

PERSPEKTYWA WPROWADZENIA ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO W POLSCE

Wstęp

W latach 1997-2008 rynek finansowania nieruchomości w Polsce uległ zdecydowanemu rozwojowi. Stał się bardziej uporządkowany, zabezpieczony i uregulowany. Na szczególną uwagę zasługuje poprawa działania rejestrów, w których ujęte są stosunki własnościowe nieruchomości. BOWIEM TYLKO PRZY SOLIDNYCH PODSTAWACH DLA PRAW WŁASNOŚCI MOŻLIWE JEST POWSTAWANIE NOWYCH, INNOWACYJNYCH PRODUKTÓW HIPOTECZNYCH.

Przejawem dynamicznego rozwoju rynku kredytowania hipotecznego jest rosnąca konkurencja pomiędzy bankami. Powoduje ona, iż instytucje te, aby sprostać oczekiwaniom klientów coraz chętniej decydują się na nowe rozwiązania. Taką innowacją, która wciąż nie jest wykorzystywana w Polsce, a z powodzeniem funkcjonuje od wielu lat w innych krajach jest odwrócony kredyt hipoteczny (*reverse mortgage*).

W Polsce oferta kredytów mieszkaniowych instytucji finansowych nie pozwala na uwolnienie kapitału, który został przez lata zakumulowany w postaci prawa własności nieruchomości. Zatem można w tym kontekście mówić o pewnej ułomności dostępnej oferty finansowania opartego na zabezpieczeniu hipotecznym. Banki powinny więc potraktować odwrócony kredyt hipoteczny jako atrakcyjną niszę, którą warto zagospodarować.

Celem artykułu jest przede wszystkim prezentacja idei odwróconego kredytu hipotecznego oraz próba oceny szans wdrożenia tego rozwiązania do oferty produktowej instytucji finansowych działających w Polsce.

1. Pojęcie odwróconego kredytu hipotecznego

W polskiej literaturze przedmiotu można spotkać się z różnymi określeniami produktu funkcjonującego w krajach anglosaskich pod nazwą *reverse mortgage (RM)*.

²⁸⁶ Praca napisana pod kierunkiem prof. zw. dr hab. Danuty Marciniak-Neider, Instytut Handlu Zagranicznego, Wydział Ekonomiczny Uniwersytetu Gdańskiego.

Najczęściej wymieniany jest termin „odwrócony kredyt hipoteczny”²⁸⁷ lub w dosłownym tłumaczeniu „odwrócona hipoteka”. Niektórzy autorzy porównują również *RM* do funkcjonującej w Polsce, ale rzadko stosowanej „umowy dożywocia”²⁸⁸. Z kolei jeszcze inne określenie zawiera dokument opracowany przez Ministerstwo Infrastruktury pt. „Strategia długofalowego rozwoju sektora mieszkaniowego na lata 2005-2025”. *Reverse mortgage* funkcjonuje w nim jako „renta dożywotnia dla właściciela mieszkania pod zastaw mieszkania”.

W Polsce nie ma jeszcze wypracowanej formuły oferowania tego instrumentu. W związku z tym bankowcy czerpią wzorce przede wszystkim z USA, gdzie w 1961 roku zrodziła się idea tego produktu²⁸⁹. Rozwiązanie to, jakkolwiek by je nazwać, wynalezione zostało w celu ułatwienia osobom starszym, posiadającym majątek w postaci nieruchomości dofinansowanie życia po przejściu na emeryturę, gdy z reguły spada wysokość ich dochodów²⁹⁰. Innowacyjność tego produktu polega przede wszystkim na tym, że umożliwia wycofanie oszczędności z nieruchomości przy zachowaniu jej użytkowania²⁹¹. Wprowadzenie w Polsce odwróconego kredytu hipotecznego (OKH) pozwoliłoby na uzupełnienie dotychczasowych form oszczędzania na starość.

2. Istota produktu

Odwrócony kredyt hipoteczny stanowi lustrzane odbicie standardowego kredytu mieszkaniowego. Mianowicie w przypadku tradycyjnego kredytu bank udziela klientowi pożyczki, pobierając przy tym opłatę chociażby w postaci oprocentowania oraz ustanawiając zabezpieczenie w formie hipoteki. Kredytobiorca następnie spłaca zobowiązanie w ratach, a bankowi przysługuje prawo do przejęcia nieruchomości w przypadku, gdy ten straci zdolność do spłaty kredytu. Zatem sekwencja zdarzeń jest następująca:

- 1) wypłata kredytu,
- 2) ustanowienie hipoteki,
- 3) rozłożona w czasie spłata rat.

