

T Ł U M A C Z E N I E

Wyznaczamy standardy na rynku equity release



Uwolnić potencjał:
Przyszłość rynku
equity release

www.equityreleasecouncil.com

Wstęp

Jak produkty typu *equity release* mogą pomóc w pokonywaniu wyzwań w starzejącym się społeczeństwie

Brytyjskie społeczeństwo starzeje się. Według, opublikowanego niedawno raportu organizacji Age UK „Opieka w czasach kryzysu” (ang. „Care in Crisis”), w okresie 2005/2006 - 2012/2013 liczba osób w wieku 65 lat i starszych wzrosła o ponad milion, przy czym grupa 85+ wzrosła o 30 proc.¹ **Jednocześnie, według szacunków, całkowita wartość nieruchomości mieszkalnych seniorów wynosi 1,4 biliona funtów².** Ze starzejącym się społeczeństwem wiąże się wiele wyzwań, jednak produkty typu *equity release* mogą pomóc w ich rozwiązaniu, a jednocześnie przyczynić się do rozwiązania problemów stojących przed obecnym parlamentem.

Produkty *equity release*, zwane również odwróconą hipoteką, to przedmiot prac wielu ministerstw – w szczególności Ministerstwa Skarbu, Ministerstwa Pracy i Emerytur, Ministerstwa ds. Lokalnych Społeczności i Samorządów oraz Ministerstwa Zdrowia. Niniejszy dokument opisuje, w jaki sposób produkty *equity release* mogą pomóc pokonać szereg wyzwań z obszaru polityki społecznej oraz jak rząd może ułatwić uwolnienie tego potencjału – poprzez realizację konkretnych działań. Jako że nowy Rząd również stara się ograniczać wydatki publiczne i osiągać więcej za mniej, mamy nadzieję, że niniejszy raport i zawarte w nim rekomendacje trafią do polityków i ustawodawców oraz że przyjmą je oni z zainteresowaniem.

Według naszej organizacji – *Equity Release Council (ERC)* – najlepsze jest spójne podejście poszczególnych ministerstw do odwróconej hipoteki oraz działania na rzecz uwolnienia potencjału tego typu produktów, stanowiących dodatkowe źródło dochodu dla ludzi starszych. Jesteśmy przekonani, że potrzebna jest lepsza koordynacja w rządzie, a w szczególności, wyznaczenie ministerstwa koordynującego prace dotyczące produktów typu *equity release*. Jesteśmy również przekonani, że należy zachęcić pozostałe ministerstwa do rozważenia w jaki sposób mogłyby poprawić wzajemną współpracę, by uniknąć nieoczekiwanych konsekwencji dla branży i zapewnić maksimum korzyści dla Rządu oraz konsumentów. Ze względu na to, iż Ministerstwo Skarbu nadzoruje pozostałe ministerstwa oraz odpowiada za rynek usług finansowych, wydaje się być naturalnym koordynatorem dla obszaru *equity release*.

Niniejsze opracowanie przedstawia ogólny przegląd kluczowych działań oraz prezentuje możliwości i wyzwania stojące przed branżą *equity release*. Dokument wskazuje obszary, w których produkty *equity release* mogą stanowić rozwiązanie dla problemów stojących przed społeczeństwem, dziedziny, w których polityka Rządu mogłaby wprowadzić ułatwienia dla branży hipotek odwróconych oraz w których regulacje stanowią bezpośrednie wyzwanie dla rozwoju tego sektora rynku.

¹ Care in Crisis Report 2014: http://www.ageuk.org.uk/Documents/EN-GB/Campaigns/CIC/Care_in_Crisis_report_2014.pdf

² English Longitudinal Study of Ageing (ELSA)

O Equity Release Council

Equity Release Council to organizacja branżowa skupiająca firmy z sektora *equity release*. Powstała w wyniku rozwoju na rynku produktów SHIP (od ang. Safe Home Income Plans, tj. Programy Bezpiecznego Przychodu z Nieruchomości Mieszkalnych). Obecnie reprezentuje firmy oferujące te produkty, zawodowych doradców finansowych, prawników, pośredników oraz rzeczoznawców pracujących w sektorze *equity release*. Nasza organizacja skupia ponad 400 członków³. W przyszłym 2016 roku obchodzić będzie 25-lecie swojego istnienia.

Rola produktów typu *equity release*

Ponad 80 proc. osób w wieku lat 65-74 posiada na własność nieruchomość mieszkalną⁴. Szacuje się, że całkowita wartość mieszkalnych nieruchomości osób starszych to aż 1,4 trylion funtów⁵. Stanowi to ogromne potencjalne źródło środków finansowych, dzięki którym seniorzy mogą znacznie ułatwić swoje życie. O ile część seniorów może na starość zdecydować się zamieszkać w mniejszym lokum, to wielu z nich woli pozostać w swym obecnym domu, a właśnie odwrócona hipoteka umożliwia uwolnienie środków finansowych z ich nieruchomości.

