

PATRYCJA KOWALCZYK-RÓLCZYŃSKA  
TOMASZ RÓLCZYŃSKI

## Odwrócony kredyt hipoteczny – dodatkowe źródło zabezpieczenia emerytalnego

*Wprowadzenie odwróconego kredytu hipotecznego na rynek polski daje możliwość osobom starszym na pozyskanie dodatkowego źródła dochodu. Autorzy zaprezentowali w artykule wybrane uwarunkowania wprowadzenia tego produktu w Polsce, przedstawili rodzaje ryzyka, które będą generowane przez ten produkt, jak również dokonali oszacowania wartości świadczeń możliwych do uzyskania z odwróconego kredytu hipotecznego dla miast wojewódzkich w Polsce (przy wykorzystaniu tablic trwania życia dla obu płci łącznie, jak i tablic trwania życia osobno dla każdej płci). Uzyskane wyniki pozwalają na stwierdzenie, iż osoby korzystające z tego produktu (w szczególności te, które otrzymują niskie świadczenie emerytalne lub rentowe), będą mogły zaspokoić istotne potrzeby życiowe (a także wzrost niektórych, jak np. zakup lekarstw).*

**Słowa kluczowe:** odwrócony kredyt hipoteczny, renta życiowa, świadczenie, *equity release*.

### Wprowadzenie

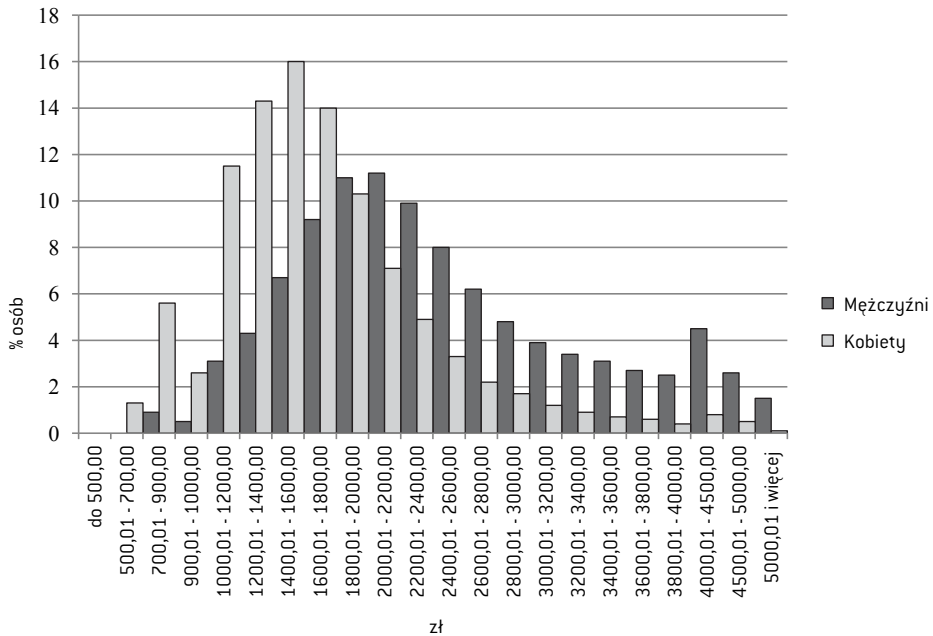
Liczba osób starszych w polskim społeczeństwie regularnie rośnie<sup>1</sup>. Udział osób w wieku poprodukcyjnym w całej populacji zwiększył się z 18,6 proc. w 2013 r. do 27,5 proc. w 2035 r. i do 37,6 proc. w roku 2060. Natomiast zdecydowanie zmniejszy się udział osób w wieku produkcyjnym (z 63,1 proc. w 2013 r. do 47,8 proc. w 2060 r.). Ponadto prognozuje się wydłużenie przeciętnego trwania życia w Polsce z 72,7 lat<sup>2</sup> w 2012 r. do 77,1 lat w roku 2035 dla mężczyzn<sup>3</sup> oraz z 81 lat w 2012 r. do 82,9 lat w roku 2035 dla kobiet. Oznacza to nie tylko intensywny proces starzenia się społeczeństwa,

1. *Prognoza wpływów i wydatków Funduszu Emerytalnego do roku 2060*, ZUS, Departament Statystyki i Prognoz Aktuarialnych, Warszawa, maj 2013.
2. *Podstawowe informacje o rozwoju demograficznym Polski do 2013 r.*, GUS, Departament Badań Demograficznych i Rynku Pracy, Notatka informacyjna, styczeń 2014.
3. *Prognoza ludności na lata 2008–2035*, GUS, Departament Badań Demograficznych, Warszawa 2009.

ale także wydłużenie okresu pobierania świadczeń emerytalno-rentowych dla obu płci. Biorąc pod uwagę, iż świadczenia zarówno emerytalne, jak i rentowe<sup>4</sup>, kształtują się na poziomie znacznie niższym od uzyskiwanych wcześniej wynagrodzeń za pracę<sup>5</sup>, osoby w wieku poprodukcyjnym będą zmuszone do poszukiwania dodatkowych źródeł finansowania lub konsumowania oszczędności zgromadzonych z okresu aktywności zawodowej. Na poniższym rysunku przedstawiona została struktura emerytów, którym emerytury wypłaca ZUS według wysokości świadczeń i płci świadczeniobiorców w marcu 2014 r. Należy zauważyć, iż około 75,6 proc. kobiet oraz 35,7 proc. mężczyzn otrzymuje świadczenia emerytalne nie wyższe niż 2000 zł miesięcznie. Ponadto mężczyźni otrzymują wyższe świadczenia emerytalne niż kobiety (tylko 5,3 proc. kobiet i zdecydowanie więcej, bo aż 24,2 proc. mężczyzn otrzymuje emerytury powyżej 3000 zł miesięcznie). Biorąc pod uwagę, iż przeciętne trwanie życia kobiet jest wyższe niż przeciętne trwanie życia mężczyzn, można się spodziewać większej liczby kobiet samotnych (bez partnera/męża, kiedy samotność jest konsekwencją zgonu partnera/małżonka) w wieku emerytalnym niż samotnych mężczyzn. Powodować to będzie zdecydowanie niższy standard życia tych kobiet, począwszy od momentu, kiedy staną się one samotne<sup>6</sup> (koszty utrzymania nieruchomości mieszkaniowej oraz jej ubezpieczenie pozostaną na podobnym poziomie przy zdecydowanie niższym dochodzie). Dlatego też dla niektórych osób zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego może być sposobem na osiągnięcie wyższych dochodów w wieku emerytalnym.