²⁸⁷ G. Hansen, *Odwrócony kredyt hipoteczny*, „Bank” 1999, nr 7, s. 63.

²⁸⁸ J. Łaszek, *Instrumenty finansowania rynku nieruchomości mieszkaniowych*, Zeszyty BRE Bank – Case, nr 51, Warszawa 2000, s. 38.

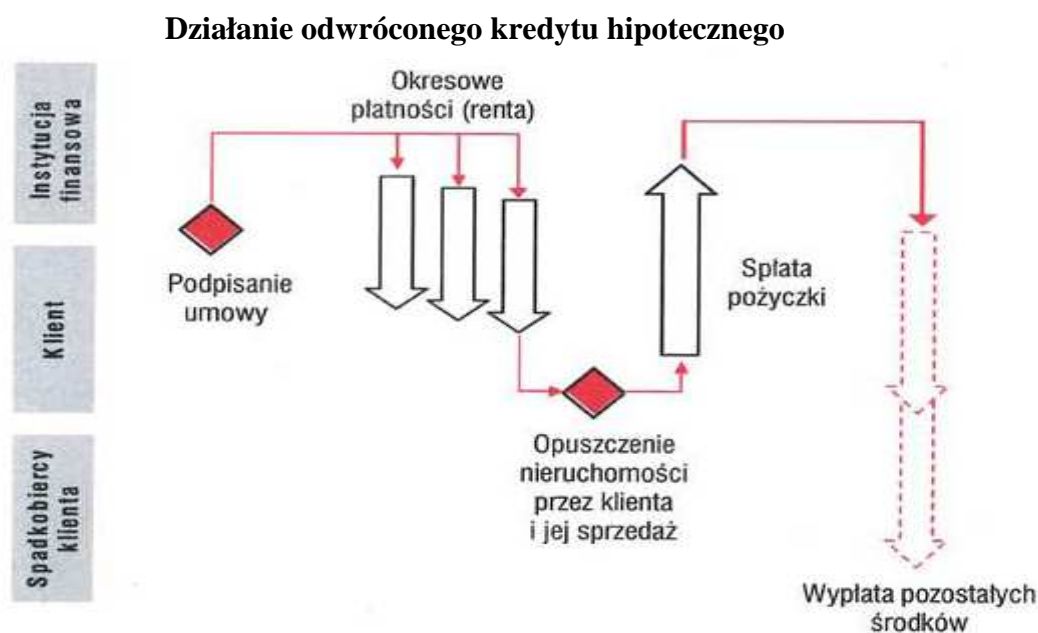
²⁸⁹ P. Łyszczak, *Odwrócony kredyt hipoteczny*, „Finansowanie Nieruchomości” 2008, nr 1, s. 16.

²⁹⁰ K. Bramorski, *Odwrócona hipoteka*, „Gazeta Bankowa” 2008, nr 2, s. 26.

²⁹¹ J. Łaszek, *Rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego specyfika jako czynniki determinujące ryzyko kredytowania hipotecznego*, Materiały i Studia NBP, Zeszyt nr 203, Warszawa 2006, s. 10.

Natomiast, gdy „odwróci się” ten model otrzyma się konstrukcję, w której po ustanowieniu zabezpieczenia hipotecznego, następuje wypłata kwoty kredytu, który nie jest spłacany w czasie życia kredytobiorcy. Bank na podstawie zawartej umowy uzyskuje natomiast prawo do zaspokojenia wierzytelności z obiektu, będącego przedmiotem zabezpieczenia po śmierci kredytobiorcy (rysunek nr 1).

Rysunek nr 1



Źródło: B. Krawczyk, K. Klobuch, *Odwrócona hipoteka*, „Miesięcznik Ubezpieczeniowy” 2008, nr 5, s. 35.

Odwróconą hipotekę można zatem scharakteryzować jako połączenie kredytu hipotecznego i renty dożywotniej, w którym osoba posiadająca prawo własności nieruchomości lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, po osiągnięciu określonego wieku, może zawrzeć z bankiem umowę, w ramach której bank udzieli jej kredytu pod zastaw nieruchomości²⁹². Umowę taką można zawrzeć również z firmą ubezpieczeniową.