Dzięki odwróconej hipotece właściciel mieszkania lub domu może uwolnić majątek zamrożony w jego nieruchomości i wykorzystać go na wiele sposobów np. na podwyższenie kwoty emerytury, modernizację czy adaptację mieszkania lub domu, zapewnienie opieki lub pomocy w domu, zmianę samochodu, obniżenie kosztów transportu w przypadku braku możliwości prowadzenia samochodu, wsparcie dla najbliższych lub w celach wypoczynkowych.

Ponad dwie trzecie seniorów z grupy wiekowej 65+ to właściciele nieruchomości nieobciążonych hipoteką, a w ciągu kilku ostatnich lat coraz większa część społeczeństwa rozumie, jak działają produkty *equity release* oraz w jaki sposób mogą ułatwić one życie seniorom.

W raporcie „*Ready for Aging?*” (Gotowi na starość?) autorzy z Komisji ds. Usług Publicznych i Zmian Demograficznych Izby Lordów wskazują, że „osoby dysponujące nieruchomościami mieszkalnymi posiadającymi wartość powinny mieć możliwość prostego uwolnienia środków finansowych bez konieczności ponoszenia kosztów wysokich opłat czy ryzyka. Rząd, przy współpracy z sektorem usług finansowych, zobowiązany jest do wypracowania takich mechanizmów i pracy na rzecz wzrostu zaufania do nich”⁶.

Niniejszy raport opisuje rolę produktów typu *equity release* w wielu obszarach polityki Rządu, w tym w obszarze programu Pension Wise, regulacjach dotyczących produktów typu *equity release* oraz finansowania opieki. Pokazuje, w jaki sposób produkty *equity release* mogą rozwiązywać problemy, przed którymi stoi Rząd oraz dziedziny, w których działania Rządu powinny być zintensyfikowane.

³ Zob. <http://www.equityreleasecouncil.com/member-directory/>

⁴ Zob. ONS: <http://visual.ons.gov.uk/uk-perspectives-housing-and-home-ownership-in-the-uk/>

⁵ English Longitudinal Study of Ageing (ELSA)

⁶ Raport dostępny pod adresem: <http://www.parliament.uk/business/committees/committees-a-z/lords-select/public-services-committee/report-ready-for-ageing/>

Podsumowanie rekomendacji:

Rząd powinien:

- ➔ Rozważyć rolę produktów *equity release* jako części składowej swojej strategii rozwiązywania problemów starzejącego się społeczeństwa, umożliwiając ludziom wykorzystanie aktywów ze swych nieruchomości na podwyższenie dochodu oraz zapewnienie ewentualnych udogodnień na emeryturze;
- ➔ Poszerzyć zakres usługi Pension Wise, umożliwiając użytkownikom lepsze zrozumienie w jaki sposób dostęp do środków finansowych z ich nieruchomości może spełnić ich oczekiwania;
- ➔ Rozważyć, w jaki sposób produkty *equity release* mogą pomóc seniorom opłacić opiekę w domu poprzez zapewnienie dodatkowych środków finansowych, a jednocześnie pomóc zachować im swoje lokum na własność i możliwość mieszkania w nim przez dłuższy czas;
- ➔ W porozumieniu z samorządami i pozostałymi zainteresowanymi stronami ułatwić samorządom pomaganie ludziom, którzy poszukują dofinansowania opieki, zrozumieć kiedy powinni oni skorzystać z profesjonalnego doradztwa finansowego oraz jak się do niego zabrać;
- ➔ Opracować szereg studiów przypadków, by przedstawić najlepsze praktyki dotyczące kierowania osób zainteresowanych do doradców finansowych w celu uzyskania informacji na temat finansowania opieki, które uzupełniłyby wytyczne dotyczące realizacji postanowień Ustawy o Opiece (ang. Care Act);
- ➔ Wykorzystać *Financial Advice Market Review* (Przegląd Rynku Doradztwa Finansowego), by umożliwić osobom zbliżającym się do wieku emerytalnego dostęp do niezależnych porad finansowych, dzięki którym będą one mogły rozważyć pełen zakres dostępnych możliwości, m.in. finansowanie emerytury, opłacanie opieki, modernizację mieszkania oraz pozostawianie funduszy dzieciom i wnukom;
- ➔ Zapewnić, by przegląd przygotowywany przez brytyjskiego regulatora rynku finansowego, tj. Financial Conduct Authority (FCA), na temat produktów *equity release* miał szeroki zakres oraz by uwzględniał wpływ regulacji na ten rynek oraz inne ewentualne ograniczenia dla rozwoju tego rynku.

Przyszłość systemu finansowania emerytur oraz rola rynku *equity release*

W krajowym budżecie na rok 2014 wprowadzono poważne zmiany w sposobie dostępu seniorów do swoich emerytur. Przed jego ogłoszeniem, ok. trzy czwarte osób osiągniętych wiek emerytalny wybierało opcję wypłaty emerytury w określonej wysokości, dzięki czemu uzyskiwały one gwarancję dochodów do końca życia.

