

Rozdział I. Odwrócona hipoteka – model kredytowy czy model sprzedażowy? Czy polski senior będzie mógł wzmocnić swój budżet?

Bolesław Meluch¹

Streszczenie: Ustawa z 23.10.2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym, która weszła w życie w połowie grudnia 2014 r. nie spowodowała, że pojawiła się jakakolwiek oferta banku skierowana do seniorów. Bezpośrednią przyczyną jest ostrożne podejście banków do oferowania produktów, które, w ich ocenie, są produktami niszowymi, przeznaczonymi dla niewielkiej liczby klientów. A jednocześnie występują różne istotne rodzaje ryzyka, niezależnie od intencji ustawodawcy oraz zapisów samej ustawy. Odwrócona hipoteka rozumiana jest w Polsce jako odwrócony kredyt hipoteczny i umowa świadczeń dożywotnich. Ta ostatnia bardziej znana jest pod nazwami medialnymi: renta dożywotnia, renta hipoteczna czy też umowa dożywotnia. Czy są to prawidłowe nazwy?

Słowa kluczowe: Odwrócona hipoteka, odwrócony kredyt hipoteczny, umowa świadczeń dożywotnich, dożywotnie świadczenia pieniężne.

Uwalnianie wartości ekonomicznej nieruchomości, której właścicielem jest senior może odbywać się z wykorzystaniem modelu kredytowego lub modelu sprzedażowego. Różnią się one i jednocześnie uzupełniają (jeżeli oferowane są na rynku). W tak zwanej przestrzeni publicznej wyrażenie „odwrócona hipoteka” ma różne znaczenia i rozumienia. Jeżeli mówimy o odwróconej hipotece, należy mieć na myśli wyłącznie odwrócony kredyt hipoteczny. Jest on pod-

¹ Bolesław Meluch – Związek Banków Polskich.

stawą modelu kredytowego. Model sprzedażowy, obecny na naszym rynku, nazywany jest odwróconą hipoteką, ale z tym pojęciem nie ma wiele wspólnego, chociaż jest z nim kojarzony. Różnice pomiędzy oboma instrumentami oferowanymi seniorom przedstawione są poniżej.

Nazwa „odwrócona hipoteka” jest dosłownym tłumaczeniem angielskiego pojęcia *reverse mortgage*. Jak wiadomo, słowo *mortgage* w języku angielskim ma dwa znaczenia: zarówno kredyt hipoteczny (używane jest zarówno ze słowem *loan*, jako kredyt, ale też samodzielnie), jak i samą hipotekę, czyli ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości, wpisane do księgi wieczystej.

Gdyby przyjąć literalnie, że chodzi o hipotekę, to powstałaby trudność, jak wyjaśnić znaczenie słowa „odwrócenie”. Stąd wniosek, że mimo używania nazwy „odwrócona hipoteka” do różnych produktów, odnosi się ona jednak do odwróconego kredytu hipotecznego.

Określenie „odwrócony kredyt hipoteczny” ma tu szczególnie istotne znaczenie: odwrócony, czyli biorąc pod uwagę semantykę tego słowa, to zamieniony. Zamieniony, ponieważ wypłata kredytu (kapitału) w okresie trwania umowy kredytowej nie wymaga spłaty odsetek i kapitału w okresie kredytowania. Ale jednocześnie wartość zabezpieczenia pomniejsza się o wypłaconą wartość kredytu – zwykle jest ona pomniejszana o stałą ratę do określonej wartości wskaźnika kredytu do wartości nieruchomości – *LtV* (*loan to value*). Czyli, odwrotnie niż w kredycie hipotecznym, w ramach którego w miarę spłat rat kapitałowo-odsetkowych zmniejsza się obciążenie kosztami odsetek i samo zadłużenie – w odwróconym kredycie hipotecznym raty kapitałowo-odsetkowe nie są spłacane, a kumulowane (ale nie są kapitalizowane, mimo braku spłaty), a tym samym spłata zadłużenia następuje na koniec okresu kredytowania (typowo po przejęciu przez bank nieruchomości po śmierci beneficjenta kredytu). Odwrócone są więc: kolejność i znaczenie kapitału i odsetek.