4. Dochód rozporządzalny na jedną osobę w gospodarstwach domowych rencistów w roku 2013 wynosił 1006,8 zł, szerzej: *Sytuacja gospodarstw domowych w 2013 r. w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych*, GUS, Departament Badań Społecznych i Warunków Życia, Warszawa, 26.05.2014 r.
5. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w roku 2013 wynosiło 3650,06 zł (szerzej: Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w latach 1950–2013, GUS, luty 2014), natomiast przeciętna wysokość emerytury wypłacanej przez ZUS w marcu 2013 r. wynosiła 1907,99 zł (przy czym: dla populacji mężczyzn – 2329,89 zł, dla populacji kobiet – 1620,80 zł [szerzej: *Struktura wysokości emerytur i rent wypłacanych przez ZUS po waloryzacji w marcu 2013 r.*, ZUS, Departament Statystyki i Prognoz Aktuarialnych, Warszawa 2013]). Oznacza to, że stosunek przeciętnej emerytury do przeciętnego wynagrodzenia w roku 2013 wynosił 52,27 proc. Prognozowane wartości stóp zastąpienia w nowym systemie emerytalnym można znaleźć w pracach: T. Szumlicz, *Uzasadnienie i symulacje dotyczące zwolnienia podatkowego wpłat na indywidualne konta emerytalne*, [http://www.posrednicy.org.pl/files/razem/ekspertyzy/ekspertyza\\_prof\\_dr\\_hab.Tadeusza\\_Szumlicza\\_odnosnie\\_zasadnosci\\_wprowadzenia\\_zachet\\_podatkowych\\_w\\_III\\_filarze.doc](http://www.posrednicy.org.pl/files/razem/ekspertyzy/ekspertyza_prof_dr_hab.Tadeusza_Szumlicza_odnosnie_zasadnosci_wprowadzenia_zachet_podatkowych_w_III_filarze.doc) oraz M. Hebrich, *Diagnoza, analiza i symulacja wariantowa możliwych ubezpieczeniowych form dobrowolnych programów emerytalnych na rynku polskim*, Opracowanie dla PIU, Warszawa, kwiecień 2010.
6. Należy zaznaczyć, iż po śmierci małżonka – zgodnie z art. 70 Ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych – wdowie lub wdowcowi przysługuje prawo do renty rodzinnej po zmarłym małżonku, jednak nie wyższej niż 85 proc. świadczenia, które przysługiwałoby zmarłemu. Jeśli wdowa lub wdowiec wybierze takie rozwiązanie, wówczas musi zrezygnować z własnej emerytury, gdyż nie może pobierać dwóch świadczeń [art. 95 Ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych].

Rys.1 Struktura emerytów, którym emerytura wypłaca ZUS, według wysokości świadczeń i płci świadczeniobiorców w marcu 2014 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z *Struktura wysokości emerytur i rent wypłacanych przez ZUS po waloryzacji w marcu 2014 r.*, ZUS, Departament Statystyki i Prognoz Aktuariatycznych, Warszawa 2014.

Istotny jest także fakt, iż dane publikowane przez Komisję Nadzoru Finansowego pokazują, że wśród osób będących w wieku produkcyjnym tylko niewielki ich odsetek oszczędza na emeryturę. Na koniec roku 2013 IKE (Indywidualne Konto Emerytalne) posiadało 5,2 proc. osób aktywnych zawodowo, natomiast IKZE (Indywidualne Konto Zabezpieczenia Emerytalnego) 3,2 proc. osób aktywnych zawodowo<sup>7</sup>. Należy podkreślić, iż na rynku polskim są także inne formy oszczędzania na emeryturę, do których należą m.in. lokaty bankowe, ubezpieczenia na życie z funduszem kapitałowym, fundusze inwestycyjne, nieruchomości oraz inwestycje alternatywne<sup>8</sup>. Niestety, według danych dotyczących roku 2013 stopa oszczędności dobrowolnych dla gospodarstw domowych w Polsce wykazywała tendencję spadkową<sup>9</sup>.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy się spodziewać, iż znaczna część osób po zakończeniu aktywności zawodowej nie będzie miała zgromadzonego dodatkowego kapitału, z którego będzie mogła skorzystać. Dlatego pewnym rozwiązaniem tego problemu, dla osób, które posiadają nieruchomości, są produkty typu *equity release*, do których zalicza się także odwrócony kredyt hipoteczny.

7. *Indywidualne Konta Emerytalne oraz Indywidualne Konta Zabezpieczenia Emerytalnego w 2013 r.*, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2014.

8. Do inwestycji alternatywnych dostępnych na rynku polskim zalicza się m.in. inwestycje w złoto, inwestycje w monety kolekcjonerskie, inwestycje w dzieła sztuki, inwestycje w wina oraz w whisky.

9. Sytuacja finansowa sektora gospodarstw domowych w IV kw. 2013r., Nr 02/14, NBP.

Celem artykułu jest prezentacja wybranych uwarunkowań wprowadzenia odwróconego kredytu hipotecznego na rynek polski oraz oszacowanie wartości świadczeń możliwych do uzyskania z tego produktu dla miast wojewódzkich w Polsce.

## 1. Odwrócony kredyt hipoteczny jako usługa typu *equity release*

Produkty typu *equity release* dają możliwość przekształcenia niepłynnego kapitału zakumulowanego w nieruchomości w płynne środki finansowe. Aby usługa mogła być zakwalifikowana jako *equity release*, to według Komisji Europejskiej powinna spełniać następujące warunki<sup>10</sup>:

- być usługą finansową,
- zapewniać źródło płynności na przyszłość,
- gwarantować dożywotnie prawo zamieszkiwania w nieruchomości,
- opierać spłatę wyłącznie o wartość nieruchomości.

Usługi te mogą być oferowane w dwóch modelach: kredytowym<sup>11</sup>, znanym pod nazwą „odwrócony kredyt hipoteczny” (*reverse mortgage*), i sprzedażowym (*home reversion*). Model sprzedażowy polega na przeniesieniu prawa do nieruchomości na osoby trzecie z jednoczesnym ustanowieniem na rzecz zbywcy prawa dożywotniego zamieszkiwania w nieruchomości<sup>12</sup>. Przeniesienie tego prawa następuje bezpośrednio po zawarciu umowy, co oznacza, że przez cały okres trwania umowy podmiot, na który zostało przeniesione prawo własności, ponosi koszty utrzymania nieruchomości (w tym: ubezpieczenie nieruchomości, podatki, opłaty czynszowe). Natomiast model kredytowy to rodzaj kredytu zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości, którego spłata odroczone jest do określonego momentu po śmierci kredytobiorcy i następuje zasadniczo z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, na której ustanowiono zabezpieczenie hipoteczne. W modelu tym prawo do nieruchomości zostaje przeniesione na instytucję kredytującą dopiero po śmierci kredytobiorcy. Oznacza to, że przez cały okres trwania umowy konsument ponosi wszelkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości. Podmiotami, które oferują usługę typu *equity release* w modelu sprzedażowym, są zakłady ubezpieczeń oraz inne podmioty świadczące usługi finansowe, natomiast w modelu kredytowym są to zazwyczaj banki. Należy podkreślić, iż model kredytowy może przybierać różne formy wypłaty świadczenia, m.in. świadczenie terminowe (okresowe), świadczenie dożywotnie<sup>13</sup>, linia kredytowa z ustalonym limitem, lub ich kombinacje (np. linia kredytowa połączona z miesięcznymi płatnościami przez wybrany przez kredytobiorcę

---

10. 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*, Institut für Finanzdienstleistungen e.V., 2009.