Wprowadzone reformy dały emerytom niespotykany dotąd wachlarz możliwości dostępu do swych oszczędności. Umożliwiły również ludziom podejmowanie decyzji finansowych, które mogą skutkować niższym dochodem w późniejszym okresie życia. Mając to na uwadze, Rząd wprowadził usługę Pension Wise oferującą darmowy dostęp do bezstronnych porad na temat możliwości dostępnym po osiągnięciu wieku emerytalnego.

Podmioty świadczące usługi w ramach programu Pension Wise nie przedstawiają zaleceń, ale pomagają klientom zadawać odpowiednie pytania⁷. Głównym punktem zainteresowania Equity Release Council - od momentu ogłoszenia tego programu - było to, by zapewnić wszystkim szerszy zakres doradztwa i zachęcić do rozważenia wszystkich opcji finansowania swoich potrzeb (w tym ze środków z posiadanej nieruchomości) w późniejszym okresie życia i by skontaktować ludzi z profesjonalnymi doradcami, gdy jest to konieczne. Chcemy, by doradztwo to bazowało na „standardach opartych o zasady” opracowanych przez FCA.

Przedstawiane klientom wytyczne powinny pomagać im w podejmowaniu decyzji w oparciu o solidne informacje, z uwzględnieniem takich kwestii jak ryzyko inwestycyjne oraz faktu, że nikt nie jest w stanie dokładnie oszacować długości swego życia. Zaraz po przejściu na emeryturę ludzie zwykle niedoszacowują długości swego życia⁸, przez co ryzykują, że przed śmiercią skończą się im pieniądze. Dlatego też wytyczne muszą pomagać im zapewnić wystarczający dochód, który nie skończy się zbyt wcześnie.

Standardy FCA bardzo skupiają się na oszczędnościach wyliczanych na podstawie składek emerytalnych jako głównym źródle finansowania dochodu na starość⁹. Mimo że zawierają one sugestię, by zapytać, czy klient posiada mieszkanie lub dom na własność, czy je jedynie wynajmuje, nie ma w nich żadnej wskazówki, by aktywnie rozważyć, w jaki sposób wartość nieruchomości może zapewnić dodatkowy dochód na starość. Doceniamy fakt, iż pierwotną rolą usługi Pension Wise była pomoc ludziom w podjęciu decyzji na temat emerytur wyliczanych na podstawie składek emerytalnych, jednak wraz ze wzrostem popularności programu klienci powinni być zachęceni do rozważania wszystkich dostępnych opcji. Osoby po 55. roku życia, których liczba stale rośnie, poszukują możliwości skorzystania z wartości, jaką przedstawiają ich nieruchomości, by zapewnić sobie finansowe bezpieczeństwo na późniejszym etapie życia, co jest widoczne w fakcie, że ok. dwie trzecie sprzedawanych produktów typu *equity release* sprzedaje się w opcji z pulą inwestowaną, a nie z kwotą ryczałtową¹⁰. Program Pension Wise powinien to uwzględniać.

Dominic Lindley, niedawno mianowany członek Financial Services Consumer Panel, a wcześniej członek organizacji Which?, prezentujący sprawozdanie na posiedzeniu Komisji ds. Projektów Ustawodawczych dot. Programów Emerytalnych (Pension Schemes Bill Committee) w roku 2014, zauważył, że dla co czwartej rodziny, oszczędności wyliczone na podstawie składek emerytalnych stanowią jedynie 4 proc. wartości ich nieruchomości mieszkalnych¹¹. Według naszego raportu *Equity Release Market Report* opublikowanego jesienią 2015 r. średnia wartość nieruchomości

⁷ Zob. <https://www.pensionwise.gov.uk/>

⁸ Zob. raport firmy Aviva: <http://www.aviva.co.uk/adviser/product-literature/view-document.cgi?f=longevityinfographic.pdf>

⁹ Standardy oparte o zasady: <http://www.fca.org.uk/static/documents/policy-statements/ps14-17.pdf>

¹⁰ Raport *Equity Release Market Report Autumn 2015* - <http://www.equityreleasecouncil.com/document-library/er-council-market-report-autumn-2015/>

¹¹ Pension Schemes Bill Committee, październik 2014r.

<http://www.publications.parliament.uk/pa/cm201415/cmpublic/pensionschemes/141023/am/141023s01.htm>

mieszkalnych będących własnością klientów wyniosła £242,476 dla osób wybierających hipoteki z kwotą ryczałtową do końca życia oraz £304,340 dla osób wybierających produkty z pulą inwestowaną. Średnia kwota kredytu zabezpieczonego odwróconą hipoteką wyniosła £77,494 dla planów ryczałtowych oraz £46,958 dla planów z pulą inwestowaną z dodatkową kwotą £32,348 na użytek w przyszłości. Aby umieścić te liczby w odpowiednim kontekście, średnia wartość puli emerytury wyliczana na podstawie składek wynosi £25,000.