W badaniu przeprowadzonym na zlecenie Komisji Europejskiej w styczniu 2009 r. „Study on Equity Release Schemes in the EU”² stosuje się ogólną nazwę *Equity Release Schemes* (ERS), dlatego że chodzi o tzw. monetyzację nieruchomości, czyli uwolnienie środków (uzyskanie środków płynnych) z wykorzystaniem nieruchomości (należącej do kategorii aktywów niepłynnych). Także i dlatego, aby rozdzielić dwa produkty – sprzedażowy i kredytowy.

² U. Reifner, S. Clerc-Renaud, E.F. Pérez-Carrillo, A. Tiffe, M. Knobloch, Study on Equity Release Schemes in the EU, Part I: General Report, ec.europa.eu/internal_market/finances-retail/docs/.../equity_release_part1_en.pdf.

Tym samym model kredytowy odwrócony kredyt hipoteczny i model sprzedażowy to dwa zupełnie odrębne produkty, które nie powinny występować pod jedną nazwą „odwrócona hipoteka”.

We wspomnianym raporcie, w drugim akapicie Podsumowania stwierdza się, że monetyzacja (ERS) przyjmuje dwie formy: model kredytowy ERS, znany jako *reverse mortgage* lub kredyt dożywotni (*lifetime loan*), lub model sprzedażowy ERS, znany jako *home reversions*, który można przetłumaczyć jako przeniesienie własności w zamian za zachowanie pewnych praw. Tymi prawami może być prawo zamieszkania, ale także wypłata świadczeń. Z tego wynika, że *reverse mortgage* nie obejmuje wszystkich modeli, a wyłącznie model kredytowy.

W raporcie autorzy odnoszą się do nazwy stosowanej w Niemczech: nazwa ERS w języku niemieckim to *Immobilienverzehr*, która w dosłownym tłumaczeniu oznacza „zjadać własny dom (konsumować mieszkanie)”, a nazwa *umgekehrter Hypothekenkredit* (model kredytowy) to literalnie właśnie *reverse mortgage*, na co wskazują autorzy raportu dla Komisji. Tym samym używana powszechnie nazwa „odwrócona hipoteka” (*reverse mortgage*) jest jednym z elementów *Equity ReleaseScheme* i w żadnym razie nie odnosi się do modelu sprzedażowego.

A najważniejszą różnicą między tymi modelami jest fakt, iż w przypadku odwróconego kredytu hipotecznego właścicielem pozostaje, do końca swoich dni, kredytobiorca, czyli senior. W modelu sprzedażowym – odwrotnie. Świadczeniodawca przejmuje tytuł własności nieruchomości.

Oferowane produkty sprzedażowe w Polsce pod nazwami marketingowymi: „odwrócona hipoteka”, „renta dożywotnia”, „renta hipoteczna” czy też „umowa dożywotnia”, oparte są o przepisy Kodeksu cywilnego odnoszące się do relacji między osobami bliskimi, które to przepisy nie regulują działalności gospodarczej.

Mając na uwadze polskie przepisy dotyczące zawierania umów o świadczeniach dożywotnich, można stwierdzić, że nie ograniczają one zawierania umów cywilnoprawnych zarówno w oparciu o Kodeks cywilny, jak i stosunki umowne (umowy nienazwane). Jest to szczególnie istotne w przypadku modelu sprzedażowego ERS, ponieważ z uwagi na bezpieczeństwo beneficjentów w tym modelu, stosowane są przez oferujące te produkty firmy działające zgodnie z prawem spółek handlowych, jednocześnie i uzupełniające przepisy zarówno odnoszące się do umowy dożywocia, jak i do renty dożywotniej. W takim przypadku produkt sprzedażowy ani nie jest rentą dożywotnią (zastoso-
wane są przecież jednocześnie przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące umowy

dożywotniej), ani też nie jest umową dożywotnią (zastosowane są jednocześnie przepisy KC dotyczące renty dożywotniej, a więc inne niż przepisy dotyczące umowy dożywotniej). Opierając się na Kodeksie cywilnym, nie powinno się mieszać przepisów z różnych instytucji prawnych, w tym przypadku umowy dożywocia i renty dożywotniej.

