczeń renty dożywotniej

Wartość nieruchomości 200.000 zł			Wartość nieruchomości 500.000 zł		
Wiek	Mężczyzna	Kobieta	Wiek	Mężczyzna	Kobieta
65	450 zł	300 zł	65	1 000 zł	750 zł
70	550 zł	400 zł	70	1 350 zł	1 000 zł
75+	800 zł	600 zł	75+	2 100 zł	1 500 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze stron Funduszy Hipotecznych.

Kwota jest niska w odniesieniu do pierwotnej wartości nieruchomości, jednak dokonując kalkulacji, należy uwzględnić fakt, że konsumentowi przysługuje dożywotnie prawo do zamieszkiwania lokalu i zwolnienie z określonych opłat, które hipotetycznie również będą stanowiły dla niego przychód z tytułu zawarcia umowy. W innym wypadku po zbyciu nieruchomości w celu upłynnienia kapitału byłby zmuszony do zakupu tańszego lokalu lub wynajmowania go. Rozwiązanie to wydaje się najlepsze dla osób otrzymujących niską emeryturę, samotnych i bezdzietnych oraz rodzin rozdzielonych przez emigrację zarobkową posiadających nieruchomość. Jako najważniejsze zalety odwróconej hipoteki można wskazać:

- poprawienie standardu życia seniora,
- dodatkowe źródło dochodów,

- możliwość dowolnego dysponowania otrzymanymi pieniędzmi,
- możliwość dożywotniego mieszkania w nieruchomości,
- brak opodatkowania otrzymywanych świadczeń,
- nieistotność zdolności kredytowej.

Oceniając produkt należy również wskazać, związane z nim niedogodności:

– ryzyko dopuszczania się nadużyć ze strony przedsiębiorców wobec osób starszych,

- wysoki koszt produktu stanowiący ponad 50% wartości nieruchomości,
- uzależnienie się od spółki albo banku,
- obowiązek utrzymania nieruchomości we właściwym stanie,
- możliwość błędnego oszacowania wartości nieruchomości.

Na podstawie zgromadzonych informacji możemy wysnuć wniosek, że odwrócona hipoteka stanowi dobre uzupełnienie świadczeń emerytalnych wypłacanych przez państwo. Skierowane jest ono do nielicznego grona odbiorców, spełniającego określone warunki, a jego koszt jest wysoki w stosunku do kwoty wypłacanego świadczenia. Wiąże się to jednak z tym, że umowa zawierana jest na okres dożywotni, przez co przedsiębiorca ponosi ryzyko związane z długością życia i opłacalnością przedsięwzięcia. W zamian klient zyskuje możliwość mieszkania w nieruchomości i prawo do otrzymywania renty, aż do śmierci. Analizując zachodzące zmiany demograficzne, można również stwierdzić, że w przyszłości liczba osób zainteresowanych tym produktem będzie się zwiększała.

PODSUMOWANIE

Zjawisko starzejącego się społeczeństwa będzie miało wpływ na funkcjonowanie systemu emerytalnego, którego wypłacalność w dużej mierze uzależniona jest od zmian ludnościowych. Wzrost odsetka osób starszych w społeczeństwie wymaga zwrócenia szczególnej uwagi na ich potrzeby. Powinno się to odbywać przez aktywizację zawodową, edukację oraz tworzenie nowych produktów finansowych. Przeprowadzona analiza wskazuje na konieczność zainteresowania się alternatywnymi metodami zabezpieczenia emerytalnego, a podana jako przykład odwrócona hipoteka stanowi tylko jeden z wielu wariantów. Umożliwia osobom, które w trakcie okresu aktywności zawodowej nabyły nieruchomość uzyskanie dodatkowych środków pieniężnych w okresie starości. Mimo że produkt dosyć niedawno pojawił się na polskim rynku, zdążył już znaleźć grono swoich odbiorców.