Aby w pełni zrozumieć istotę odwróconej hipoteki, najlepiej porównać ten produkt z funkcjonującym w Polsce od lat standardowym kredytem mieszkaniowym. Podstawowe różnice między nimi prezentuje tabela nr 1.

Odwrócony kredyt hipoteczny to produkt adresowany do ludzi starszych, w wieku emerytalnym, posiadających nieruchomości, ale potrzebujących gotówki (*house rich – cash poor*, tj. „domobogaccy”). Na rynku amerykańskim próg wiekowy

²⁹² E. Poprawska, P. Kowalczyk, *Reverse mortgage, analiza i perspektywy rozwoju produktu na rynku polskim*, „Finansowanie Nieruchomości” 2008, nr 2, s. 4.

kształtuje się na poziomie 62 lat²⁹³, natomiast w innych krajach minimalny wiek kredytobiorcy waha się między 55 a 67 lat²⁹⁴.

Tabela nr 1

Porównanie standardowego kredytu hipotecznego z *reverse mortgage*

	Standardowy kredyt hipoteczny	<i>Reverse mortgage</i>
Źródło finansowania	kredyt udzielany jest w oparciu o zdolność kredytową wynikającą z dochodu kredytobiorcy, jego wysokość jest zbliżona do wartości nieruchomości	kredyt udzielany w oparciu o wartość nieruchomości będącej własnością kredytobiorcy; jego wysokość ograniczona jest do ok. 55 proc. wartości nieruchomości
Przeznaczenie kredytu	zakup nieruchomości mieszkaniowej	uwolnienie oszczędności zamrożonych we własności nieruchomości; środki można przeznaczyć na dowolny cel
Sytuacja kredytobiorcy przed przystąpieniem do umowy kredytowej	zerowy udział we własności nieruchomości, brak tytułu własności	100 % udział; ma całkowitą własność nieruchomości mieszkaniowej
W trakcie umowy kredytowej	<p>kredytobiorca co miesiąc spłaca ratę kredytu wraz z odsetkami</p> <p>należność wobec banku spada</p> <p>posiadany przez kredytobiorcę kapitał w postaci własności nieruchomości rośnie</p> <p>kredytobiorca odpowiada za utrzymanie nieruchomości</p>	<p>kredytobiorca otrzymuje (na jeden z czterech sposobów) płatności od banku</p> <p>należność wobec banku rośnie</p> <p>posiadany przez kredytobiorcę kapitał w postaci własności nieruchomości spada</p> <p>kredytobiorca odpowiada za utrzymanie nieruchomości</p>
Im starszy kredytobiorca	tym mniej pieniędzy otrzyma z banku	tym więcej pieniędzy będzie mógł otrzymać od organizatora kredytu

Źródło: opracowanie własne na podstawie www.reversemortgage.pl, 13.12.2008.

Odwrócona hipoteka umożliwia wycofanie oszczędności z nieruchomości przy zachowaniu jej użytkowania, gdyż kredytobiorca pozostaje właścicielem nieruchomości tak długo, jak w niej przebywa²⁹⁵. Odwrotnie niż przy standardowym kredycie hipotecznym, kredytobiorca otrzymuje strumień płatności w zamian za stopniowe zmniejszanie udziału własnego w nieruchomości, co przedstawia rysunek nr 2.

W tradycyjnym kredycie dług kredytobiorcy maleje wraz z każdą zapłaconą ratą, rośnie natomiast jego udział w nieruchomości. Z kolei w odwróconym kredycie

²⁹³ *Just the FAQ's: Answers to Common Questions About Reverse Mortgages*, National Reverse Mortgage Lenders Association, www.reversemortgage.org, 10.01.2009.