Należy zwrócić uwagę, iż na potrzeby oferujących produkty sprzedażowe ERS w Polsce wykreowano jeszcze jeden produkt ze specyficzną nazwą – rentę hipoteczną. To nie oznacza, że ta nowa konstrukcja prawna jest nazwana – renta hipoteczna w polskich przepisach nie jest rozpoznawalna. Wszystko to sprawia, że używanie zamiennie nazw: „renta hipoteczna”, „renta dożywotnia”, „umowa dożywocia” i „odwrócona hipoteka” może stwarzać wrażenie, iż świadomość i rozpoznawalność różnic między produktami kredytowymi i sprzedażowymi wielu uczestników rynku może być ograniczona, co nie jest bez znaczenia dla bezpieczeństwa beneficjentów. Zdaniem autora, w każdym tak różnie nazwanym produkcie, mamy do czynienia ze sprzedażą nieruchomości z prawem dożywocia, co zostało potwierdzone przez Ministerstwo Gospodarki w opublikowanym w lipcu 2014 r. uzasadnieniu do projektu ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym³, w którym słusznie wskazuje się, iż „kodeksowa umowa dożywocia nie powinna stanowić podstawy prawnej do wykonywania działalności gospodarczej dotyczącej umów dożywocia. Kodeksowy model uregulowania służy bowiem przede wszystkim przekazywaniu nieruchomości młodszemu pokoleniu, uzasadnionemu istnieniem silnych więzi rodzinnych, które są gwarancją zapewnienia zbywcy dożywotniego utrzymania po tym, jak przeniósł majątek na rzecz zstępnych lub innych osób bliskich”⁴. I dalej, w uzasadnieniu do projektu uznano, że „W warunkach działalności gospodarczej podstawowe założenie kodeksowej umowy dożywocia, jako stosunku między członkami rodziny, albo chociaż związanymi innymi bliskimi więzami społecznymi, nie ma zastosowania. Występujące na rynku oferty mają charakter umowy przedsiębiorca-konsument, której przedmiotem jest usługą o stricte finansowym charakterze”⁵.

Ważne jest także, aby „uwalnianie wartości ekonomicznej” nieruchomości było oparte o rachunek ekonomiczny – rozumienie zasad ekonomicznych

³ Projekt ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym, <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/227241>.

⁴ *Ibidem*.

⁵ *Ibidem*.

przez beneficjentów tych produktów może uczynić ich oczekiwania bardziej realnymi.

Dotychczasowe opinie o instrumentach „uwalniania wartości ekonomicznej” nieruchomości (model sprzedażowy), a także oceny wysokości potencjalnie oferowanego przez bank odwróconego kredytu hipotecznego (gdy ustawa pozwoli bankom oferować tego rodzaju kredyty) spotyka się zwykle – co jest zrozumiałe – z dużym rozczarowaniem beneficjentów. Kalkulacje, symulacje, warunki oferowania wskazują, że z jednej strony mamy do czynienia z relatywnie wysoką wartością nieruchomości (niepłynną, jak wiadomo) w relacji do comiesięcznych dochodów i kosztów utrzymania, a z drugiej, suma wartości wypłat przez cały okres obowiązywania umowy nie może równać się tej wartości. To także jest zrozumiałe, ale mało akceptowalne.

W tej sytuacji właściwa informacja o kosztach wpływających na ogólną wartość wypłaconych środków powinna być w momencie oferowania takiego produktu odpowiednio przedstawiona.

