

Autor

Małgorzata Dygas

Zdjęcie

Sonia Samulska

Dostatek na starość?

Ministerstwo Finansów przesłało do konsultacji partnerom społecznym projekt założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym

Polska Izba Ubezpieczeń po zapoznaniu się z projektem zaproponowała rozszerzenie podmiotów uprawnionych do oferowania tzw. odwróconej hipoteki o zakłady ubezpieczeń na życie. Ministerstwo poinformowało, że rozważy przekazane sugestie.

Przygotowany dokument ogranicza prowadzenie odwróconej hipoteki do banków i spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych. Z takiego rozwiązania nie są zadowoleni przedstawiciele zakładów ubezpieczeń na życie działających w Polsce. Ubezpieczyciele uważają (co wyraziła Polska Izba Ubezpieczeń, podobną opinię sformułowała Komisja Nadzoru Finansowego), że jest wskazane wprowadzenie rozwiązania, które rozszerzy podmioty uprawnione

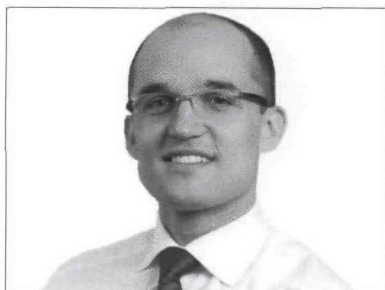
do oferowania odwróconej hipoteki o inne instytucje regulowanego rynku finansowego, a w szczególności o zakłady ubezpieczeń na życie. Przedstawiciele resortu finansów poinformowali, że rozważą sugestie PIU i KNF. Podkreślili również, że ze względu na przewidywany w pierwszych latach niewielki popyt na tego typu produkty wskazane jest ograniczenie liczby podmiotów je oferujących. Intencją projektodawcy jest także, aby świadczenia z odwróconej hipoteki były wypłacane w formie jednorazowej lub wypłat regularnych.

Polska specyfika

W ramach odwróconej hipoteki są możliwe dwa produkty – jeden oferowany

przez banki i drugi przez specjalnie powołane do tego fundusze. W Polsce od niecałych trzech lat dostępna jest dożywotnia renta hipoteczna o konstrukcji podobnej do gwarantowanej renty kapitałowej oferowanej przez zakłady ubezpieczeń na życie. Z jedną różnicą – aby ją otrzymać trzeba posiadać nieruchomości a nie kapitał, którym zarządza ubezpieczyciel wypłacający rentę.

Dwie firmy – Fundusz Hipoteczny Dom sp. z o.o. i Centralny Fundusz Hipoteczny sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi – proponują produkt podobny do odwróconej hipoteki. Jednak ich oferta różni się od reverse mortgage w klasycznej postaci, tj. takiej, która znana jest w innych kra-



Robert Majkowski

prezes Zarządu Funduszu Hipotecznego
Dom sp. z o.o.

– Wysokość dożywotniej renty hipotecznej oferowanej przez fundusz jest wyliczana na podstawie przygotowanego przez nas modelu statystycznego opierającego się na danych GUS (w zakresie oczekiwanej długości życia dla określonych parametrów, takich jakich wiek, płeć czy miejsce zamieszkania kredytobiorcy). Model uwzględnia również wartość nieruchomości. Zakładamy, że według naszego modelu poziom wypłaty sumy świadczenia przez całe życie klienta wynosi między 30 a 40 proc. bieżącej wartości nieruchomości. Fundusz przyjmuje na siebie zobowiązanie do wypłaty świadczenia dla seniora w ustalonym terminie i określonej, waloryzowanej wysokości.

Dla wygody i bezpieczeństwa naszych klientów wszystkie mieszkania i domy, w których zamieszkują nasi kredytobiorcy, są ubezpieczone przez Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo HESTIA SA. Zakres zabezpieczenia obejmuje wszelkie szkody powstałe wskutek klęsk naturalnych.

jach Europy i Stanach Zjednoczonych. Najważniejsza różnica to czas, w którym nieruchomość rentobiorcy przechodzi w posiadanie kredytodawcy (funduszu oferującego dożywotnią rentę hipoteczną). Działające w Polsce fundusze korzystają z rozwiązań, które pozwala na przeniesienie prawa własności na kredytodawcę już podczas podpisania umowy o wypłacie dożywotniej renty hipotecznej (odbywa się to w formie aktu notarialnego, w obecności notariusza). Tego typu umowa gwarantuje posiadaczowi domu lub mieszkania także dożywotnie użytkowanie nieruchomości.