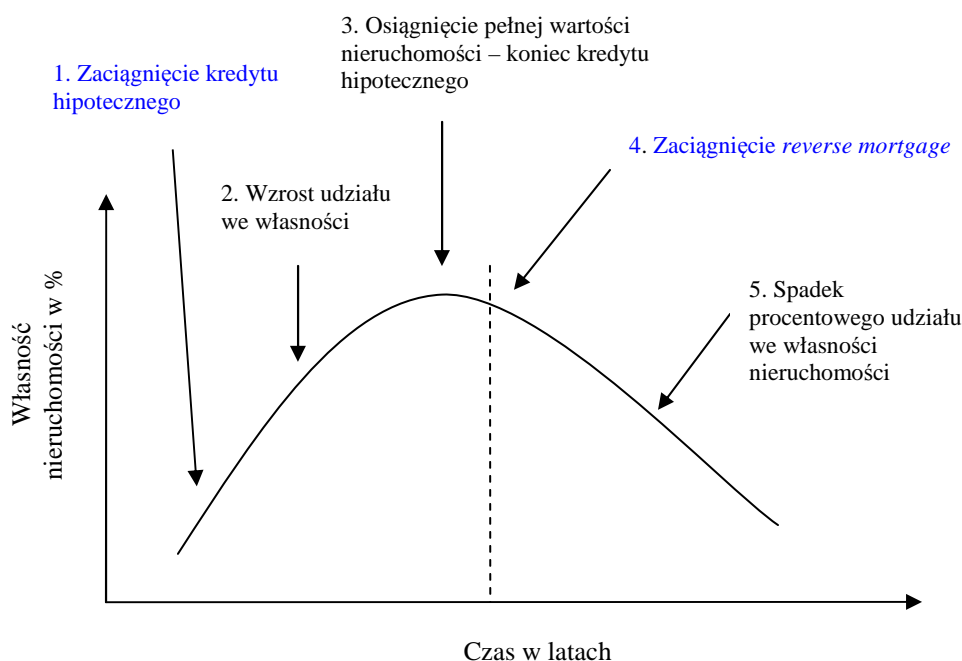
²⁹⁴ M. Sawicki, *Marzenia z hipoteki*, „Gazeta Bankowa” 2008, nr 12, s. 32.

²⁹⁵ J. Łaszek, *Rynek nieruchomości...*, op. cit.

hipotecznym to kredytodawca wypłaca kredytobiorcy środki np. w ratach, co powoduje odwrotną sytuację, tj. dług kredytobiorcy tym razem rośnie, a udział w nieruchomości maleje. Następuje zatem odwrócenie roli kredytodawcy i kredytobiorcy²⁹⁶.

Rysunek nr 2

Zmiany udziału we własności nieruchomości osoby korzystającej z kredytowania hipotecznego



Źródło: B. Półtorak, P. Łyszczak, *Innowacje hipoteczne – czas na reverse mortgage?*, „Finansowanie Nieruchomości” 2006, nr 3/4, s. 5.

Ponadto w odróżnieniu od tradycyjnego kredytu hipotecznego kredytobiorca nie musi wykazywać dochodów, a nawet nie musi ich w ogóle posiadać, aby uzyskać taki kredyt²⁹⁷. Niemożliwa jest również sytuacja, w której kredytobiorca winny jest kredytodawcy więcej niż wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie. A nawet gdyby doszłoby do takiej sytuacji, to odpowiedzialność i ryzyko ponosi wyłącznie instytucja, która udzieliła kredytu.

Dlatego też najczęściej kwota, jaką można uzyskać w ramach odwróconego kredytu hipotecznego wynosi 30–55 proc. wartości nieruchomości. Wysokość ta zależy od wieku posiadacza nieruchomości (osoba starsza dostanie więcej, jako że ma statystycznie krótszy czas życia, wraz z wiekiem rośnie wartość LTV²⁹⁸) oraz

²⁹⁶ M. A. Dudek, *Odwrócona hipoteka nadchodzi*, www.money.pl, 13.12.2008.

²⁹⁷ M. Dygas, *Odwrócona hipoteka*, „Gazeta Bankowa” 2008, nr 18, s. 21.

²⁹⁸ LTV (*loan to value*) - wskaźnik określający stosunek wartości kredytu do wartości zabezpieczenia.

wartości rynkowej nieruchomości²⁹⁹. Emeryt może otrzymać te środki na kilka sposobów:

- jednorazowa wypłata całej kwoty,
- okresowe płatności (zwykle miesięczne),
- linia kredytowa z ustalonym limitem, z której właściciel nieruchomości może korzystać w ramach potrzeb,
- kombinacja trzech powyższych rozwiązań³⁰⁰.

