

Nadchodzi odwrócona hipoteka 2010-04-26

Ministerstwo Finansów opublikowało założenia do ustawy o odwróconej hipotece – dla starszych osób rozwiązanie to daje szansę na uzyskanie dodatkowych środków na życie. Nie jest jednak pozbawione wad.

Zasada odwróconej hipoteki (ang: reverse mortgage) jest prosta: właściciel zrzeka się praw do nieruchomości po śmierci. W zamian za to otrzymuje comiesięczną lub jednorazową wypłatę z banku lub innej instytucji finansowej. Pieniądze można przeznaczać na dowolny cel, a przy podpisywaniu umowy nie trzeba wykazywać się zdolnością kredytową – zabezpieczeniem jest nieruchomość.

Projekt ustawy zawiera niewiele konkretów, raczej określa czym odwrócona hipoteka w Polsce będzie. Wiadomo, że ma to być produkt przeznaczony dla osób w wieku powyżej 60 lat i posiadających:

- prawo własności nieruchomości, lub;
- prawo własności ułamkowej części nieruchomości, lub;
- prawo wieczystego użytkowania nieruchomości, lub;
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Odwrócona hipoteka pozwoli im wykorzystać kapitał drzemiący w posiadanej nieruchomości, a od uzyskanych środków nie trzeba będzie płacić podatku. Środki uzyskane w ten sposób nie będą także wliczane do dochodu uprawniającego do świadczeń w ramach pomocy społecznej. W zaprezentowanym przez MF projekcie zaznaczono, że chodzi tu nie tylko o mieszkania, ale i o działki. To bank, przygotowując rynkową ofertę, będzie decydował, jakie nieruchomości ona obejmie.

Obecnie odwrócona hipoteka na polskim rynku nie istnieje. Trzy lata temu kilka banków (m.in. BRE Bank), deklarowały prowadzenie prac nad takim rozwiązaniem, jednak kryzys zatrzymał te prace. Mamy na rynku Fundusz Hipoteczny Dom, który w 2009 roku pojawił się w Warszawie i zaczął starszym osobom oferować produkt do odwróconej hipoteki podobny. Prawdopodobnie krok ten zmotywował urzędników MF do pracy nad projektem ustawy, która miałaby uregulować rodzący się rynek. Polska dołączy tym samym do sporej grupy krajów, w których odwrócona hipoteka z powodzeniem funkcjonuje od lat. Rozwiązanie takie posiada 10 krajów Unii Europejskiej. Jest ono także popularne w Stanach Zjednoczonych.

Najwięcej obaw budzi sytuacja, w której dojdzie do zgonu klienta (kredytobiorcy) w krótkim czasie po uruchomieniu umowy i dotychczas wypłacone środki w niewielkiej części pokrywają wartość nieruchomości. Projekt zabezpiecza jego spadkobierców przed przejęciem jej przez bank za bezcen. Projekt przewiduje, że prawni spadkobiercy zmarłego będą mieli pół roku na ewentualne spłacenie kredytu. Bank będzie miał obowiązek poinformowania ich o takiej możliwości za pośrednictwem ogłoszenia w prasie oraz swojej strony internetowej.

Jeśli w założonym okresie spadkobiercy nie spłacą kredytu, nieruchomość stanie się własnością banku. Jednak dla wielu osób zgromadzenie kilkudziesięciu lub więcej tysięcy złotych w ciągu kilku miesięcy może być zbyt trudne i wtedy nieruchomość przepadnie. Na dodatek część banków wprowadzi zapewne dodatkowe opłaty za wcześniejszą spłatę kredytu i nie wiadomo, czy taka operacja będzie zawsze opłacalna.

Odwrócona hipoteka ma być przeznaczona nie tylko dla osób samotnych. Projekt ustawy przewiduje, że umowę podpisać będą mogli także małżonkowie będący współwłaścicielami nieruchomości w ramach małżeńskiej wspólności majątkowej. Śmierć jednej z osób nie spowoduje jej rozwiązania, ani zmiany wysokości wypłacanych środków. Umowa wygasa dopiero po śmierci obu małżonków. Co ciekawe, pod ustawę mają podlegać także nieruchomości obciążone hipoteką – wówczas kredytobiorca zostanie zobowiązany do spłaty zadłużenia ze środków uzyskanych z odwróconej hipoteki.

Ze względu na specyfikę odwróconego kredytu hipotecznego, kredytobiorcy będą zobowiązani do utrzymania nieruchomości w należytym stanie. Oprócz terminowego opłacania podatku i czynszu, trzeba będzie wykonywać należyte remonty, a także ubezpieczyć nieruchomość od zdarzeń losowych. Banki będą tu miały pole do działania, możliwe, że niektóre część z tych obowiązków przejmą na siebie – dla starszych osób byłoby to duże ułatwienie.

Odwrócona hipoteka nie jest umową, od której nie można by odstąpić. Nieruchomość, której ona dotyczy, może zostać nawet sprzedana, lecz wówczas trzeba będzie wraz z odsetkami oddać wypłacone dotąd pieniądze.

Wiele kluczowych założeń dotyczących odwróconej hipoteki pozostawiono w dyspozycji banków przygotowujących rynkową ofertę. Będą one mogły decydować nie tylko o zasadach kalkulacji oraz formie wypłaty kredytu, ale i o sposobie weryfikacji wartości nieruchomości w czasie trwania umowy kredytu. Ten ostatni zapis budzi obawy, że dojdzie do sytuacji, w której w trakcie trwania umowy wycena nieruchomości będzie nierzetelna.

Oczywiście propozycja budzi sporo kontrowersji. Istnieją bowiem inne sposoby na uwolnienie kapitału zamrożonego w posiadanym mieszkaniu. Można je przecież sprzedać i albo kupić mniejsze (lub położone w mniej atrakcyjnej lokalizacji), albo wynająć inne mieszkanie. To jednak budzi obawy wielu osób, które odstraszy wizja przeprowadzki. W przypadku odwróconej hipoteki kredytobiorca pozostaje właścicielem nieruchomości do dnia śmierci, jest to zatem sytuacja bardziej komfortowa.

Odwrócony kredyt hipoteczny to produkt raczej tylko dla ludzi, którzy nie mają rodziny mogącej pomóc załatwić sprawy mieszkaniowe lub wziąć osobę pod opiekę. Dla osób samotnych i posiadających mieszkanie odpowiednie dla swoich potrzeb – odwrócona hipoteka będzie uzupełnieniem emerytury i zapewni spokojną starość.

Marcin Krasoń, Open Finance