Porównanie najczęstszych kwot odwróconej hipoteki i średnich pul emerytur



Źródło: Equity Release Council, The Pensions Regulator

To pokazuje potencjał środków finansowych powiązanych z nieruchomościami jako dodatkowego źródła dochodu, który można wykorzystać na wiele sposobów, m.in. na modernizację domu lub mieszkania, mieszkanie w domu przez dłuższy czas i dofinansowanie opieki, a także jako uzupełnienie do uzyskiwanej emerytury standardowej. To wskazuje również, że wartość zamieszkałej nieruchomości będzie coraz częściej stanowić ważne źródło dochodu w momencie przechodzenia na emeryturę i później. Wszelkie programy, w ramach których ludzie otrzymują porady na temat planowania emerytury, a które przynajmniej nie sugerują rozważenia wartości nieruchomości, pomijają bardzo ważny element całości sytuacji.

Equity Release Council jak najbardziej popiera jednoznaczny rozdział pomiędzy wytycznymi a doradztwem w programie Pension Wise oraz jednoznaczne zdefiniowanie sytuacji, w których osoby kierowane są do doradcy. Klienci muszą mieć dostęp do uregulowanego i niezależnego doradztwa finansowego, jeśli takie jest dla nich wskazane, na przykład, gdy chcą sprawdzić, w jaki sposób mogą skorzystać z aktywów pochodzących z ich nieruchomości. Zwykle podanie adresu strony internetowej Equity Release Council umożliwiłoby uzyskanie przejrzystych informacji o tym jak działa odwrócona hipoteka oraz obiektywnych informacji o wykwalifikowanych doradcach bez konieczności podawania przez doradców programu Pension Wise szczegółowych danych o produktach.

Rekomendacje:

Rząd powinien:

- ➔ Rozważyć rolę produktów *equity release* jako części składowej swojej strategii rozwiązywania problemów starzejącego się społeczeństwa, umożliwiając ludziom wykorzystanie aktywów ze swych nieruchomości na podwyższenie dochodu oraz zapewnienie ewentualnych udogodnień na emeryturze;
- ➔ Poszerzyć zakres usługi Pension Wise, umożliwiając użytkownikom lepsze zrozumienie, jak dostęp do środków finansowych z ich nieruchomości może spełnić ich oczekiwania.

Pomoc dla ludzi potrzebujących opieki

Raport *Care in Crisis* opublikowany przez Age UK wykazał, że mimo rosnącego popytu na usługi z zakresu opieki społecznej, finansowanie tego sektora nie zmieniło się od roku 2005/2016, a od 2010/2011 nawet malało, przy jednocześnie spadającej liczbie beneficjentów tych świadczeń. Osobom o niewielkich i umiarkowanych potrzebach najtrudniej jest uzyskać środki publiczne na zaspokojenie swoich potrzeb – w roku 2013 jedynie 13 proc. komisji przyznało osobom o umiarkowanych potrzebach prawo do skorzystania ze świadczenia.

Mimo że Rząd uruchomił *Better Care Fund* (Fundusz Lepszej Opieki) w celu połączenia wybranych zasobów brytyjskiej Narodowej Służby Zdrowia (NHS) oraz środków przeznaczanych na opiekę przez samorządy, środki do tego funduszu przekierowywane są z istniejących budżetów, a więc nie rozwiązują problemu niedofinansowania.

Wpływ Ustawy o Opiece z 2014 r.

Care Act, czyli Ustawa o Opiece, która weszła w życie w 2014 r., miała na celu zintegrowanie systemu opieki zdrowotnej i społecznej oraz wprowadzenie nowych metod płatności za opiekę – takich jak Płatności Odroczone (ang. Deferred Payments Arrangements, DPA) umożliwiających ludziom samodzielne dopłacanie do kosztów opieki. Ustawa przewiduje limit w kwocie 72 tys. funtów dla własnych środków, jakie emeryt zobowiązany jest zapłacić przez całe swoje życie. **Jednak egzekwowanie tego limitu zostało obecnie przełożone z roku 2016 na rok 2020 po tym jak lokalne władze zwróciły uwagę na olbrzymie trudności z finansowaniem opieki długoterminowej**¹². Co więcej, trudności te mogą się nasilić po wdrożeniu takich programów jak National Living Wage.

W konsekwencji część ludzi będzie musiała płacić znaczne rachunki z tytułu kosztów opieki przez kilka następnych lat. Przed wprowadzeniem ww. limitu każdy posiadający aktywa o wartości powyżej £23,250 będzie musiał finansować swoją opiekę w całości. Koszty te można pokryć dzięki odwróconej hipotece. Simon Stevens, Prezes NHS England, stwierdził ostatnio, że nadszedł czas „na kreatywność” w prowadzeniu polityki w tym obszarze i zaproponował przeanalizowanie koncepcji finansowania tych kosztów z produktów *equity release*¹³.

Nawet po wprowadzeniu limitu, George Osborne stwierdził, że limit kwotowy dla zasiłków o wysokości uzależnionej od dochodu (ang. „*means-tested*”) zostanie ustalony na poziomie 118 tys. funtów, dzięki czemu więcej osób będzie mogło zachować swoje domy i mieszkania. Jednakże analiza przeprowadzona przez Institute and Faculty of Actuaries¹⁴ sugeruje, że kwota ta pokryje jedynie bezpośrednio koszty opieki, a nie koszty dodatkowe, jak np. koszty pobytu w domu opieki, na które przeciętny senior będzie musiał w rzeczywistości wydać 140 tys. funtów zanim osiągnie wyznaczony limit. Według tej analizy jedynie 8 proc. mężczyzn i 15 proc. kobiet skorzysta na takich limicie.