11. Nazywany także modelem pożyczkowym.

12. *Założenia do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*, Ministerstwo Finansów, wrzesień 2011.

13. W przypadku dożywotniego świadczenia wymagany jest często obowiązek zamieszkiwania nieruchomości, która jest przedmiotem odwróconego kredytu hipotecznego. Według United States Department of Housing and Urban Development forma dożywotniego świadczenia jest możliwa tylko w jednej z opcji wypłaty, tzw. *tenure*, przewidującej miesięczne płatności wypłacane tak długo, jak przynajmniej jeden z kredytobiorców będzie zamieszkiwał nieruchomość, która jest przedmiotem odwróconego kredytu hipotecznego; szerzej: [http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\\_offices/housing/sfh/hecm/rmtopten](http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/rmtopten) [dostęp: 27.11.2014].

okres]<sup>14</sup>. Natomiast w modelu sprzedażowym świadczenie wypłacane jest najczęściej dożywotnio. Istotny jest także fakt, iż w modelu kredytowym pojawia się możliwość spłaty odwróconego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami i innymi kosztami, co pozwala spadkobiercom na zachowanie nieruchomości w rodzinie<sup>15</sup>.

Jednym z najbardziej rozwiniętych rynków europejskich oferujących usługi typu *equity release* jest rynek brytyjski. Od 2000 r. dominuje tam model kredytowy (choć w latach 1991–1997 obecny na rynku był w zasadzie głównie model sprzedażowy)<sup>16</sup>. Oba modele dostępne są także w takich krajach, jak: Irlandia, Hiszpania, Niemcy i Węgry. Wyłącznie model kredytowy oferowany jest w Austrii, Finlandii, Francji, Szwecji oraz we Włoszech. Natomiast wyłącznie z modelu sprzedażowego mogą skorzystać mieszkańcy Holandii, Bułgarii oraz Rumunii<sup>17</sup>.

Według raportu UOKiK<sup>18</sup> na rynku polskim na razie funkcjonuje w zasadzie model sprzedażowy. Podmioty oferujące usługę typu *equity release* stosują różne rozwiązania, postępując się przepisami dotyczącymi:

- umowy dożywocia (Fundusz Hipoteczny Dom SA spółka komandytowo-akcyjna w Warszawie, Fundusz Senior Sp. z o.o. w Jastrzębiu Zdroju, Fundusz Hipoteczny Omnes Sp. z o.o. w Szczecinie),
- umowy renty (Fundusz Hipoteczny Dom SA spółka komandytowo-akcyjna w Warszawie, Fundusz Hipoteczny Gwarancja Sp. z o.o. w Gorzowie Wielkopolskim, Fundusz Senior Sp. z o.o. w Jastrzębiu Zdroju, Fundusz Hipoteczny Familia SA w Warszawie),
- umowy ubezpieczenia (Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie Europa SA we Wrocławiu)<sup>19</sup>,
- umowy pożyczki (Fundusz Senior Sp. z o.o. w Jastrzębiu Zdroju).

## 2. Uwarunkowania prawne odwróconego kredytu hipotecznego na rynku polskim

Funkcjonowanie odwróconego kredytu hipotecznego na rynku polskim regulowane jest przez Ustawę z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym<sup>20</sup>. Według zapisów tej ustawy umowa odwróconego kredytu hipotecznego polega na przekazaniu przez bank kredytobiorcy określonej sumy środków pieniężnych, których spłata nastąpi po śmierci kredytobiorcy. Kredytobiorcą może być osoba fizyczna, która jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości, jak również osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub udział w tym prawie,

14. Formy wypłaty świadczeń z odwróconego kredytu hipotecznego na rynkach światowych zostały omówione w literaturze przedmiotu, np. Y.K. Tse, *Modeling reverse mortgages*, „Asia Pacific Journal of Management”, vol. 12, No 2; M. Nakajima, I.A. Telyukova, *Reverse Mortgage Loans: A quantitative analysis*, Working Paper No. 13–27, Research Department, Federal Reserve Bank Of Philadelphia, June 4, 2013.

15. Szczegółowe różnice w modelach: kredytowym i sprzedażowym, omówione zostały m.in. [w:] U. Reifner, S. Clerc-Renaud, E.F. Pérez-Carrillo, A. Tiffe, M. Knobloch, *Study...*, op. cit.; UOKiK, *Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich*, Warszawa, wrzesień 2013.

16. Towers Watson, *Equity release – Accessing housing wealth in retirement*, 2013.

17. Szerzej: U. Reifner, S. Clerc-Renaud, E.F. Pérez-Carrillo, A. Tiffe, M. Knobloch, *Study...*, op. cit.

18. UOKiK, *Raport...*, op. cit.

19. Według informacji uzyskanych w dniu 28.11.2014 roku Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie Europa SA we Wrocławiu nie oferuje aktualnie tego produktu.

20. Dz. U. z 2014 r., poz. 1585.

a także osoba posiadająca prawo użytkowania wieczystego lub udział w tym prawie. Kredytobiorca jest zobowiązany do ustanowienia zabezpieczenia spłaty przekazanej przez bank sumy środków pieniężnych wraz z należnymi odsetkami oraz innymi kosztami. Ustawodawca wymienił w ustawie koszty związane z odwróconym kredytem hipotecznym, o których bank jest zobowiązany poinformować kredytobiorcę w formularzu informacyjnym<sup>21</sup> specjalnie stworzonym przez Ministra Finansów w drodze rozporządzenia. Do kosztów tych należą m.in. wysokość oprocentowania (a także warunki jego zmiany), prowizja, opłaty za przygotowanie i rozpatrzenie wniosku kredytowego, koszt wyceny nieruchomości lub lokalu, koszt monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu.

Ustawodawca zobowiązuje kredytobiorcę do utrzymywania nieruchomości lub lokalu w stanie niepogorszonym (w szczególności do dokonywania bieżących napraw i remontów), terminowego uiszczania podatków i obowiązkowych opłat związanych z korzystaniem z tej nieruchomości lub lokalu oraz posiadania umowy ubezpieczenia nieruchomości lub lokalu od zdarzeń losowych (jeżeli wymaga tego bank).

Ustawa chroni interesy beneficjentów odwróconego kredytu hipotecznego poprzez: zapewnienie im odpowiedniego zakresu informacji dostarczanych zarówno przed podpisaniem umowy (we wspomnianym wyżej formularzu informacyjnym zawierającym informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego), jak też w samej umowie odwróconego kredytu hipotecznego; umożliwienie odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia<sup>22</sup>; możliwość wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego w każdym czasie, przy zachowaniu 30-dniowego terminu wypowiedzenia; zagwarantowanie prawa do spłaty kwoty całkowitej lub jej części w dowolnym terminie<sup>23</sup> oraz ograniczenie możliwości wypowiedzenia umowy przez bank do ściśle określonych przypadków<sup>24</sup>.

