

**„Odwrócony kredyt hipoteczny  
– kapitał pozyskany z nieruchomości: doświadczenia  
międzynarodowe i perspektywy dla Polski”**

**Justyna Kłobukowska**

Praca magisterska napisaną pod kierunkiem prof. dr hab. Ewy Siemińskiej  
w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości na Wydziale Nauk Ekonomicznych i Zarządzania  
Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu

**STRESZCZENIE**

Nieruchomości są specyficznym dobrem, przez co przypisuje się im różnorodne cechy fizyczne, ekonomiczne i prawne. Posiadanie prawa własności do nieruchomości umożliwia oddziaływanie na sytuację ekonomiczną jej właściciela, która to często pogarsza się po przejściu na emeryturę. Aby całkowicie odzyskać środki finansowe, które są zamrożone w nieruchomości, konieczna jest sprzedaż nieruchomości, która traktowana jest jako ostateczność ze względu na chociażby emocjonalne przywiązanie do miejsca zamieszkania – dorobku życia.

Jak pokazano w pracy, rozwiązaniem, które umożliwia wykorzystanie majątku zamrożonego w nieruchomości, bez konieczności jej sprzedaży, jest odwrócony kredyt hipoteczny – połączenie kredytu hipotecznego i renty dożywotniej.

Odwrócony kredyt hipoteczny umożliwia właścicielom domu lub mieszkania cykliczne lub jednorazowe wypłaty środków pieniężnych, w zamian za które instytucja kredytująca przejmie prawo własności do nieruchomości po śmierci właściciela. Wpis do księgi wieczystej jest zabezpieczeniem kwoty kredytu. Podmiotem, do którego skierowany jest ten produkt to osoby najczęściej po 60. roku życia z zagrożoną płynnością finansową.

Pod wpływem rosnącego zubożenia, starzenia się społeczeństw i innych zjawisk dotyczących problemów współczesnych gospodarek światowych następuje wzrost społecznego zainteresowania ofertą odwróconej hipoteki. Zaprezentowane doświadczenia międzynarodowe pokazują, że produkt może stać się stałym elementem finansów osobistych, wpływającym na polepszanie sytuacji życiowej osób starszych. Takie globalne spojrzenie na rynek hipoteki odwróconej umożliwiło również identyfikację szeregu barier rozwoju tego produktu.

Odwrócony kredyt hipoteczny na polskim rynku to stosunkowo nowe pojęcie. Tradycyjne kredyty hipoteczne są obecnie dynamicznie wykorzystywaną formą finansowania zakupu nieruchomości. Rosnąca świadomość wiekowych właścicieli nieruchomości, że nie są w stanie udźwignąć zwiększających się wydatków, powoduje, że część z nich zdecydowałoby się na odwrócony kredyt hipoteczny. Dzięki zauważeniu tej społecznej potrzeby, poruszana problematyka pracy wpisuje się w dyskusje nad wprowadzeniem odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce i ma walor poznawczy.

Rozwój rynku nieruchomości i rynku bankowości hipotecznej w Polsce powinien sprzyjać zakorzenieniu się nowego produktu. Dla instytucji kredytujących, które szukają nisz rynkowych, poprzez wprowadzenie tego produktu oraz innych usług dla seniorów, mogą w odwróconym kredycie hipotecznym zidentyfikować swój nowy perspektywiczny segment bankowości – bankowości dla seniora.

Wiele zależy również od zmian, które zajądą w mentalności społeczeństwa. Emocjonalne, silne przywiązanie do zamieszkiwanej nieruchomości, traktowanej jako spadek dla rodziny obecnie nie rokuje korzystnie. Natomiast prognozowany wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym, które będą potrzebować wyższych środków finansowych ze względu na niskie świadczenia emerytalne wskazuje, że to produkt interesujący.

Kwestią otwartą pozostaje forma i sposób regulacji prawnej działalności podmiotów finansowych i pozafinansowych oferujących odwróconą hipotekę w Polsce. Od jakości tej regulacji zależy los beneficjentów i rozwój produktu.

Zastosowane podejście w ocenie i pomiarze skutków odwróconego kredytu hipotecznego dla budżetu państwa, oferentów produktu i jego beneficjentów czyni tę pracę użyteczną z praktycznego punktu widzenia.

Uogólnienia płynące z przeprowadzonych analiz dotyczących: identyfikacji nieruchomości jako składnika majątku spełniającego szereg potrzeb człowieka, teoretyzacji zagadnienia odwróconego kredytu hipotecznego, rozpoznania światowych rynków odwróconej hipoteki, określenia potencjalnych barier oraz badanie i ocena atrakcyjności oferty kredytowej z wielu punktów widzenia, spełniły zakładane na wstępie cele.

Zdaniem autorki niniejsza praca porusza ważny i aktualny temat innowacji produktowej. Mimo, że obecnie w Polsce istnieją poważne bariery wprowadzenia odwróconego kredytu hipotecznego oraz nieznana jest potencjalna liczba oferentów i popyt na produkt to popularność samej idei odwróconej hipoteki z każdym rokiem z pewnością będzie wzrastać ze względu na rosnącą potrzebę osób starszych do godnego życia na stabilnym finansowo poziomie.