Jakie zatem są główne koszty? To:

1. Koszty pozyskania kapitału. Czy to w modelu sprzedażowym, czy kredytowym, instytucje oferujące produkty finansowe muszą pozyskać kapitał. W przypadku kredytu jest to koszt kapitału odzwierciedlający np. poziom stóp procentowych banku centralnego, pożyczek na rynku międzybankowym, czy koszt depozytów. Dzisiaj jest on relatywnie niski, ale w dłuższym okresie może być wyższy, co przekłada się na stopę procentową odwróconego kredytu hipotecznego. Oprocentowanie, inaczej niż w przypadku standardowego kredytu, nie jest spłacane za życia kredytobiorcy, a więc musi być doliczone do wysokości całego zobowiązania w momencie spłaty kredytu (przez spadkobierców lub przez sprzedaż nieruchomości, która stanowiła zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego). Im dłuższy okres kredytu, tym wyższe zobowiązanie z tytułu oprocentowania odwróconego kredytu, a to obniża wartość samego kredytu – należy założyć, że ze względów ostrożnościowych Komisja Nadzoru Finansowego może ustanowić limit np. 5% wartości nieruchomości, do którego może sięgać kredyt wraz z odsetkami i innymi kosztami. Pozostałe 50% stanowi zabezpieczenie banku na wypadek drastycznego spadku wartości nieruchomości. Pozostałe 50% wartości nieruchomości jest wolne od zobowiązań, a więc spadkobiercy w dalszym ciągu będą mogli tą częścią dysponować, po rozliczeniu się z nimi przez bank. Tym samym rozczarowanie, że wartość odwróconego kredytu hipotecznego stanowi np. 1/3 wartości nieruchomości nie uwzględnia faktu, że w dalszym ciągu spadkobiercy dysponują 50% jej wartości. Tak więc nie jest to 1/3 wartości, a 50% wartości nieruchomości.

Inaczej jest w przypadku modelu sprzedażowego. Instytucje, które – zgodnie z ustawą – będą oferować umowy świadczeń dożywotnich, nie będą mogły zaciągać na swoje zobowiązania wobec seniorów kredytów. Tym samym kapitał, wcale nie mały, bo liczony od wartości zobowiązań, a także kapitał podstawowy (minimum 2 mln euro) albo będzie pochodził ze środków własnych (które także powinny przynosić dochody), albo od inwestorów, a to już odpowiednio kosztuje. Koszt takiego kapitału może być większy niż na rynku międzybankowym, co z kolei będzie wpływało, tak jak w przypadku odwróconego kredytu hipotecznego, na wysokość comiesięcznych świadczeń.

2. Długość okresu oferowanego produktu. W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego okres udzielania kredytu zwykle będzie określony przez tablice aktuariuszy – oparte o dane dotyczące średniego dożycia. Tym samym, okres wypłaty będzie znany, ale nie będzie znany poziom odsetek (zmienne warunki rynków finansowych). Limit wysokości zadłużenia nie powinien więc przekroczyć 50% wartości nieruchomości. Jednak im dłuższy okres wypłaty (wynikający z wieku beneficjenta w momencie, gdy taka umowa została zawarta), tym wyższy koszt odsetkowy. Z dużym prawdopodobieństwem można przyjąć, że wartość wszystkich odsetek należnych bankowi z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego, nawet przy relatywnie niskich stopach procentowych (np. poniżej 5% rocznie w całym okresie kredytowania), może przekroczyć wartość samego kredytu. Stąd rozczarowanie, szczególnie relatywnie młodych seniorów, z racji niskich wypłat odwróconego kredytu hipotecznego.

W modelu sprzedażowym dodatkowo świadczeniodawca musi przyjąć ryzyko okresu świadczeń ponad symulacje aktuariuszy, czyli że świadczeniobiorca być może będzie żył dłużej – a z tego tytułu nie można wstrzymać świadczenia. Biorąc pod uwagę koszt pozyskania kapitału i okres spłaty, wartość świadczeń miesięcznych musi uwzględniać to ryzyko. Oczywiście, jedynym wyjściem, aby nie obniżyć tych świadczeń do kwot zupełnie nie do zaakceptowania, jest możliwość zarządzania ryzykiem portfelowo – to oznacza, iż symulacja aktuariuszy uwzględnia także przypadki, gdy okres świadczeń jest krótszy niż statystyczny okres dożycia. Pozyskany w ten sposób kapitał (wcześniejsza sprzedaż nieruchomości) stanowi rezerwę na wypłaty dla tych świadczeniobiorców, którzy będą żyli ponad średni statystyczny okres dożycia.