Ustawodawca umożliwia spadkobiercom dokonania spłaty odwróconego kredytu hipotecznego w terminie 12 miesięcy od dnia śmierci kredytobiorcy lub ostatniego z kredytobiorców (jeśli umowa odwróconego kredytu hipotecznego została zawarta z więcej niż jednym kredytobiorcą). Jeżeli spadkobiercy nie spłacą kredytu, wówczas bank przejmuje nieruchomość na własność.

Ustawa określa także formę wypłaty kwoty odwróconego kredytu hipotecznego. Może ona być jednorazowa lub w ratach, przez okres opisany w umowie i w wysokościach w niej określonych, jednak nie dłużej niż do dnia śmierci kredytobiorcy<sup>25</sup>.

Należy zauważyć, iż ustawodawca zobowiązuje bank do ustalenia zasad zarządzania ryzykiem długowieczności. Dodatkowo, jeżeli suma wierzytelności banku z tytułu zawartych umów odwróconego kredytu hipotecznego przekroczy 5 proc. funduszy własnych banku lub funduszy oddziału, bank jest zobowiązany powołać aktuarusza do szacowania ryzyka długowieczności. Co istotne, choć odwrócony kredyt hipoteczny jest usługą skierowaną głównie do osób starszych, to ustawa nie wprowadza granicy wieku osób, które mogą zawrzeć z bankiem umowę odwróconego kredytu hipotecznego.

Jak zostało powyżej wspomniane, obecnie na rynku polskim funkcjonuje model sprzedaży, który oparty jest o różnego rodzaju umowy. W celu ujednoczenia tej kwestii w maju 2014 r. Mini-

---

21. W momencie pisania artykułu rozporządzenie to nie było jeszcze gotowe, projekt tego rozporządzenia dostępny jest na stronie: <http://legislacja.rcl.gov.pl/docs//2/202942/202944/202945/dokument108599.pdf> (dostęp: 25.11.2014).

22. Art. 12 Ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.

23. Art. 13 Ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.

24. Art. 17 Ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.

25. Art. 7 ust. 1 Ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.

sterstwo Gospodarki przygotowało dokument, skierowany do konsultacji publicznych, dotyczący projektu Ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym<sup>26</sup>. Oczekiwanym efektem uregulowań w tej ustawie ma być stworzenie takich warunków prawnych, aby zainteresowane osoby mogły podjąć świadomą i przemyślaną decyzję o skorzystaniu z tzw. renty dożywotniej, po dokonaniu oceny korzyści i ryzyka. Regulacja ta powinna zmierzać do optymalnego zabezpieczenia interesów świadczeniobiorcy w razie zakłóceń w wykonywaniu umowy ze strony świadczeniodawcy, a także w razie jego upadłości, a tym samym zmniejszenia rodzajów ryzyka związanych z zawieraniem umów o usługi finansowe, których przedmiotem są nieruchomości.

### 3. Ryzyko związane z odwróconym kredytem hipotecznym

Z wprowadzeniem odwróconego kredytu hipotecznego związane są różnego rodzaju ryzyka. Dotyczą one – w zależności od rodzaju ryzyka – banku lub/i beneficjenta.

Jednym z najistotniejszych rodzajów ryzyka jest ryzyko długowieczności (ang. *longevity risk*), które polega na tym, że wypłata świadczeń rentowych i emerytalnych będzie dłuższa, niż założono<sup>27</sup>. Oznacza to, że na ryzyko długowieczności narażone są zarówno publiczne systemy emerytalne, jak i instytucje, które oferują dodatkowe zabezpieczenia emerytalne. Należy podkreślić, iż ryzyko długowieczności dotyczy tak jednostek, jak i całych roczników demograficznych. Indywidualne (specyficzne) ryzyko długowieczności (ang. *specific longevity risk*) polega na tym, że dana osoba dożyje dłuższego wieku, niż oczekiwała. Na ten rodzaj ryzyka długowieczności narażeni będą ci beneficjenci, którzy podpiszą umowę odwróconego kredytu hipotecznego z wypłatą świadczeń o skończonym horyzoncie czasowym. Jeśli przeżyją oni zakładany okres i wyczerpią całą kwotę odwróconego kredytu hipotecznego, spadnie wartość dochodów ich gospodarstwa domowego (gdyż skończy się wypłata dodatkowych środków z odwróconego kredytu hipotecznego), co spowoduje znaczne obniżenie standardu życia i utrudni zaspokojenie ważnych potrzeb życiowych. Z punktu widzenia banku jest to dosyć istotna kwestia, bowiem po zakończonym okresie wypłaty świadczeń terminowych kredytobiorca nadal będzie zobowiązany do utrzymywania nieruchomości w stanie niepogorszonym, co może się okazać dla niego trudne. Dlatego też różnica między założonym okresem wypłaty świadczeń w momencie podpisywania umowy odwróconego kredytu hipotecznego a faktycznym dożyciem wieku x kredytobiorcy jest ważnym ryzykiem dla banku.

Ryzyko długowieczności dotyczące całych roczników demograficznych, nazywane zagregowanym ryzykiem długowieczności (ang. *aggregate longevity risk*), polega na tym, że średnia długość życia dla danego rocznika będzie dłuższa, niż przewidywano. Z ryzykiem długowieczności związane jest ryzyko zmian w przebiegu śmiertelności. Może ono powodować – w przypadku niekorzystnych zmian w przebiegu śmiertelności, polegających na np. wcześniejszych zgonach spowodowanych chorobami cywilizacyjnymi – niedoszacowanie wartości wypłacanego świadczenia, i wówczas ryzyko to ponosi osoba pobierająca świadczenie. W przypadku korzystnych zmian przebiegu śmiertelności, polegających na wydłużaniu się życia, ryzyko realizowało się będzie poprzez przeszacowanie wartości

26. <http://konsultacje.gov.pl/node/3516> (dostęp: 10.10.2014).

27. Na tak zdefiniowane ryzyko długowieczności nie jest narażona żadna ze stron umowy odwróconego kredytu hipotecznego, bowiem Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym nie przewiduje wypłaty świadczenia dożywotnio. Jednakże pewne aspekty ryzyka długowieczności związane są z odwróconym kredytem hipotecznym.

wypłacanego świadczenia i wówczas ryzyko to ponosi instytucja wypłacająca świadczenie. Z uwagi na fakt, iż na wysokość świadczenia wypłacanego z odwróconego kredytu hipotecznego wpływ ma m.in. wiek kredytobiorcy, okres pobierania świadczenia oraz prawdopodobieństwo przeżycia przez kredytobiorcę kolejnych  $k$  lat, banki są narażone na ryzyko długowieczności<sup>28</sup>.

Należy podkreślić, iż z wydłużeniem się trwania życia związany jest jeszcze jeden aspekt – spłata odwróconego kredytu hipotecznego. Im dłużej kredytobiorca będzie żył, tym później spadkobiercy będą mogli spłacić odwrócony kredyt hipoteczny, a jeżeli tego nie zrobią, to moment przeniesienia własności nieruchomości lub prawa na bank będzie jeszcze bardziej odroczoney.