Otrzymane środki osoba podpisująca umowę odwróconego kredytu hipotecznego może przeznaczyć na dowolny cel. Zobowiązana jest jedynie, jako że przez cały czas umowy pozostaje jedynym właścicielem nieruchomości, do dbania o nieruchomość, tj. dokonywania niezbędnych napraw, tak aby jej stan nie uległ znacznemu pogorszeniu.

Ponadto uzyskane w ten sposób środki nie podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym oraz nie są brane pod uwagę w dokumentach stwierdzających wysokość miesięcznych dochodów kredytobiorcy. Dlatego nie wpływają na wysokość pomocy, którą kredytobiorca - emeryt może uzyskać od instytucji państwowych w ramach pomocy socjalnej.

Podstawowym warunkiem uruchomienia programu odwróconego kredytu hipotecznego jest wcześniejsze spłacenie przez kredytobiorcę wszystkich innych hipotek obciążających daną nieruchomość. Uregulowanie sytuacji prawnej ma na celu uniknięcie sporów z potencjalnymi spadkobiercami w przypadku sprzedaży nieruchomości przez kredytodawcę.

Można wyróżnić kilka sytuacji, których zaistnienie skutkuje koniecznością zwrotu pożyczonych środków. Są to:

- śmierć kredytobiorcy,
- brak utrzymania nieruchomości w należytym stanie,
- wyprowadzenie się kredytobiorcy z nieruchomości na okres dłuższy niż jeden rok³⁰¹.

Spłata następuje poprzez sprzedaż nieruchomości, będącej przedmiotem zabezpieczenia. Żelazną zasadą modelu odwróconego kredytu hipotecznego jest to,

²⁹⁹ P. Kiliszowska, *Odwracanie hipoteki*, „Bank” 2008, nr 6, s. 54.

³⁰⁰ *Home Made Money, A Consumer's Guide to Reverse Mortgages*, American Association of Retired People, www.aarp.org, 12.01.2009.

³⁰¹ J. Pisuliński, *Możliwy kształt umowy o odwrócony kredyt hipoteczny (reverse mortgage)*, „Finansowanie Nieruchomości” 2008, nr 2, s. 58.

że kredytodawca nie może dochodzić zaspokojenia swoich roszczeń z innego majątku kredytobiorcy niż nieruchomość obciążona hipoteką. W przypadku gdy wartość nieruchomości przekracza kwotę długu i odsetek należnych kredytodawcy, pozostałą część otrzymują spadkobiercy właściciela nieruchomości. W praktyce możliwy jest również taki wariant odwróconego kredytu hipotecznego, w którym spadkobiercy po śmierci kredytobiorcy mogą na mocy stosownej umowy z instytucją finansującą ponownie odwrócić sytuację, tj. przejąć na siebie zadłużenie, które będą spłacali tak jakby zaciągnęli w tym banku tradycyjny kredyt hipoteczny³⁰².

3. Koszty związane z odwróconym kredytem hipotecznym

Wbrew pozorom odwrócony kredyt hipoteczny to rozwiązanie kosztowne. Kredytobiorca musi się liczyć ze znacznymi kosztami w postaci prowizji, opłaty za wycenę nieruchomości, czy też za rozpatrzenie wniosku. Mogą one pochłonąć nawet kilkanaście procent maksymalnej kwoty kredytu. W praktyce są one finansowane z kredytu, co powoduje, że kredytobiorca nie odczuwa ich ciężaru. Dodatkowo w trakcie trwania umowy kredytobiorca musi ponosić składki ubezpieczenia nieruchomości, czy opłat za prowadzenie rachunku kredytowego. Stanowi to nawet ok. 1-1,5 proc. kwoty kredytu rocznie³⁰³. Oprócz tego dochodzi jeszcze obowiązek uiszczania wszelkich należnych opłat i podatków z tytułu posiadania nieruchomości oraz utrzymania stanu nieruchomości (np. konserwacja dachu).

Przykładowy mechanizm kalkulowania wysokości odwróconego kredytu hipotecznego z uwzględnieniem podstawowych kosztów bankowych przedstawia tabela nr 2.

³⁰² K. Bramorski, op. cit.

³⁰³ M. Sawicki, op. cit.