3. Koszty utrzymania lokalu mieszkalnego. Kredytobiorca do końca swojego życia pozostaje właścicielem nieruchomości, która jest zabezpieczeniem odwróconego kredytu hipotecznego. To właściciel odpowiedzialny jest za wszystkie opłaty związane z lokalem mieszkalnym, w tym podatku od nieruchomości. Obniża to ostateczną wartość środków, jaką otrzymuje miesięcznie,

ale wyliczenie miesięcznej raty odwróconego kredytu hipotecznego jest proste. Oczywiście, pojawiają się koszty związane z samym kredytem, jego zabezpieczeniem, wyceną, muszą być one ujawnione w umowie kredytu hipotecznego.

W modelu sprzedażowym świadczeniobiorca nie ma już wpływu na wysokość odliczonych od miesięcznego świadczenia kosztów utrzymania mieszkania, ponieważ koszty te ponoszone są przez nowego właściciela nieruchomości – świadczeniodawcę. Tym samym otrzymywane dożywotnie świadczenie pieniężne są pomniejszane o tę kwotę, która w dodatku musi być prognozowana na cały okres wypłaty świadczeń dożywotnich. W zależności od kosztów utrzymania mieszkania, które mogą być relatywnie wysokie, wypłacane świadczenie może nie być „optycznie” atrakcyjne. Ale miesięczny budżet świadczeniobiorcy jest na pewno wyższy niż przed sprzedaniem lokalu mieszkalnego w zamian za dożywotnie świadczenia pieniężne – przynajmniej o koszty utrzymania lokalu.

Jak wcześniej zaznaczono, oferowanie przez banki odwróconego kredytu hipotecznego generuje nowe rodzaje ryzyka – warunki kredytowania nie będą sprzyjać powszechności tych produktów.

Bank, udzielając odwróconego kredytu hipotecznego, jest zmuszony, z uwagi na wymogi zarządzania ryzykiem, oceniać jak kształtuje się w okresie kredytowania wartość zabezpieczenia tego kredytu – nieruchomość. Utrzymanie tej nieruchomości w takim stanie technicznym przez osobę, która jest w zaawansowanym wieku, a jednocześnie zdaje sobie sprawę, że jej tytuł własności zostanie przeniesiony na rzecz banku (jeżeli spadkobiercy nie zdecydują się spłacić kredytu) w ciągu 12 miesięcy od śmierci, może zniechęcać do podejmowania takiego wysiłku, także finansowego. Ponadto może to rodzić potrzebę bardzo precyzyjnego ukształtowania umowy o odwrócony kredyt hipoteczny, tak aby obie strony miały jasno określone obowiązki i prawa. Praktyka pokaże, czy i jak, ten problem rozwiążą banki i jak te produkty będą powszechne.

Poza wskazanymi wcześniej okresowymi potrzebami określania wartości zabezpieczenia w trakcie wypłaty rat kredytowych (monitorowanie limitu 50% *LtV*), aby dokonać spłaty zobowiązania po śmierci kredytodawcy, bank będzie, po zawarciu umowy o przeniesienie własności, w uzgodnieniu ze spadkobiercami, wyznaczał rzeczoznawcę majątkowego do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości. Można założyć, że będą takie sytuacje, iż obie strony akceptują osobę rzeczoznawcy i operat szacunkowy. Ale może być tak, że jedna ze stron nie będzie zgadzała się ze wskazaną w operacie szacowaną wartością nieruchomości. Dla banku powstaje dodatkowe ryzyko odłożenia w czasie

ostatecznego rozliczenia, a także ryzyko wizerunkowe, jeżeli takie przypadki będą nagłaśniane medialnie.

W ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym przyjęto, że bank ma być zobowiązany do wypłacenia, w ciągu 30 dni od przyjęcia przez strony operatu szacunkowego, należności stanowiącej różnicę między wartością rynkową a wartością zobowiązania. Należy zaznaczyć, że określona szacunkowo wartość nieruchomości nie musi (i raczej nie będzie) odpowiadać wartości nieruchomości równej jej cenie sprzedaży. Sprzedaży wymuszonej, czyli prowadzonej w sposób skuteczny, bez względu na aktualną sytuację na rynku nieruchomości. Dodatkowo, faktyczna sprzedaż nieruchomości może mieć miejsce w trudnym do przewidzenia czasie. Tym samym cena sprzedaży nie będzie znana. Z tego powodu powstaje dodatkowe ryzyko dla banku. Jeżeli uzyskana cena nieruchomości będzie niższa od wartości z operatu szacunkowego, ryzyko będzie musiało być wkalkulowane w marży banku dla tego produktu, co jeszcze bardziej wzmocni głosy o obniżaniu przez bank wartości kredytu.

Jeżeli cena sprzedaży będzie wyższa niż uzgodniono między stronami, powstaje kolejne ryzyko – wizerunkowe, bowiem uzyskanie wyższej ceny będzie traktowane jako nieuzasadnione wzbogacenie się banku (bank przecież miał tylko prawo zaspokoić się z nieruchomości do wysokości kredytu i określonych w ustawie kosztów).

Wprowadzając taki produkt, jak odwrócony kredyt hipoteczny, sektor bankowy, w pewny sensie, traci konkurencyjność z uwagi na sztywny okres kredytowania – prawdopodobnie jednoznaczny z tabelami aktuariálnymi. Jednocześnie można sobie wyobrazić, że w ramach postępowania spadkowego spadkobiercy nie ujawnili się, odrzucili spadek lub np. senior przeznaczył środki na rzecz Skarbu Państwa, zatem te środki można i powinno się zagospodarować.

W sytuacji, gdy część kredytobiorców będzie żyła dłużej niż planowany okres kredytowania, a już nie będzie miała możliwości korzystania z odwróconego kredytu hipotecznego właśnie wtedy, gdy coraz więcej będzie potrzebą środków na ochronę zdrowia i opiekę medyczną, zostaną pozbawieni środków, do których już się może przyzwyczajać (chyba, że bank dokona rewaluacji wartości zabezpieczenia i nastąpi spadek zobowiązania poniżej np. 50% *LtV*, dający jakiś margines do uruchomienia dodatkowego kredytu). Być może rozwiązaniem byłoby utworzenie (państwowego) funduszu powierniczego (np. przy BGK), w którym gromadzone byłyby nierozliczone środki w ramach innych umów o odwrócony kredyt hipoteczny (w przypadku braku spadkobierców, po spłaceniu kredytu pozostałe środki przechodzą na rzecz Skarbu Państwa),

w celu podtrzymania strumienia pieniędzy dla najbardziej potrzebujących. Ryzyko wizerunkowe byłoby w ten sposób ograniczone, a rozwiązanie jest jak najbardziej prospołeczne.

Podsumowanie

Rozwiązania prawne w różnych krajach mają za zadanie umożliwienie udzielania tego rodzaju kredytów przez instytucje kredytowe. Nie oznacza to, że jest to produkt powszechny i specjalnie poszukiwany, zwykle jest produktem niszowym. W Stanach Zjednoczonych odwrócone kredyty hipoteczne stanowią 1,6% wszystkich kredytów hipotecznych.

Przed zawarciem umowy bank w pierwszej kolejności będzie zwracał uwagę na wielkość rynku i możliwości techniczno-organizacyjne związane z oferowaniem tego produktu. Dlatego nie należy liczyć, że ten produkt będzie oferowany przez większość banków. Jednak mniejsza konkurencja nie musi przełożyć się na gorsze warunki oferty banku, bowiem w tym zakresie ustawa dość szczegółowo reguluje te warunki. W drugiej kolejności bank będzie zwracał uwagę na ryzyko kredytowe – w tym przypadku rozumiane jako ryzyko związane z terminem spłaty kredytu – jeżeli małżonek beneficjenta jest relatywnie młodszy, to termin spłaty statystycznie wydłuża się, a to będzie powodowało, iż wysokość kredytu (rat) może być odpowiednio niższa (koszt pieniądza w czasie, czyli wartość odsetek kredytowych może być znacznie wyższy niż sam kredyt). Tym samym bank będzie starannie dobierał parametr wieku kredytobiorcy (i współwłaścicieli nieruchomości). Ustawa nie narzuca limitu wieku osób, do których ten produkt może być skierowany przez banki. Można przyjąć, że dodatkowe ryzyko dla banku będzie powstawało w przypadku zmiany stanu cywilnego beneficjenta w okresie kredytowania (małżeństwo), a szczególnie gdy wiek współmałżonka w jeszcze większym stopniu oddali datę spłaty odwróconego kredytu hipotecznego.