W ciągu kilku kolejnych lat finansowanie opieki stanie się bardzo palącą kwestią. Według badań przeprowadzonych przez Equity Release Council w roku 2013 blisko jedna trzecia (32 proc.) osób w przedziale wiekowym 55+ w Wlk. Brytanii uważa, że będzie potrzebować długoterminowej opieki na późniejszym etapie swego życia, natomiast 38 proc. twierdzi, że nie będzie w stanie za nią zapłacić. Blisko co czwarty badany (24 proc.) oczekuje, że jego dochód na emeryturze pokryje większość lub wszystkie koszty opieki, jednak w rzeczywistości liczba osób dobrze finansowo przygotowanych na starość może okazać się znacznie niższa, co potwierdza badanie ERC, według którego osoby po 55. roku życia znacznie zaniżają koszty opieki długoterminowej. Średni koszt

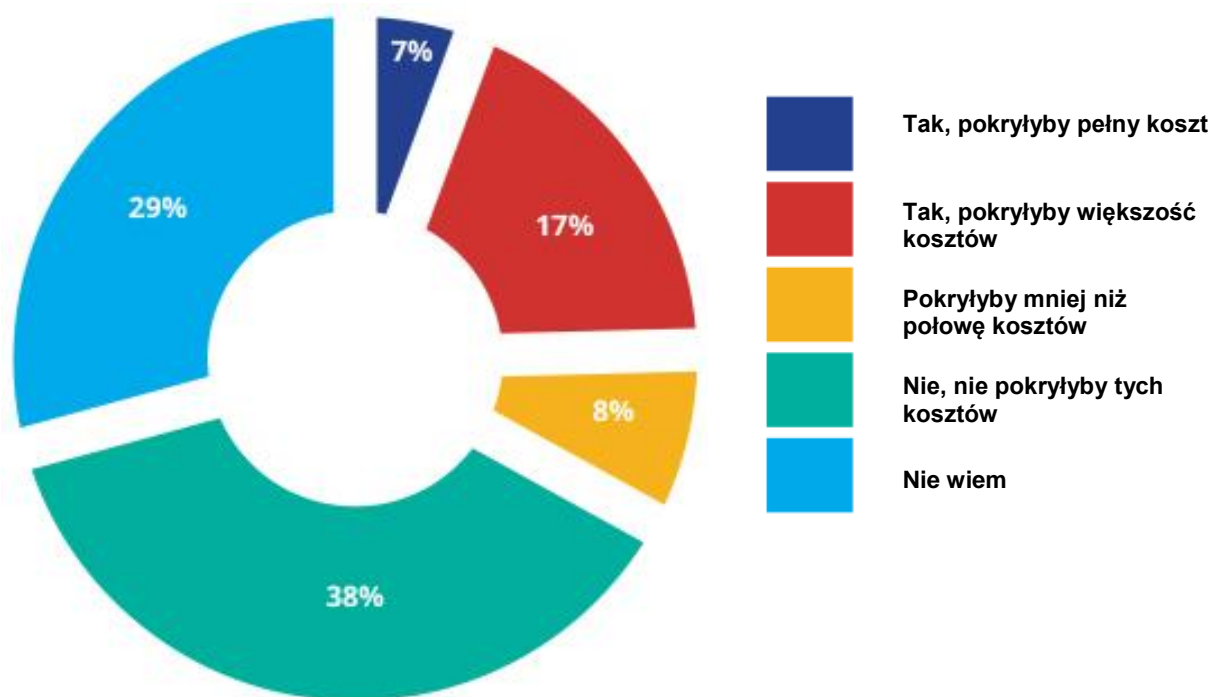
¹² Zob. komunikaty Rządu: <https://www.gov.uk/government/publications/delay-in-the-implementation-of-the-cap-on-care-costs>

¹³ Przemówienie Simona Stevensa z dn. 7.10.2015 r.: <http://www.england.nhs.uk/2015/10/07/directors-convention/>

¹⁴ Zob. raport: <http://www.actuaries.org.uk/sites/all/files/documents/pdf/140512-how-pensions-can-meet-consumer-needs-under-new-social-care-regime-full-report.pdf>

długoterminowej opieki instytucjonalnej wynosi £28,367 za rok, jednak osoby po 55. roku życia szacują, że wynosi on jedynie £16,027, czyli aż o £12,340 mniej. To niedoszacowanie 44 proc. kosztów opieki pokazuje alarmujący brak wiedzy na temat realnych kosztów w tym zakresie.

Jeśli potrzebowałbyś opieki, to czy spodziewane dochody z tytułu emerytury pokryłyby związane z tym koszty?