Kalkulacja odwróconej hipoteki

Wartość nieruchomości	200 tys. Zł
Wysokość OKH	120 tys. Zł
Wiek kredytobiorcy (mężczyzna)	60 lat
Przeciętna długość życia mężczyzny	70 lat
Okres wypłaty renty	10 lat
Potencjalna comiesięczna wypłata do emerytury	600 zł
Prowizja	2 proc. 1400 zł
Oprocentowanie	9,3 proc.
Suma odsetek + prowizja	47,4 tys. Zł

Źródło: M. Kuk, Emerytura wzrośnie o 600 zł, jeśli zastawimy mieszkanie, „Gazeta Prawna” 2008, nr 87.

Z szacunkowych wyliczeń internetowej porównywarki finansowej Comperii.pl³⁰⁴ wynika, iż przy nieruchomości o wartości 200 tys. zł bank mógłby udzielić OKH na kwotę 120 tys. zł. Oznacza to dodatkowy dochód dla emeryta w wysokości 600 zł przy założeniu 10-letniego okresu kredytowania. Koszt takiego kredytu to ok. 47 tys. zł.

4. Stan rozwoju produktu na rynkach światowych

Ojczyznę odwróconego kredytu hipotecznego są Stany Zjednoczone. To właśnie tam zrodziła się idea tego produktu. Rynek *reverse mortgage* jest też tam najbardziej rozwinięty. Poza USA, produkt ten funkcjonuje w kilkunastu innych krajach na świecie. Należy tu wymienić kraje anglosaskie, jak: Wielka Brytania, Australia, Nowa Zelandia, gdzie odwrócona hipoteka funkcjonuje pod pojęciem *equity release*³⁰⁵. Ponadto program odwróconego kredytu hipotecznego działa w niektórych krajach europejskich – we Francji, Belgii, a także na Łotwie i w Rosji. Patrząc na wschodnie rynki należy wymienić Japonię oraz Indie – kraj, który w ostatnim czasie wyrasta na ważnego gracza światowej gospodarki oraz w którym oferta odwróconego kredytu hipotecznego została wprowadzona w 2007 roku.

W Wielkiej Brytanii i USA rocznie około 100 tys. emerytów decyduje się oddać bankom prawo do swoich mieszkań w zamian za dodatkową rentę.

³⁰⁴ www.comperia.pl, 8.12.2008.

³⁰⁵ B. Krawczyk, K. Kłobuch, *Odwrócona hipoteka*, „Miesięcznik Ubezpieczeniowy” 2008, nr 5, s. 34.

5. Perspektywa wprowadzenia odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce

Jeszcze kilkanaście miesięcy temu między bankami w Polsce trwała bardzo ostra walka o każdego klienta zainteresowanego kredytem hipotecznym. Silna konkurencja stanowiła dużą szansę dla odwróconej hipoteki, gdyż umożliwiała wyjście ponad standard poprzez zaproponowanie czegoś, czego nikt jeszcze na polskim rynku nie oferował. Perturbacje na rynkach finansowych spowodowane kryzysem na rynku nieruchomości w USA najprawdopodobniej opóźnią prace nad innowacjami, do których niewątpliwie należy zaliczyć odwróconą hipotekę.

Z drugiej strony w obliczu wyraźnego zahamowania miesięcznych wzrostów wolumenu nowych kredytów hipotecznych, jest bardzo prawdopodobne, że banki działające w Polsce przyzwyczajone do wysokich przychodów z tytułu kredytów hipotecznych, coraz bardziej zdecydowanie będą poszukiwać nowych źródeł zysku, w tym szans na zaoferowanie swoim klientom innowacyjnych rozwiązań opartych na hipotece.

Szacuje się, że w Polsce odwrócona hipoteka może pojawić się w perspektywie najbliższych 3-5 lat, tj. w latach 2011-2013, bowiem tyle czasu potrzeba na stworzenie podstaw prawnych, które pozwolą bezpiecznie oferować taki produkt³⁰⁶. Niezbędne jest wprowadzenie zmian do kilku ustaw, w tym m. in. prawa bankowego, kodeksu postępowania cywilnego, ustawy o księgach wieczystych.