BIBLIOGRAFIA

- Adamska-Mieruszewska J., 2013, *Znaczenie ryzyka długowieczności dla stabilności systemów emerytalnych*, [w:] *Zarządzanie i Finanse*, Wydział Zarządzania – Uniwersytet Gdański, tom 2(5).
- Bosiakowski Z., 2013, *Reforma emerytalna w polskich realiach ekonomiczno-społecznych*, „Zarządzanie Zmianami”, Zeszyty Naukowe nr 4.
- Buszko M., 2012, *Fundusze hipoteczne oraz odwrócone hipoteki modelu sprzedażowego w Polsce*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska”, Sectio H, Oeconomia, Lublin.
- Czajka Z., 2004, *Wydłużanie życia zawodowego jako czynnik obniżania wydatków emerytalnych w krajach Unii Europejskiej*, „Ruch prawniczy, ekonomiczny i socjologiczny”, z. 2.
- Czech T., 2015, *Odwrócony kredyt hipoteczny komentarz*, Wolters Kluwer, Warszawa.
- Czechowska I. D., 2014a, *Innowacje finansowe na przykładzie bankowych usług dla klientów 60+*, „Studia Ekonomiczne”, nr 186.
- Czechowska I. D., 2014b, *The importance of older people's participation in the financial services market*, „Przedsiębiorczość i zarządzanie”, nr 15(2).
- Czerniawski R., 2014, *Odwrócona hipoteka. Poradnik dla osób starszych*, Rzecznik Praw Obywatelskich, Warszawa.
- Jóźwiak J., 2013, *Demograficzne uwarunkowania rynku pracy w Polsce*, [w:] M. Kiełkowska (red.), *Rynek pracy wobec zmian demograficznych*, Instytut Obywatelski, Warszawa.
- Jóźwiak J., Kotowska I.E., 2010, *Przewidywane zmiany liczby i struktury wieku ludności w Polsce do 2035 r. i ich skutki ekonomiczne*, [w:] *Problemy demograficzne Polski i ich skutki ekonomiczne*, Raport z pierwszego posiedzenia Narodowej Rady Rozwoju, Kancelaria Prezydenta RP, Warszawa.
- Jurek Ł., 2011, *Zmiany systemu zabezpieczenia emerytalnego w dobie demograficznego starzenia*, „Polityka Społeczna”, nr 11–12.
- Kocot E., 2011, *Przemiany demograficzne- świat, Europa, Polska. Wpływ zmian demograficznych na rynek pracy i sektor ochrony zdrowia*, „Zdrowie publiczne i zarządzanie”, tom IX, nr 1.
- Łyskawa K., 2014, *Wybrane problemy ubezpieczeń wobec ryzyka starości/długowieczności*, [w:] *Ubezpieczenia wobec ryzyka długowieczności/starości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
- Maćkowska A., 2009, *Reverse Mortgage – odwrócona hipoteka*, [w:] *Private asset & Wealth management. Nowe instrumenty i usługi finansowe*, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa.
- Marska N., 2004, *Obowiązkowe Fundusze Emerytalne*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin.
- Nietupska A., 2015, *Wpływ zmian demograficznych na ekonomiczne zabezpieczenie starości społeczeństwa w Polsce*, „Społeczeństwo i Ekonomia”, nr 1(3).
- Podstawowe informacje o rozwoju demograficznym Polski do 2014 roku*, Notatka informacyjna, GUS, www.stat.gov.pl.
- Popek M., Szymański M., 2012, *Pomyśl o swojej emeryturze już dziś*, Komisja Nadzoru Finansowego, Warszawa.
- Poradnik dla konsumentów zainteresowanych zawarciem umowy świadczeń dożywotnich*, 2013, UOKiK, Wrocław, www.uokik.gov.pl.
- Prognoza na 2014–2050*, Studia i analizy statystyczne, www.stat.gov.pl.
- Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich*, 2013, UOKiK, Wrocław, www.uokik.gov.pl.
- Renta dożywotnia – produkt sprawdzony i potrzebny*, 2015, Centrum Prasowe PAP.

- Richert-Kaźmierska A., Grzesiak M., 2014, *Postępujący proces starzenia się społeczeństwa – przyczyny, wyzwania, skutki*, Wydział Zarządzania i Ekonomii Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.
- Sadowska-Snarska C. (red.), 2011, *Uwarunkowania utrzymania aktywności zawodowej osób pracujących po 50. roku życia*, WSE, Białystok.
- Schmaßl W., 1999, *Zabezpieczenie na starość w Niemczech – rozstrzygnięcia koncepcyjne jako podstawa dalszych reform*, [w]: B. von Maydell i T. Zieliński (red.), *Ład społeczny w Polsce i Niemczech na tle jednoczącej się Europy*, Wydawnictwo Polsko-Niemieckie, Warszawa.
- Słowik P., 2014, *Odwrócony kredyt hipoteczny: uzbrójmy się w cierpliwość*, „Dziennik Gazeta Prawna”, 15.12.2015.
- Stańko D., 2013, *Seniorzy w Polsce-perspektywa ekonomiczna*, [w:] *Osoby starsze na rynku usług finansowych, analiza i zalecenia*, Rzecznik Praw Obywatelskich, Warszawa.
- Szymańczak J., 2012, *Starzenie się polskiego społeczeństwa – wybrane aspekty demograficzne*, „Studia BAS”, nr 2(30).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny*, DzU 1964, nr 16, poz. 93.
- Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym*, DzU 2014, poz. 1585.

ALTERNATIVE SOURCES OF RETIREMENT FUNDING WITH RESPECT TO OPPORTUNITIES AND RISKS OF REVERSE MORTGAGE

Demographic transitions are becoming a crucial aspect of contemporary economies. This article presents main demographic changes and their influence on the social security system. The aim of this work is to show the importance of finding new commodities and services for the ageing society, in the light of contemporary socioeconomic challenges. Undoubtedly, reverse mortgage is the one such products. The article proves the core of reverse mortgage and points to opportunities it gives up against social needs.

Key words: demography, retirement system, silver economy, reverse mortgage.