Źródło: Equity Release Council, październik 2013

Co więcej, najnowszy *Real Retirement Report* firmy Aviva ujawnia, że w I kw. 2015 r. średni dochód emeryta wynosił £17,460¹⁵, co dowodzi, że koszt instytucjonalnej opieki jest nie tylko wyższy niż się wydaje respondentom, ale jest również znacznie wyższy od kwot, które mogą na to przeznaczyć. Ponadto badanie Equity Release Council ujawniło, że 85 proc. osób w wieku powyżej 55. roku życia przyznało, że w ogóle nie myślało o planowaniu długoterminowej opieki na starość.

Badanie to również pokazało, że przeważająca część respondentów nie wie, kto płaci za opiekę społeczną. Badanie YouGov zlecone przez należącą od naszej organizacji firmę Just Retirement wykazało, że prawie co trzeci ankietowany (32 proc.) był przekonany, że to samorzady opłacają większość kosztów opieki, a emeryci jedynie dopłacają resztę, natomiast 40 proc. ankietowanych uważa, że to emeryci sami pokrywają większość kosztów, a samorzady pozostałą część. Tylko 12 proc. uczestników badania odpowiedziało, że to emeryci sami pokrywają całkowity koszt opieki.

Uczestnicy badania odpowiadali również na pytanie, czy społeczeństwo poszukuje specjalistycznego doradztwa. Na pytanie skąd należy pozyskać informacje lub porady na temat tego, jak najlepiej opłacać profesjonalną opiekę, co piąty badany (20 proc.) wskazał na lokalny samorząd, podobny odsetek (21 proc.) wskazał na Obywatelskie Biura Doradcze (Citizens Advice), a prawie jedna piąta (18 proc.) odpowiedziała, że udałaby się w tym celu do oddziału NHS. **Gdy respondentom**

¹⁵ Real Retirement Report, lato 2015:

https://www.aviva.com/media/upload/18_07_15_Aviva_Real_Retirement_Report_special_edition_-_Are_you_fit_to_retire.pdf

powiedziano, że prawdopodobnie to oni sami w pełni ponosić będą koszty swojej opieki w przyszłości, blisko dwie trzecie z nich (63 proc.) uznało potrzebę uzyskania profesjonalnej porady finansowej.

Odwrócona hipoteka mogłaby również pokryć koszty poważnych modernizacji mieszkania lub domu. Badanie przeprowadzone przez Equity Release Council w roku 2014 ujawniło, że siedmiu na dziesięciu właścicieli nieruchomości po 65. roku życia (70 proc.) chce na emeryturze mieszkać w swoim obecnym lokum, ale tylko ponad jedna trzecia z nich (36 proc.) uważa, że może tam mieszkać bezpiecznie bez jakichkolwiek modernizacji. Na tej podstawie można wnioskować, że co najmniej 2,8 mln ludzi mieszka w domach i mieszkaniach wymagających inwestycji w celu poprawy bezpieczeństwa i wygody na starość, co umożliwi spełnienie ich potrzeby pozostania w swoim obecnym lokum na emeryturze. Klatki schodowe oraz podesty na półpiętrach to często największy problem dla właścicieli domów i mieszkań powyżej 65. roku życia. W dalszej kolejności wymieniają oni ogród, łazienkę i sypialnię.

Jeżeli jednak 6 proc. seniorów z przedziału wiekowego 65+ nie ma żadnych oszczędności, a blisko 20 proc. posiada oszczędności poniżej £10,000, wielu z nich będzie miało trudności z opłaceniem niezbędnych modernizacji mieszkania. Tu właśnie może pomóc produkt typu *equity release* – dane z pierwszej połowy 2015 roku wskazują, że 58 proc. klientów decydujących się na polisę odwróconej hipoteki wykorzystało środki z niej na modernizację domu, mieszkania lub ogrodu, jak pokazują informacje zawarte w biuletynie Market Monitor wydawanym przez firmę doradczą Key Retirement¹⁶.

Uzyskiwanie porady na temat płatności za opiekę

W czasie prac parlamentarnych nad Ustawą o Opiece, Equity Release Council stale zwracała uwagę na znaczenie dostępu do uregulowanych usług doradztwa finansowego świadczonych przez zawodowych doradców podlegających regulacjom FCA. Rekomendowaliśmy również, by wszyscy doradcy musieli dysponować wiedzą na temat problemów seniorów, w szczególności jeśli chodzi o złożone umowy finansowe jak np. przewidujące płatności odroczone (DPA).

Mając na względzie złożoność wielu produktów emerytalnych oraz fakt, iż ludzie w wieku przedemerytalnym nie zawsze są w stanie dobrze zrozumieć, jak podejmowane przez nich decyzje wpłyną na ich późniejsze życie, powinni mieć oni dostęp do eksperckich porad, jeżeli tego potrzebują.

W szczególności, z satysfakcją zauważamy, że ludzie zwracają się po porady przed podjęciem złożonych zobowiązań finansowych, takich jak DPA. Doskonale byłoby, gdyby porady takie uzyskiwali od zawodowych doradców finansowych posiadających co najmniej kwalifikacje CF8. Obecnie jedynie ok. 7 proc. ludzi samodzielnie finansujących swoją opiekę uzyskuje uregulowane porady finansowe – dostęp do takiego doradztwa pomaga klientom uzyskać informacje na temat pełnego zakresu produktów, które mogą potencjalnie pomóc im w finansowaniu opieki. Gdyby więcej osób miało dostęp do takiego doradztwa, pomogłoby im to zdecydować, który sposób odpłatności za opiekę jest dla nich najlepszy, w tym w jaki sposób najlepiej połączyć dochody z nieruchomości z innymi opcjami takimi jak pozostawienie spadku dla swych dzieci lub wnuków.