Kolejna ocena ryzyka kredytowego to wartość nieruchomości w okresie kredytowania. Utrzymanie stanu technicznego nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego będzie miało podstawowe znaczenie w przedstawieniu oferty tego kredytu. Bank będzie wymagał utrzymania takiego stanu technicznego nieruchomości, aby nie dopuścić do spadku wartości. Ocena stanu technicznego, czy warunków utrzymania nieruchomości może być przedmiotem subiektywnej oceny stron umowy o odwrócony kredyt hipoteczny, a to zwiększa ryzyko dla banku. Spadek wartości rynkowej

nieruchomości może także wynikać z lokalizacji lub rodzaju inwestycji, które mogą być realizowane w takiej odległości od nieruchomości, iż będą miały wpływ na ceny na rynku wtórnym. Bank będzie brał pod uwagę nie tylko wartość rynkową nieruchomości, ale także prognozę potencjalnej zmiany wartości.

Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym nie konkretyzuje zasad ponoszenia kosztów związanych z niestandardowymi czynnościami ustawowo wymaganymi od banku (udzielanie pełnomocnictwa, ustanowienie kuratora, zamieszczanie ogłoszeń w prasie w celu poszukiwania spadkobierców), potencjalne koszty muszą być odpowiednio skalkulowane, a ryzyko ich wystąpienia ocenione. Wysokość tych kosztów będzie przekładała się na wysokość kredytu hipotecznego.

Bank pozbawiony jest, jak ma to miejsce w przypadku standardowego kredytu hipotecznego, możliwości uzyskania rekompensaty z tytułu wcześniejszej spłaty kredytu. Ten element także będzie traktowany jako ryzyko kredytowe, ponieważ prowizja (lub opłata) za wcześniejszą spłatę kredytu traktowana jest jako rekompensata za niedotrzymanie warunków umowy.

Kolejnym elementem ryzyka kredytowego jest obowiązek wypłaty spadkobiercom w ciągu 30 dni od daty ustalenia różnicy między szacowaną przez rzeczoznawcę rynkową wartością nieruchomości a wielkością zadłużenia z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego. W tym przypadku będzie występowało duże ryzyko banku, iż albo w ciągu 30 dni nie uda sprzedać się tej nieruchomości za określoną wartość, aby wypłacić uzgodnioną ze spadkobiercami różnicę, albo cena uzyskana w późniejszym okresie zupełnie będzie odbiegała o szacowaną wartość, a to zwiększa ryzyko banku.

Zgodnie z regulacjami ustawowymi i nadzorczymi, w momencie udzielania kredytu bank zobowiązany jest do szacowania zdolności kredytowej kredytobiorcy, czyli określania, czy w dającym się przewidzieć czasie kredytobiorca będzie w stanie spłacać raty kredytowe. W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego spłata wierzytelności albo dokonywana jest przez sprzedaż nieruchomości, albo przez rozliczenie się ze spadkobiercami (którzy nie muszą mieć jakiegokolwiek zdolności kredytowej). W tym przypadku ustawowo zwolniono banki z wymogu szacowania zdolności kredytowej. Jednocześnie zaproponowano, aby odwrócony kredyt hipoteczny był udzielany w walucie, w której kredytobiorca uzyskuje większość dochodów. Rozumiejąc tendencje związane z określaniem relacji waluty kredytu do waluty podstawowych dochodów,

można mieć wątpliwości, czy zaproponowane regulacje idą we właściwym kierunku:

- 1) spłata kredytu nie jest bezpośrednio uzależniona od uzyskiwanych dochodów w jakiegokolwiek walucie (ma to miejsce tylko w przypadku wcześniejszej spłaty dokonanej przez kredytobiorcę);
- 2) spłata zobowiązania z nieruchomości (rozumianej, że znajduje się ona na terytorium RP) oparta jest o szacunek jej wartości, który winien być dokonywany w walucie krajowej;
- 3) osoby, które nabyły nieruchomości w RP, a uzyskują dochody z tytułu np. emerytur w innych walutach, nie będą mogły skorzystać z tego rodzaju kredytu.

Aby oferta odwróconego kredytu hipotecznego zmaterializowała się, potrzebna jest dyskusja i ocena możliwości wprowadzenia takich rozwiązań prawnych, które nie tylko będą zabezpieczały interesy beneficjentów odwróconego kredytu hipotecznego, ale także umożliwią bankom oferowanie tego produktu.

Przepisy ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym wymagają określonego postępowania banku w procedurze udzielania kredytu. Warunki kredytowania i oceny ryzyka będą musiały uwzględniać: warunki udzielania kredytu na czas nieoznaczony, warunki wyznaczania wartości kredytu, wymogi akceptacji zabezpieczenia odwróconego kredytu hipotecznego, wymogi zarządzania ryzykiem związanym z długością życia kredytobiorcy, zasady wyboru potencjalnych kredytobiorców, warunki zabezpieczenia odwróconego kredytu hipotecznego, potrzeby wprowadzania innych umów zmniejszających różne rodzaje ryzyka, określenie specjalnych dla tego kredytu warunków umowy ubezpieczenia od zdarzeń losowych, warunki zapewnienia pozyskania informacji o ustaniu okresu kredytowania, warunki wyznaczania kosztów odwróconego kredytu hipotecznego i sposobu ich rozliczania, wymogi szacowania ryzyka kredytowego związanego z zabezpieczeniem odwróconego kredytu hipotecznego, określenie praw i obowiązków kredytobiorcy, uwzględniając także wymogi ustawowe, podstawy zasad jego rozliczenia, zasady udzielania upoważnienia do wykonywania obowiązków przez bank w imieniu kredytobiorcy, ocenę warunków odstąpienia od umowy przez kredytobiorcę, ocenę warunków wypowiedzenia umowy przez kredytobiorcę i przez bank kredytujący, wymogi wskazania przez kredytobiorcę spadkobierców, osoby od kontaktu po śmierci kredytobiorcy, zakres zapisów w formularzu odstąpienia od umowy, zasady wyliczania dziesiątej części odsetek i innych kosztów należnych od wypłaconej części odwróconego kredytu hipotecznego, ocenę zawinionych przez

kredytobiorcę przyczyn istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości, zasadę powoływania aktuarusza, warunki klauzuli w umowie odwróconego kredytu hipotecznego, zasady monitorowania przez bank zobowiązań podatkowych kredytobiorcy, wymogi uznania postępowania spadkowego, przesłanki wystąpienia do sądu o ustanowienie kuratora.

Takie elementy, powinny być przedmiotem dialogu pomiędzy ustawodawcą i sektorem bankowym, aby produkt mógł być oferowany na rynku, a beneficjenci mogli z niego skorzystać.

Equity release – credit or sales model? Will the Polish senior citizen be able to strengthen its budget?

Summary: *The Act of 23rd of October 2014 on reverse mortgage, which entered into force in mid-December 2014 did not cause that there is any offer of the bank addressed to seniors. The immediate cause is the thoughtful approach of banks to offer products which, in their opinion, are niche products, designed for a small number of customers. And there is a variety of significant risks, regardless of the intentions of the legislator and the provisions of the same Act.*

Reverse mortgage is understood in Poland as a reverse mortgage agreement as well as benefits for life agreement. The latter is better known under the names of: annuity, pension or lifetime mortgage agreement. Are they correct names?

Key words: *Reverse mortgage, reverse mortgage loan, the lifetime agreement, lifetime cash payments.*