Ale... fundusz może sprzedać mieszkanie lub dom wraz z seniorem innej firmie. W takiej sytuacji nabywca nieruchomości przejmuje obowiązek wypłacania świadczenia do końca życia rentiera i musi zapewnić mu korzystanie z lokalu na niezmienionych warunkach. O takiej opcji powinien być powiadomiony senior zainteresowany otrzymywaniem renty hipotecznej. Inne potencjalne niebezpieczeństwo – odroczone w czasie – dotyczy tego, kto zaopiekuje się świadczeniobiorcą, który przestanie być pełnosprawny. W tym zakresie można oczekiwać współpracy zakładów ubezpieczeń z instytucjami oferującymi dożywotnią rentę hipoteczną, np. banki współpracują z jednym lub kilkoma towarzystwami. Ubezpieczyciele działający w Polsce mają doświadczenie w oferowaniu usług pomocowych, m.in. asystance dla seniora.

Pionierzy odwróconej hipoteki

Wspomniane dwa fundusze hipoteczne przecierają rynek produktowi, który za dwa, trzy lata zadomowi się na dobre w naszym kraju. Odwrócony kredyt hipoteczny pozwoli posiadaczom nieruchomości otrzymywać do końca życia rentę, będącą uzupełnieniem dochodu z często niewysokiej emerytury. Ekspert z sektora ubezpieczeń są przekonani, że aby taki produkt wprowadzić na masową skalę wystarczą odpowiednie programy ubezpieczeniowe, które będą chronić banki na wypadek spadku wartości nieruchomości poniżej kwoty kredytu wraz z odsetkami (takie ubezpieczenie oferuje już TU Europa, która współpracuje z jednym z wymienionych funduszy).

Bardziej złożonym problemem jest mentalność naszego społeczeństwa. Przywiązanie do własnego mieszkania, często jako jedyne finansowe dorobku życia ciągnie się jak niechciany „ogon” jeszcze z czasów Peereleu. Tego obawiają się bankowcy, mniej ubezpieczyciele, którzy oferują od kilku lat w Polsce gwarantowane renty kapitałowe. Ale mamy już w naszym kraju liczną grupę osób, która jest w wieku emerytalnym i dodatkowo posiada nieobciążoną nieruchomość. Nie są to tylko osoby samotne pozbawione przymusu pozostawienia nieruchomości następnemu pokoleniu.

Renta chroniona kodeksem

Fundusz Hipoteczny Dom sp. z o.o. to pierwsza na polskim rynku firma oferująca produkt związany z odwróconą hipoteką. Fundusz pozyskał inwestora – IPOPEMA TFI SA – dzięki któremu już wkrótce usługa dożywotniej renty hipotecznej tej firmy będzie dostępna poza Warszawą, łącznie w dziesięciu miastach Polski.

„Inwestujemy w firmy o dobrych perspektywach rozwoju. Dlatego zdecydowaliśmy się na podpisanie umowy z Funduszem Hipotecznym Dom sp. z o.o. Ten biznes jest dość kapitałochłonny w pierwszych latach funkcjonowania, ale w długim terminie powinien generować satysfakcjonującą stopę zwrotu” – powiedział Konrad Łąpiński, zarządzający w IPOPEMA TFI SA.

„Popularność naszej usługi stale rośnie. Do tej pory zgłosiło się do nas blisko półtora tysiąca klientów zainteresowanych dożywotnią rentą z odwróconej hipoteki. Od czerwca 2009 roku wypłacamy pierwsze świadczenia. Większość naszych rentobiorców to właściciele mieszkań położonych w centrum miast” – poinformował Robert Majkowski, prezes Zarządu Funduszu Hipotecznego Dom sp. z o.o.

Wszystkie koszty związane z transakcją, w tym podatki, rzeczoznawca majątkowy, kompletowanie dokumentów ponoszone są przez fundusz. „Konstrukcja umowy o dożywotniej rencie hipotecznej została oparta na przepisach kodeksu cywilnego, w szczególności art. 908-916. Umowa (poza świadczeniem w formie dożywotniej renty) daje beneficjentowi prawo do nieodpłatnego zamieszkiwania w mieszkaniu

lub domu będącym przedmiotem umowy, przy jednoczesnym przeniesieniu opłat czynszowych na fundusz” – dodał Robert Majkowski.

Na pytanie, jakie gwarancje daje fundusz rentobiorcy, prezes Majkowski odpowiedział, że – „Interes seniora beneficjenta zabezpieczają kodeks cywilny i kodeks postępowania cywilnego. W razie niewłaściwego realizowania przez fundusz zobowiązań wynikających z umowy, np. gdyby fundusz opóźnił się z wypłatą renty, beneficjent może taką umowę unieważnić”. Znając polskie sądownictwo i możliwości dochodzenia swoich praw przez osoby w sędziwym wieku, rentobiorcy mogą liczyć jedynie na etykę osób, które podjęły się prowadzenia wrażliwego biznesu.