Warto dodać, że jeżeli banki będą selekcjonowały potencjalnych kredytobiorców i wybierały tych, którzy posiadają dobre jakościowo zasoby mieszkaniowe<sup>29</sup>, a co za tym idzie będą to osoby o standardzie życia wyższym niż w wypadku przeciętnego obywatela, można się spodziewać także dłuższego trwania ich życia. Będzie to dla banku oczywiście ryzykiem, nie tylko różnica między indywidualnym a przeciętnym trwaniem życia<sup>30</sup>, ale także późniejszy niż oczekiwano moment spłaty odwróconego kredytu hipotecznego.

Istotne znaczenie dla rozwoju produktów typu *equity release* ma fakt, iż instytucje finansowe, które oferują odwrócony kredyt hipoteczny, mogą zarządzać ryzykiem długowieczności poprzez transfer tego ryzyka na rynki finansowe. Wśród metod wyróżnia się: transakcje typu *buy-in* i *buy-out*, *longevity swaps* (lub *insurance*) oraz *longevity bonds*<sup>31</sup>.

Kolejnym znaczącym ryzykiem jest ryzyko prawne. Polega ono na zmianach regulacji prawnych dotyczących odwróconego kredytu hipotecznego, jak również innych aktów prawnych, z którymi powiązana jest Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym, m.in. Prawo bankowe, Prawo o notariacie, Kodeks postępowania cywilnego, Ustawa o kredycie konsumenckim. Warto podkreślić, iż odwrócony kredyt hipoteczny jest produktem długoterminowym, co oznacza, że obowiązujący stan prawny w momencie podpisywania umowy z bankiem jest mniej lub bardziej korzystny dla każdej ze stron i obowiązuje w zasadzie do końca trwania umowy. Częste zmiany uwarunkowań prawnych mogą istotnie wpływać na popyt na ten produkt.

Ważnym ryzykiem jest także ryzyko stopy procentowej. Zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego przy zmiennym oprocentowaniu prowadzi do realizacji negatywnych skutków tego ryzyka albo po stronie beneficjenta (w sytuacji wzrostu stóp procentowych i spadku wartości wypłacanego świadczenia), albo po stronie banku (w sytuacji spadku stóp procentowych i wzroście wartości wypłacanego świadczenia).

Ryzykiem, na które należy także zwrócić uwagę, jest ryzyko ceny nieruchomości. Wysokość wypłacanego świadczenia zależy od wartości nieruchomości, którą wycenia się na moment zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Jeżeli ceny na rynku nieruchomości będą miały tendencję spadkową i wartość nieruchomości znacznie spadnie po zakończeniu trwania umowy w stosunku do momentu zawarcia tej umowy, może się okazać, że wartość tej nieruchomości będzie niższa niż suma wypłaconych świadczeń. Wówczas w sytuacji, gdy spadkobiercy

---

28. Wpływ na wysokość świadczenia może mieć także płeć kredytobiorcy, jednakże ustawa nie reguluje tej kwestii.

29. Np. nieruchomości mieszkaniowe o wysokim standardzie, położone w prestiżowej lokalizacji, z dodatkowymi udogodnieniami, takimi jak monitoring, ochrona budynku, parking podziemny.

30. Ponieważ przy wyliczaniu raty odwróconego kredytu hipotecznego bank będzie korzystał z tablic trwania życia.

31. Basel Committee on Banking Supervision, Longevity risk transfer markets: market structure, growth drivers and impediments, and potential risks, December 2013.



nie spłaca wymaganej przez bank kwoty i nieruchomości stanie się jego własnością, bank poniesie stratę podczas sprzedaży tej nieruchomości. Dlatego też na ryzyko to narażone są banki oferujące odwrócony kredyt hipoteczny. Warto podkreślić, iż ustawodawca wprowadził obowiązek monitorowania wartości nieruchomości, a koszty związane z tą czynnością przerzucił na kredytobiorcę.

Kolejnym istotnym ryzykiem jest ryzyko utrzymania nieruchomości. Z uwagi na fakt, iż nieruchomość po zakończeniu trwania umowy odwróconego kredytu hipotecznego będzie podlegać sprzedaży (chyba że spadkobiercy ją spłaca), ważne jest, aby była utrzymana w dobrym stanie technicznym. Dlatego też może się pojawić konieczność kontroli ze strony banku, jak i pomocy w utrzymaniu odpowiedniego standardu nieruchomości, zwłaszcza w przypadku osób, których wiek będzie mocno zaawansowany i konieczne remonty lub naprawy będą już trudne do wykonania. Jednakże ustawa podkreśla, że jeżeli wartość nieruchomości lub lokalu z przyczyn zawinionych przez kredytobiorcę ulegnie istotnemu zmniejszeniu, bank może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego, a co za tym idzie – może wstrzymać wypłatę świadczenia. W przypadku wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez bank, całkowita kwota do zapłaty<sup>32</sup> przez kredytobiorcę staje się wymagalna z upływem 30 dni.

#### 4. Szacunkowa wartość świadczenia z odwróconego kredytu hipotecznego

Jak zostało wspomniane wyżej, formy wypłaty świadczeń z odwróconego kredytu hipotecznego mogą przybierać różną postać. W celu sprawdzenia, jakiej szacunkowej wartości świadczenia mogą się spodziewać kredytobiorcy, zostały policzone wartości tych świadczeń, wypłacanych zarówno jednorazowo, jak i terminowo, z użyciem rachunku rent życiowych<sup>33</sup>, dla każdego miasta wojewódzkiego w Polsce.

Wykorzystując rachunek rent życiowych, wartość renty terminowej  $n$ -letniej otrzymywanej na początku każdego roku przez osobę w wieku  $x$  oblicza się za pomocą wzoru:

$$b = \frac{RW_0 \times \alpha}{\ddot{a}_{x:\overline{n}|}}$$

gdzie:

$b$  – wartość rocznego terminowego świadczenia otrzymywanego z góry przez osobę w wieku  $x$ ,  
 $RW_0 \times \alpha$  – kwota udzielonego odwróconego kredytu hipotecznego określona jako część rynkowej wartości nieruchomości w momencie zawierania umowy<sup>34</sup>,

$$\ddot{a}_{x:\overline{n}|} = \sum_{k=0}^{n-1} v^k p_x$$

32. Przez całkowitą kwotę do zapłaty Ustawodawca rozumie sumę wypłaconej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, odsetek oraz innych kosztów niezapłaconych przez kredytobiorcę przed spłatą kredytu, należnych do dnia spłaty (art. 2 ust. 1 Ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym).

33. Sposoby wyznaczania rent życiowych zostały szczegółowo omówione w: H.U. Gerber, *Life insurance mathematics*, Springer-Verlag Berlin, 1990.

34. W wielu krajach jest to 50 proc. rynkowej wartości nieruchomości w momencie zawierania umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

$v = 1/(1+r)$  – czynnik dyskontujący,

$r$  – stopa procentowa,

${}_k p_x$  – prawdopodobieństwo przeżycia przez osobę  $x$ -letnią dalszych  $k$  lat.