Ocenia się jednak, że szanse na wprowadzenie odwróconej hipoteki na polski rynek są bardzo duże. Podkreśla się przy tym, iż powodzenie to uzależnione jest nie tylko od banków, czy też woli legislacyjnej ustawodawcy, ale również od mentalności polskiego społeczeństwa. Mianowicie polscy emeryci traktują swoje nieruchomości jako najwyższe dobro, na które pracowali całe życie z myślą o jego przekazaniu dzieciom³⁰⁷. Może to stanowić pewną barierę. Z drugiej jednak strony niewydolność polskiego systemu ubezpieczeń emerytalnych, w wyniku którego wiele z tych osób będzie się zmagać z niedoborem środków pozwalających na godne życie na emeryturze spowoduje, że będą oni zainteresowani, a nawet zmuszeni sytuacją do skorzystania z takiej oferty. Przewidywana stopa zastąpienia w zreformowanym systemie emerytalnym dla mężczyzn wynosi 50 proc., a dla kobiet 38 proc.

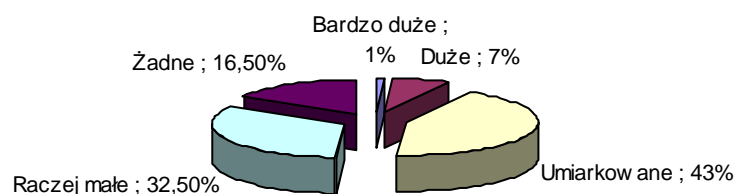
³⁰⁶ M. Jaworski, *Pierwsze oferty za trzy lata*, „Gazeta Prawna” 2008, nr 141.

³⁰⁷ Z. Biskupski, M. Piasecka-Sobkiewicz, *Odwrócona hipoteka będzie jak emerytura*, „Gazeta Prawna” 2008, nr 121.

Również dane statystyczne wskazują na rosnące zainteresowanie odwróconą hipoteką wśród klientów banków (rysunek nr 3).

Rysunek nr 3

Zainteresowanie klientów banków odwróconym kredytem hipotecznym



Źródło: opracowanie własne na podstawie M. Jaworski, *Pierwsze oferty za trzy lata*, „Gazeta Prawna” 2008, nr 141.

Z badania przeprowadzonego w 2008 roku przez Związek Banków Polskich wynika, że wśród 8 proc. klientów banków zainteresowanie odwróconym kredytem hipotecznym jest duże i bardzo duże. Ma to szczególne znaczenie zważywszy na fakt, że jest to produkt, o którym Polacy tylko słyszeli, że funkcjonuje na Zachodzie, a do pojawienia się ofert w naszym kraju brakuje jeszcze kilku lat.

Ponadto czynniki demograficzne wskazują na duże szanse wprowadzenia odwróconej hipoteki. Polska, podobnie jak inne kraje w Europie, podlega procesowi starzenia się społeczeństwa. Według prognoz Głównego Urzędu Statystycznego liczba osób w wieku 65 lat i więcej przekroczy połowę populacji w 2050 roku.

Tabela nr 3

Prognoza liczby jednoosobowych gospodarstw domowych

Rok	2010	2015	2020	2025	2030
Liczba w mln	4,05	4,40	4,65	4,87	5,13
Udział*	28 %	29 %	31 %	32 %	34 %

* w ogólnej liczbie gospodarstw domowych

Źródło: *Rocznik demograficzny 2007*, www.stat.gov.pl, 14.12.2008.

Z przyczyn demograficznych zmienia się również model życia. Coraz więcej osób będzie prowadziło samodzielnie gospodarstwo domowe (tabela nr 3). Część z tych osób nie będzie miała żadnych spadkobierców. Z tej grupy banki mogą liczyć na najwięcej klientów.

Podsumowanie

Odwrócony kredyt hipoteczny to produkt finansowy, który zmienia podejście do kredytowania hipotecznego. Jego wprowadzenie powoduje przeniesienie ciężaru ze znaczenia nieruchomości jako dobra inwestycyjnego, służącego do akumulacji kapitału na upłynnianie kapitału w niej zamrożonego dla celów konsumpcyjnych. Dzięki temu kredytowanie hipoteczne staje się nie tylko formą finansowania, ale również długoterminowego ubezpieczenia inwestycyjnego, szczególnie atrakcyjnego dla osób starszych.