Wysokiej jakości porady mogą też pomóc klientom w poprawnym planowaniu swojej opieki, ograniczając w późniejszym okresie swojego życia zależność od lokalnej samorządowej jednostki świadczącej opiekę. Wyniki badania opublikowane przez Samorządową Jednostkę Informacyjną (Local Government Information Unit) w roku 2013 wskazywały, że 24 proc. osób samodzielnie finansujących swoją opiekę wykorzystuje swoje aktywa zbyt wcześnie, co kończy się na finansowaniu państwowym – szacunki mówią o 425 mln funtów kosztów pokrywanych z budżetów samorządów w Anglii¹⁷. Będzie to miało jeszcze większe znaczenie po wprowadzeniu obecnych zmian w sposobie dostępu emerytów do swych środków emerytalnych.

¹⁶ Key Retirement Equity Release Market Monitor Half Year 2015 <https://www.keyretirement.co.uk/wp-content/uploads/Market-Monitor-HY-2015.pdf>

¹⁷ Independent Ageing 2013: <http://www.lgiu.org.uk/wp-content/uploads/2013/07/Independent-Ageing-2013.pdf>

Po konsultacjach w sprawie projektu wytycznych dla samorządów dotyczących realizacji postanowień ustawy Care Act Rząd uwzględnił uwagi, że wytyczne te powinny być bardziej przejrzyste oraz że jednostki lokalne powinny kierować osoby zainteresowane do niezależnych doradców finansowych (w tym świadczących regulowane porady finansowe), jeżeli rozważają nabycie produktu DPA. Dlatego też Rząd uwzględnił to w wytycznych w ust. 3 instrukcji dotyczącej Informacji i Doradztwa¹⁸.

Wytyczne przedstawiają ogólny obraz oczekiwań wobec Samorządów Lokalnych w kontekście ułatwiania dostępu do niezależnych porad finansowych, stwierdzając, że o ile nie są zobowiązane do skierowania petenta do konkretnego biura doradczego, Samorzady „powinny aktywnie pomagać i kierować petentów do doradców podlegających regulacjom FCA i posiadających odpowiednie kwalifikacje i akredytacje”. Należy zaznaczyć, że często dla osób szukających sposobów finansowania opieki będzie to czas trudny i samo przekazanie im listy doradców udzielających regulowanych porad prawnych nie wystarczy, by zapewnić wszystkim możliwość podjęcia najlepszej decyzji. Lokalne jednostki samorządowe powinny raczej stosować przejrzyste procedury ułatwiające takim osobom uzyskanie odpowiedniej porady.

Wytyczne mogłyby również zostać dopracowane poprzez zawarcie w nich przykładów najlepszych praktyk w kierowaniu osób zainteresowanych do doradców, w taki sposób, by osoby zobowiązane do realizacji wytycznych w pełni rozumiały oczekiwania jakie się im stawia oraz jak wyglądają najlepsze praktyki. Ministerstwo Zdrowia mogłoby opracować przykłady najlepszych praktyk wspólnie z takimi jednostkami jak Stowarzyszenie Samorządów (Local Government Association), Jednostki Informacyjne Lokalnych Samorządów (Local Government Information Unit), Stowarzyszenie Dyrektorów Jednostek Opieki nad Dorosłymi (Association of Directors of Adult Social Services) oraz Ministerstwo ds. Lokalnych Społeczności i Samorządów. Można byłoby tu wykorzystać istniejące publikacje, np. raport think-tanku LGiU pt. „Independent Ageing 2013, Council Support for Care Self funders” (Niezależna starość 2013, wsparcie samorządów dla osób samodzielnie finansujących swoją opiekę).¹⁹

Rząd rozpoczął niedawno projekt pod nazwą Financial Advice Market Review²⁰. Obejmuje on wiele obszarów m.in. wypełniając lukę w doradztwie dla osób nieposiadających wystarczających środków finansowych oraz określi regulacyjne i inne bariery, które firmy mogą napotkać przy świadczeniu doradztwa oraz sposoby ich pokonywania. Projekt szczególnie skupi się na utrudnieniach w uzyskiwaniu porad na temat odwróconej hipoteki i stanowi doskonałą okazję do rozważenia wielu spraw, w tym współdziałania z usługą Pension Wise. Przegląd ten stanowić będzie okazję do rozważenia takich kwestii jak sposoby poprawy doradztwa udzielanego dla osób decydujących się na odwróconą hipotekę, rola środków finansowych z nieruchomości mieszkalnych w finansowaniu potrzeb na późniejszym etapie życia oraz sposoby dostępu do porad ułatwiających planowanie opieki.