Wartość rocznej renty terminowej płatnej z góry dla osoby w wieku  $x$  można także policzyć z wykorzystaniem liczb komutacyjnych<sup>35</sup>, zatem:

$$b = \frac{RW_0 \times \alpha}{\frac{N_x - N_{x+n}}{D_x}}$$

gdzie:  $N_x = \sum_{t=0}^{\infty} D_{x+t}$ ,

$D_x = v^x l_x$  – (zdyskontowana liczba osób, które osiągnęły wiek  $x$  lat),

$l_x$  – średnia liczba dożywających wieku  $x$ .

Do obliczeń wykorzystano:

- 1) średnią cenę transakcyjną nieruchomości mieszkaniowej w danym mieście wojewódzkim (policzoną jako iloczyn przeciętnej powierzchni nieruchomości mieszkaniowej w danym mieście wojewódzkim i średniej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> nieruchomości mieszkaniowej w tym mieście w roku 2013)<sup>36</sup>,
- 2) tablicę trwania życia w 2013 r.<sup>37</sup> (dla kobiet i dla mężczyzn<sup>38</sup>),
- 3) tablicę trwania życia dla obu płci łącznie z 2013 r.<sup>39</sup>,
- 4) średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w 2013 r. na poziomie 4,51 proc.<sup>40</sup>

W obliczeniach nie uwzględniono prowizji i innych kosztów pobieranych przez bank, indeksacji wypłacanych świadczeń ani kosztów ubezpieczenia nieruchomości.

Płatność jednorazową policzono jako połowę wartości nieruchomości, gdyż we wszystkich obliczeniach za  $\alpha$  przyjęto 0,5. Natomiast wartości świadczeń terminowych policzono dla 60-letniej kobiety i dla 65-letniego mężczyzny oraz 60- i 65-letniego kredytobiorcy (niezależnie od płci) w dwóch wariantach poboru tych świadczeń: 15 i 20 lat.

Otrzymano następujące wyniki:

- 
35. Wykorzystanie liczb komutacyjnych w rachunku rent życiowych zostało szczegółowo omówione w: M. Matłoka, *Matematyka w ubezpieczeniach na życie*, Wydawnictwo WSB w Poznaniu, Poznań 1997.
  36. Dane do obliczeń pochodziły z: *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013 r.*, NPB, Warszawa, wrzesień 2014.
  37. Dostępne na: [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl).
  38. W artykule wyznaczono wartość świadczenia z odwróconego kredytu hipotecznego także odrębnie dla obu płci ze względu na różnice średniej długości życia dla kobiet i mężczyzn. Takie podejście zostało również zaprezentowane w raporcie *Symulacja możliwości zwiększenia budżetów domowych seniorów przy wykorzystaniu raty kapitałowej odwróconego kredytu hipotecznego dla różnych rodzajów nieruchomości*, opublikowanym przez ZBP, Warszawa, marzec 2012.
  39. Tablica E w: *Trwanie życia w 2013*, GUS, Warszawa 2014.
  40. Policzono na podstawie danych z: *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, 2/2014, Sarfin-Amron, sierpień 2014.

Tabela 1. Wartości terminowych świadczeń na 20 lat z odwróconego kredytu hipotecznego

| Miasto       | Przeciętna wartość mieszkania | Terminowe świadczenie na 20 lat dla 65-letniego mężczyzny i 60-letniej kobiety w zł |                                     |                               |                                   |                    |                        | Terminowe świadczenie na 20 lat dla 60-letniego kredytobiorcy |                        | Terminowe świadczenie na 20 lat dla 65-letniego kredytobiorcy |                        |
|--------------|-------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------|---|------------------------|---|------------------------|
|              |                               | Roczne świadczenie dla mężczyzn   | Miesięczne świadczenie dla mężczyzn | Roczne świadczenie dla kobiet | Miesięczne świadczenie dla kobiet | Roczne świadczenie | Miesięczne świadczenie | Roczne świadczenie  | Miesięczne świadczenie | Roczne świadczenie  | Miesięczne świadczenie |
| Białystok    | 222 035,0                     | 10 726,8  | 893,9                               | 8790,3                        | 732,5                             | 9271,6             | 772,6                  | 10 071,5  | 839,3                  |   |                        |
| Bydgoszcz    | 197 033,7                     | 9519,0  | 793,2                               | 7800,5                        | 650                               | 8227,6             | 685,6                  | 8937,4  | 744,8                  |   |                        |
| Katowice     | 197 729,9                     | 9552,6  | 796                                 | 7828,1                        | 652,3                             | 8256,6             | 688,1                  | 8969,0  | 747,4                  |   |                        |
| Kielce       | 228 676,5                     | 11 047,7  | 920,6                               | 9053,3                        | 754,4                             | 9548,9             | 795,7                  | 10 372,8  | 864,4                  |   |                        |
| Kraków       | 336 217,9                     | 16 243,1  | 1353,6                              | 13 310,8                      | 1109,2                            | 14 039,5           | 1170,0                 | 15 250,8  | 1270,9                 |   |                        |
| Lublin       | 263 080,8                     | 12 709,8  | 1059,1                              | 10 415,3                      | 867,9                             | 10 985,5           | 915,5                  | 11 933,3  | 994,4                  |   |                        |
| Łódź         | 182 580,0                     | 8820,7  | 735,1                               | 7228,3                        | 602,4                             | 7624,0             | 635,3                  | 8281,8  | 690,2                  |   |                        |
| Olsztyn      | 233 044,0                     | 11 258,7  | 938,2                               | 9226,2                        | 768,8                             | 9731,3             | 810,9                  | 10 570,9  | 880,9                  |   |                        |
| Opole        | 215 412,0                     | 10 406,8  | 867,2                               | 8528,1                        | 710,7                             | 8995,0             | 749,6                  | 9771,1  | 814,3                  |   |                        |
| Poznań       | 328 574,4                     | 15 873,9  | 1322,8                              | 13 008,2                      | 1084                              | 13 720,3           | 1143,4                 | 14 904,1  | 1242,0                 |   |                        |
| Rzeszów      | 319 759,2                     | 15 448,0  | 1287,3                              | 12 659,2                      | 1054,9                            | 13 352,2           | 1112,7                 | 14 504,3  | 1208,7                 |   |                        |
| Szczecin     | 244 035,0                     | 11 789,6  | 982,5                               | 9661,3                        | 805,1                             | 10 190,2           | 849,2                  | 11 069,4  | 922,5                  |   |                        |
| Gdańsk       | 279 185,4                     | 13 487,8  | 1124                                | 11 052,9                      | 921,1                             | 11 658,0           | 971,5                  | 12 663,8  | 1055,3                 |   |                        |
| Warszawa     | 422 713,2                     | 20 421,8  | 1701,8                              | 16 735,2                      | 1394,6                            | 17 651,3           | 1470,9                 | 19 174,3  | 1597,9                 |   |                        |
| Wrocław      | 356 619,6                     | 17 228,8  | 1435,7                              | 14 118,5                      | 1176,5                            | 14 891,4           | 1241,0                 | 16 176,3  | 1348,0                 |   |                        |
| Zielona Góra | 202 594,5                     | 9787,6  | 815,6                               | 8020,7                        | 668,4                             | 8459,8             | 705,0                  | 9189,7  | 765,8                  |   |                        |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP oraz GUS.