Fundusz dostępny na pocztę

Dożywotnią rentę hipoteczną Centralny Fundusz Hipoteczny sp. z o.o. oferuje już od roku. Fundusz działa w całym kraju. Ostatnio podpisał umowę z Poczta Polska SA, dzięki której w takich miastach, jak Warszawa, Gdańsk, Sopot, Kraków, Łódź, Poznań, Opole, Wrocław, Bydgoszcz w placówkach pocztowych można znaleźć informacje o ofercie renty hipotecznej. „Codziennie na infolinię funduszu telefonuje kilkunastu potencjalnych klientów. Większość z nich jest poważnie zainteresowanych naszym produktem, ale czekają na rozwój wydarzeń, czy banki będą miały w ofercie odwrócony kredyt hipoteczny” – poinformował Grzegorz Czestkowski, jeden z udziałowców Centralnego Funduszu Hipotecznego.

Także ten fundusz w zamian za przeniesienie prawa własności do mieszkania (domu) zobowiązuje się do wypłacania comiesięcznej dożywotniej renty hipotecznej oraz daje rentierowi notarialną gwarancję dożywotniego korzystania z nieruchomości. Podczas trwania dożywotniej umowy klient CFH może także okazjonalnie wynająć swoje mieszkanie. Warto dodać, że fundusz proponuje możliwość uwzględnienia spadkobierców przez zapisanie im określonej kwoty spadku z danej nieruchomości (wartościowo lub procentowo).

„Samy nie udźwigniemy – kapitałowo i organizacyjnie – masowego boomu na renty hipoteczne. Dlatego rozmawiamy z dużymi



Grzegorz Czestkowski

Centralny Fundusz Hipoteczny sp. z o.o.

– Wyliczenie dożywotniej renty hipotecznej w polskich warunkach jest trudne i obarczone ryzykiem dla obu stron. Jedno ryzyko jest związane z wyceną nieruchomości w czasie. Gdy chodzi o domy, mieszkania w starym budownictwie w dużych miastach, z dobrą lokalizacją, to nie ma problemu. Nieruchomość jest oceniana według aktualnej wartości rynkowej oraz prognoz dla nieruchomości w danym mieście, lokalizacji z uwzględnieniem relacji popyt/podaż, amortyzacji substancji mieszkaniowej itd. Do tego celu są powoływani niezależni rzeczoznawcy, którzy swoją opinią firmują wycenę danej nieruchomości.

Drugim problemem jest długość trwania życia konkretnego rentobiorcy. Do jej wyliczenia posługujemy się GUS-owskimi tabelami długości trwania życia dla danej osoby (płeć), wieku, wykształcenia, regionu Polski. Dopiero analiza wartości nieruchomości oraz statystyczne określenie długości życia klienta w dniu podpisania umowy daje wartość miesięcznego świadczenia. Im rentobiorca jest starszy, tym ma szansę na wyższe świadczenie.

bankami, ubezpieczycielami o współpracy dotyczącej oferowania tego produktu na masową skalę, a prędy czy później – po wejściu w życie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym – taki popyt na renty hipoteczne nastąpi. Przedstawiciele naszego funduszu prowadzą negocjacje z władzami Grupy Kapitałowej Europa, która chce zaoferować szerszy wybór ubezpieczeń do odwróconej hipoteki, np. dla funduszu: ubezpieczenie od utraty wartości nieruchomości, od ryzyka finansowego związanego z obciążeniem danej nieruchomości kredytem, a także dla rentobiorcy wszechstronny pakiet usług asystance dla seniora” – dodał Grzegorz Czestkowski.

Ile świadczenia za nieruchomość

Jak wysokie świadczenia z odwróconej hipoteki będą dawały banki, SKOK-i oraz inne instytucje, które będą mogły oferować odwrócony kredyt hipoteczny, na podstawie jakich kalkulacji – tego jeszcze nie wiadomo. Wiemy, jak wysoką dożywotnią rentę mogą otrzymać rentobiorcy wspomnianych dwóch funduszy hipotecznych. Wysokość świadczenia oferowanego przez te firmy jest ustalona na podstawie danych GUS dotyczących średniej długości życia w Polsce oraz wartości rynkowej mieszkania w chwili podpisywania umowy. Ale im dłuższy okres wypłacania renty, tym większy będzie udział odsetek i mniejsza część wartości nieruchomości zostanie realnie wypłacona świadczeniobiorcy. Liczy się także lokalizacja nieruchomości – jej potencjał wzrostowy, a także stan nieruchomości – inaczej będzie wyceniany dom wolno stojący, a inaczej mieszkanie zbudowane z wielkiej płyty.

„Rentobiorca może otrzymać w sumie kapitał w formie dożywotniej renty hipotecznej w wysokości około 50 proc. wartości nieruchomości. Np. jeden z klientów naszego funduszu, 72-letni mieszkaniec Sopotu (zamieszkały przy ul. Bohaterów Monte Cassino – obecnie najdroższa lokalizacja w Polsce), otrzymuje za swoje mieszkanie ponad 1000 zł renty. Natomiast 60-letnia mieszkanka małego miasteczka, mająca mieszkanie zbudowane z tzw. wielkiej płyty otrzyma dożywotnią rentę w wysokości około 200 zł” – mówi