W Polsce istnieją dwa sposoby pozyskania środków z tytułu posiadania nieruchomości. Można ją sprzedać, co wiąże się z koniecznością wyrowadzenia się lub wziąć pożyczkę pod zastaw nieruchomości. W tym przypadku z kolei ciąży na kredytobiorcy obowiązek regulowania miesięcznych rat z tytułu spłaty zobowiązania. Zastosowanie rozwiązania opartego na *reverse mortgage* wprowadza dodatkową, trzecią możliwość. Co więcej w tym przypadku kredytobiorca ani nie musi opuszczać domu, ani uiszczać miesięcznych rat.

Polskie banki już w 2008 roku zastanawiały się nad wprowadzeniem do swojej oferty kredytowej odwróconej hipoteki. Obecnie przy dużych wahaniami kursów walut i spadku cen nieruchomości jest mało prawdopodobne, aby któryś z banków wprowadził do swojej oferty takie rozwiązanie. Odwrócona hipoteka to z zasady prosty produkt, ale z punktu widzenia banku dużo bardziej ryzykowny niż tradycyjny kredyt. Bank nie wie kiedy odzyska pieniądze – równie dobrze może to być 5 lub 20 lat. Szczególnym ryzykiem dla banku byłoby oszacowanie, ile dana nieruchomość będzie warta w przyszłości i czy będzie trudno ją sprzedać. Dlatego, pomimo istnienia pozytywnych przesłanek, na odwróconą hipotekę w Polsce trzeba będzie jeszcze poczekać parę lat.

Bibliografia

- 1) Bramorski K., *Odwrócona hipoteka*, „Gazeta Bankowa” 2008, nr 2.
- 1) Dudek M. A., *Odwrócona hipoteka nadchodzi*, www.money.pl, 13.12.2008.
- 2) Dygas M., *Odwrócona hipoteka*, „Gazeta Bankowa” 2008, nr 18.
- 3) Hansen G., *Odrotny kredyt hipoteczny*, „Bank” 1999, nr 7.
- 4) *Home Made Money, A Consumer's Guide to Reverse Mortgages*, American Association of Retired People, www.aarp.org.
- 5) Jaworski M., *Pierwsze oferty za trzy lata*, „Gazeta Prawna” 2008, nr 141.

- 6) *Just the FAQ's: Answers to Common Questions About Reverse Mortgages*, National Reverse Mortgage Lenders Association, www.reversemortgage.org.
- 7) Kiliszowska P., *Odwracanie hipoteki*, „Bank” 2008, nr 6.
- 8) Krawczyk B., Kłobuch K., *Odwrócona hipoteka*, „Miesięcznik Ubezpieczeniowy” 2008, nr 5.
- 9) Kuk M., *Emerytura wzrośnie o 600 zł, jeśli zastawimy mieszkanie*, „Gazeta Prawna” 2008, nr 87.
- 10) Łaszek J., *Instrumenty finansowania rynku nieruchomości mieszkaniowych*, Zeszyty BRE Bank – Case, nr 51, Warszawa 2000.
- 11) Łaszek J., *Rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego specyfika jako czynniki determinujące ryzyko kredytowanie hipotecznego*, Materiały i Studia NBP, Zeszyt nr 203, Warszawa 2006.
- 12) Łyszczak P., *Odwrócony kredyt hipoteczny*, „Finansowanie Nieruchomości” 2008, nr 1.
- 13) *Odwrócona hipoteka będzie jak emerytura*, „Gazeta Prawna” 2008, nr 121.
- 14) Oficjalna strona internetowa P. Łyszczaka poświęcona odwróconemu kredytowi hipotecznemu, www.reversemortgage.pl.
- 15) Pisuliński J., *Możliwy kształt umowy o odwrócony kredyt hipoteczny (reverse mortgage)*, „Finansowanie Nieruchomości” 2008, nr 2.
- 16) Poprawska E., Kowalczyk P., *Reverse mortgage, analiza i perspektywy rozwoju produktu na rynku polskim*, „Finansowanie Nieruchomości” 2008, nr 2.
- 17) Półtorak B., Łyszczak P., *Innowacje hipoteczne – czas na reverse mortgage?*, „Finansowanie Nieruchomości” 2006, nr 3/4.
- 18) Rocznik demograficzny 2007, Główny Urząd Statystyczny.
- 19) Sawicki M., *Marzenia z hipoteki*, „Gazeta Bankowa” 2008, nr 12.