Tabela 2. Wartości płatności jednorazowych oraz terminowych świadczeń na 15 lat z odwróconego kredytu hipotecznego

| Miasto       | Przeciętna wartość mieszkania | Płatność jednorazowa | Terminowe świadczenie na 15 lat dla mężczyzny i 60-letniej kobiety w zł |                                     |                               |                                   | Terminowe świadczenie na 15 lat dla 60-letniego kredytobiorcy |                        | Terminowe świadczenie na 15 lat dla 65-letniego kredytobiorcy |                        |
|--------------|-------------------------------|----------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---|------------------------|---|------------------------|
|              |                               |                      | Roczne świadczenie dla mężczyzn   | Miesięczne świadczenie dla mężczyzn | Roczne świadczenie dla kobiet | Miesięczne świadczenie dla kobiet | Roczne świadczenie  | Miesięczne świadczenie | Roczne świadczenie  | Miesięczne świadczenie |
| Białystok    | 222 035,0                     | 111 017,5            | 11 750,9  | 979,2                               | 10 144,2                      | 845,4                             | 10 555,6  | 879,6                  | 11 224,9  | 935,4                  |
| Bydgoszcz    | 197 033,7                     | 98 516,85            | 10 427,8  | 869                                 | 9002,0                        | 750,2                             | 9367,1  | 780,6                  | 9961,0  | 830,1                  |
| Katowice     | 197 729,9                     | 98 864,95            | 10 464,6  | 872,1                               | 9033,8                        | 752,8                             | 9400,1  | 783,3                  | 9996,2  | 833,0                  |
| Kielce       | 228 676,5                     | 114 338,25           | 12 102,4  | 1008,5                              | 10 447,7                      | 870,6                             | 10 871,4  | 905,9                  | 11 560,7  | 963,4                  |
| Kraków       | 336 217,9                     | 168108,95            | 17 793,9  | 1482,8                              | 15 361,0                      | 1280,1                            | 15 983,9  | 1332,0                 | 16 997,4  | 1416,4                 |
| Lublin       | 263 080,8                     | 131 540,4            | 13 923,3  | 1160,3                              | 12 019,5                      | 1001,6                            | 12507,0   | 1042,2                 | 13 300,0  | 1108,3                 |
| Łódź         | 182 580,0                     | 91 290,0             | 9662,8  | 805,2                               | 8341,6                        | 695,1                             | 8679,9  | 723,3                  | 9230,3  | 769,2                  |
| Olsztyn      | 233 044,0                     | 116 522,0            | 12 333,6  | 1027,8                              | 10 647,2                      | 887,3                             | 11 079,0  | 923,2                  | 11 781,5  | 981,8                  |
| Opole        | 215 412,0                     | 107 706,0            | 11 400,4  | 950                                 | 9841,6                        | 820,1                             | 10 240,8  | 853,4                  | 10 890,1  | 907,5                  |
| Poznań       | 328 574,4                     | 164 287,2            | 17 389,4  | 1449,1                              | 15 011,8                      | 1251                              | 15 620,5  | 1301,7                 | 16 611,0  | 1384,2                 |
| Rzeszów      | 319 759,2                     | 159 879,6            | 16 922,9  | 1410,2                              | 14 609,0                      | 1217,4                            | 15 201,5  | 1266,8                 | 16 165,3  | 1347,1                 |
| Szczecin     | 244 035,0                     | 122 017,5            | 12 915,3  | 1076,3                              | 11 149,4                      | 929,1                             | 11 601,5  | 966,8                  | 12 337,1  | 1028,1                 |
| Gdańsk       | 279 185,4                     | 139 592,7            | 14 775,6  | 1231,3                              | 12 755,3                      | 1062,9                            | 13 272,6  | 1106,0                 | 14 114,1  | 1176,2                 |
| Warszawa     | 422 713,2                     | 211 356,6            | 22 371,6  | 1864,3                              | 19 312,7                      | 1609,4                            | 20 095,9  | 1674,7                 | 21 370,1  | 1780,8                 |
| Wrocław      | 356 619,6                     | 178 309,8            | 18 873,7  | 1572,8                              | 16 293,1                      | 1357,8                            | 16 953,8  | 1412,8                 | 18 028,8  | 1502,4                 |
| Zielona Góra | 202 594,5                     | 101 297,25           | 10 722,1  | 893,5                               | 9256,0                        | 771,3                             | 9631,4  | 802,6                  | 10 242,1  | 853,5                  |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP oraz GUS.

Uzyskane wyniki wskazują, iż najwyższych świadczeń z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego mogą się spodziewać osoby posiadające nieruchomości mieszkaniowe położone w największych miastach Polski, tj. Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu. Jednakże należy zwrócić uwagę na to, że właściciele przeciętnej nieruchomości mieszkaniowej położonej w Rzeszowie będą mogli otrzymywać niewiele niższe świadczenie niż właściciele nieruchomości mieszkaniowej położonej w Poznaniu, czego powodem jest specyfika lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych w Rzeszowie, polegająca na tym, że powierzchnie tamtejszych mieszkań są znacznie większe niż w pozostałych miastach (przeciętna powierzchnia nieruchomości mieszkaniowej wynosi tam 71,2 m<sup>2</sup>). Ponadto warto zauważyć, że osoby posiadające nieruchomość mieszkaniową położoną w Łodzi będą otrzymywały najniższe świadczenie z odwróconego kredytu hipotecznego, bowiem przeciętna cena nieruchomości mieszkaniowych, jak i przeciętna powierzchnia tych nieruchomości w Łodzi są jednymi z najniższych wśród analizowanych miast wojewódzkich. Trzeba podkreślić, iż na wartość świadczenia z odwróconego kredytu hipotecznego główny wpływ ma właśnie cena nieruchomości mieszkaniowej.

Należy zaznaczyć, iż mężczyźni będą otrzymywali wyższe świadczenia niż kobiety, co wynika z krótszego trwania ich życia (o ile banki będą różnicowały wartość świadczenia z odwróconego kredytu hipotecznego ze względu na płeć).

Warto także zauważyć, że różnica pomiędzy miesięcznymi świadczeniami wypłacanymi dla 60-letniego kredytobiorcy na 20 lat a świadczeniami wypłacanymi dla 60-letniej kobiety na 20 lat mieści się w przedziale od 32,9 zł (dla mieszkańców Łodzi) do 76,3 zł (dla mieszkańców Warszawy) na korzyść wypłat policzonych dla obu płci łącznie. Podobnie jest w sytuacji świadczeń wypłacanych na 15 lat. Oznacza to, że wykorzystanie przez bank tablic trwania życia dla obu płci łącznie pozwoli na wypłacanie kobietom wyższych świadczeń (choć miesięczne różnice wypłat wydają się niewielkie).

Tymczasem różnica pomiędzy miesięcznymi świadczeniami wypłacanymi dla 65-letniego kredytobiorcy na 20 lat a świadczeniami wypłacanymi dla 65-letniego mężczyzny na 20 lat mieści się w przedziale od 44,9 zł (dla mieszkańców Łodzi) do 103,9 zł (dla mieszkańców Warszawy) na korzyść wypłat policzonych dla płci męskiej. Oznacza to, że konsekwencją wykorzystania przez bank tablic trwania życia dla obu płci łącznie będzie niższe świadczenie wypłacane mężczyznom niż w przypadku wykorzystania tablic trwania życia dla mężczyzn.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy podkreślić, że wartości świadczeń z odwróconego kredytu hipotecznego mogą mieć istotny wpływ na poziom życia osób będących na emeryturze, szczególnie tych, których świadczenie emerytalne lub rentowe jest najniższe (od marca 2014 r. najniższa emerytura wynosi 844,45 zł<sup>41</sup>).

## Podsumowanie

Wprowadzenie odwróconego kredytu hipotecznego na rynek polski jest ważne z punktu widzenia osób pobierających świadczenie emerytalne lub rentowe. Uzyskane wyniki oszacowań wartości świadczeń z odwróconego kredytu hipotecznego w miastach wojewódzkich Polski wskazują, iż wielu osobom w wieku poprodukcyjnym świadczenia te pozwolą na utrzymanie wyższego pozio-

41. [www.zus.pl](http://www.zus.pl) (dostęp: 10.10.2014).

mu życia, w szczególności kobietom, które, jak pokazano wyżej, pobierają zdecydowanie niższe świadczenia emerytalne niż mężczyźni. Oznacza to, że osoby przebywające na emeryturze będą mogły nie tylko zaspokajać ważne potrzeby życiowe (a także wzrost niektórych, jak np. zakup lekarstw), ale także uczestniczyć w życiu społecznym i kulturalnym. Należy jednak podkreślić, że dla osób posiadających nieruchomości mieszkaniowe położone w małych miastach czy we wsiach, które są oddalone o kilkanaście lub kilkadziesiąt kilometrów od miast wojewódzkich, odwrócony kredyt hipoteczny może stanowić mało atrakcyjny produkt, bowiem ceny tych nieruchomości są zdecydowanie niższe. Ponadto banki mogą nie być zainteresowane takimi nieruchomościami, ze względu na trudności z ich sprzedażą po zakończeniu umowy i niespłaceniu przez spadkobierców całkowitej kwoty do zapłaty.

## Wykaz źródeł

- Basel Committee on Banking Supervision, *Longevity risk transfer markets: market structure, growth drivers and impediments, and potential risks*, December 2013.
- Gerber H.U., *Life insurance mathematics*, Springer-Verlag Berlin, 1990.
- Hebrich M., *Diagnoza, analiza i symulacja wariantowa możliwych ubezpieczeniowych form dobrowolnych programów emerytalnych na rynku polskim*, Opracowanie dla PIU, Warszawa, kwiecień 2010.
- Indywidualne Konta Emerytalne oraz Indywidualne Konta Zabezpieczenia Emerytalnego w 2013 r.*, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2014.
- Małłoka M., *Matematyka w ubezpieczeniach na życie*, Wydawnictwo WSB w Poznaniu, Poznań 1997.
- Nakajima M., Telyukova I.A., *Reverse Mortgage Loans: A quantitative analysis*, Working Paper No. 13–27, Research Department, Federal Reserve Bank Of Philadelphia, June 4, 2013.
- Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, 2/2014, Sarfin-Amron, sierpień 2014.
- Podstawowe informacje o rozwoju demograficznym Polski do 2013 r.*, GUS, Departament Badań Demograficznych i Rynku Pracy, Notatka informacyjna, styczeń 2014.
- Prognoza ludności na lata 2008–2035*, GUS, Departament Badań Demograficznych, Warszawa 2009.
- Prognoza wpływów i wydatków Funduszu Emerytalnego do roku 2060*, ZUS, Departament Statystyki i Prognoz Aktuarnych, Warszawa, maj 2013.
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w latach 1950–2013*, GUS, luty 2014.
- Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013 r.*, NPB, Warszawa, wrzesień 2014.
- Raport: Symulacja możliwości zwiększenia budżetów domowych seniorów przy wykorzystaniu raty kapitałowej odwróconego kredytu hipotecznego dla różnych rodzajów nieruchomości*, ZBP, Warszawa, marzec 2012.
- Reifner U., Clerc-Renaud S., Pérez-Carrillo E.F., Tiffe A., Knobloch M., *Study on Equity Release Schemes in the EU*, Part I: General Report, Institut für Finanzdienstleistungen e.V., 2009.
- Struktura wysokości emerytur i rent wypłacanych przez ZUS po waloryzacji w marcu 2014 r.*, ZUS, Departament Statystyki i Prognoz Aktuarnych, Warszawa 2014.
- Sytuacja finansowa sektora gospodarstw domowych w IV kw. 2013 r.*, Nr 02/14, NBP.

- Sytuacja gospodarstw domowych w 2013 r. w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych*, GUS, Departament Badań Społecznych i Warunków Życia, Warszawa, 26.05.2014.
- Szumlicz T., *Uzasadnienie i symulacje dotyczące zwolnienia podatkowego wpłat na indywidualne konta emerytalne*, [http://www.posrednicy.org.pl/files/razem/ekspertyzy/ekspertyza\\_prof\\_dr\\_hab.Tadeusza\\_Szumlicza\\_odnosnie\\_zasadnosci\\_wprowadzenia\\_zachet\\_podatkowych\\_w\\_III\\_filarze.doc](http://www.posrednicy.org.pl/files/razem/ekspertyzy/ekspertyza_prof_dr_hab.Tadeusza_Szumlicza_odnosnie_zasadnosci_wprowadzenia_zachet_podatkowych_w_III_filarze.doc).
- Towers Watson, *Equity release – Accessing housing wealth in retirement*, 2013; [www.towerswatson.com](http://www.towerswatson.com).
- Trwanie życia w 2013*, GUS, Warszawa 2014.
- Tse Y.K., *Modeling reverse mortgages*, „Asia Pacific Journal of Management”, vol. 12, No 2.
- UOKiK, *Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich*, Warszawa, wrzesień 2013.
- Ustawa z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.
- Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym.

## Reversed mortgage – additional source of pension provision

*Introduction of a reverse mortgage on the Polish market gives the possibility to receive additional income for elderly people. The authors present selected determinants of introduction this product in Poland and present different types of risk which are generated by this product. Moreover the authors estimate benefits which can be obtained from the reverse mortgage for provincial cities in Poland (using life table for both sexes together, as well as life tables separately for each sex). The results lead to the conclusion that the benefit received from the reverse mortgage should allow for a better life of elderly people.*

**Key words:** equity release, reverse mortgage, life annuity, benefit.

**DR PATRYCJA KOWALCZYK-RÓL CZYŃSKA** – adiunkt w Katedrze Ubezpieczeń Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.

**DR TOMASZ RÓL CZYŃSKI** – pracownik Instytutu Ekonomii Wyższej Szkoły Bankowej we Wrocławiu.