¹⁸ Care Act Guidance: <https://www.gov.uk/government/publications/care-act-2014-statutory-guidance-for-implementation>

¹⁹ Independent Ageing 2013: <http://www.lgiu.org.uk/wp-content/uploads/2013/07/Independent-Ageing-2013.pdf>

²⁰ Regulamin: <https://www.gov.uk/government/publications/financial-advice-market-review-terms-of-reference>

Rekomendacje:

Rząd powinien:

- ➔ Rozważyć, w jaki sposób produkty *equity release* mogą pomóc seniorom opłacić opiekę w domu poprzez zapewnienie dodatkowych środków finansowych a jednocześnie pomóc zachować im swoje lokum na własność i możliwość mieszkania w nim przez dłuższy czas;
- ➔ W porozumieniu z samorządami i pozostałymi zainteresowanymi stronami ułatwić samorządom pomaganie ludziom, którzy poszukują dofinansowania opieki, zrozumieć kiedy powinni oni skorzystać z profesjonalnego doradztwa finansowego oraz jak się do niego zabrać;
- ➔ Opracować szereg studiów przypadków, by przedstawić najlepsze praktyki dotyczące kierowania osób zainteresowanych do doradców finansowych w celu uzyskania informacji na temat finansowania opieki, które uzupełniłyby wytyczne dotyczące realizacji postanowień Ustawy o Opiece (ang. Care Act);
- ➔ Wykorzystać *Financial Advice Market Review* (Przegląd Rynku Doradztwa Finansowego), by umożliwić osobom zbliżającym się do wieku emerytalnego dostęp do niezależnych porad finansowych, dzięki którym będą one mogły rozważyć pełen zakres dostępnych możliwości, m.in. finansowanie emerytury, opłacanie opieki, modernizację mieszkania oraz pozostawianie funduszy dzieciom i wnukom.

Wpływ regulacji na rynek *equity release*

Obecnie w Wielkiej Brytanii obowiązują dobre przepisy dotyczące produktów typu *equity release*, co bardzo cieszy zarówno Equity Release Council jak i całą branżę. Uznajemy potrzebę zapewnienia gwarancji dla konsumentów.

Aby je realizować, ERC wdrożyła określone standardy zapewniające:

Dokładne omówienie konsekwencji wybranego produktu *equity release* dla klienta i jego rodziny – przykładowo, dotyczy to możliwości pozostawienia spadku lub okoliczności, w których należne stają się opłaty za wcześniejszą wypłatę – tak, by klient był w pełni świadomy tych konsekwencji;

Przekazanie klientowi informacji o ryzykach, cechach i korzyściach danego produktu;

Rozważenie przez klienta wszelkich dostępnych alternatyw, oraz

Uwzględnienie stanu psychicznego i umysłowego klienta, tak by produkt był odpowiedni do jego potrzeb.

Produkty *equity release* opracowywane lub oferowane przez firmy należące do Equity Release Council nie przewidują obowiązkowych dopłat z tytułu niedoboru wartości, co oznacza, że w przypadku gdy kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości jest mniejsza niż kwota należna, usługodawca nie żąda dopłaty tej różnicy. ERC wprowadziła takie zasady, by chronić konsumentów, którzy mogą przechodzić trudny okres w swym życiu w czasie poszukiwania produktów z odwróconą hipoteką, a którzy nie mają doświadczenia w operowaniu znacznymi sumami pieniędzy. Taka ochrona gwarantuje również, że klienci mogą polegać na umiejętnościach, kwalifikacjach i rzetelności zawodowych doradców zaangażowanych we współpracę.

W ostatnich latach coraz więcej osób rozumie specyfikę działania rynku *equity release*, a produkty z odwróconą hipoteką postrzegane są jako rozwiązanie wielu wyzwań finansowych. Wśród nich jest rozczarowujący poziom emerytur oraz oprocentowania oszczędności, przechodzenie na emeryturę wyłącznie z możliwością korzystania z odsetek z produktów hipotecznych oraz ograniczenia w możliwości uzyskania kredytu przez osoby starsze. Jednak ERC dostrzega negatywne skutki dla sektora i potencjalnych klientów ze strony regulacji dotyczących produktów *equity release*. Na przykład, FCA ciągle traktuje wszystkich klientów produktów *equity release* jako „bezbronnych” a odwróconą hipotekę jako produkt „o podwyższonym ryzyku”, pomimo tego, że zawierają one więcej mechanizmów ochronnych niż standardowe produkty hipoteczne. Takie podejście jest przestarzałe i było dobre w późnych latach 80. i wczesnych 90. ubiegłego stulecia, a nie przy obecnym stanie rynku *equity release*.

Niedawno FCA ogłosiła plany nowelizacji zasad dla rynku *equity release* ze względu na zgłaszane uwagi, iż zbyt mało emerytów korzysta z możliwości oferowanych przez ten rynek oraz z powodu obaw o zniechęcanie firm do wchodzenia na ten rynek²¹. Z wielkim zadowoleniem odbieramy informacje o tych działaniach mających na celu określenie, co jeszcze można zrobić, by uwolnić korzyści płynące z produktów *equity release* dla seniorów i z radością oczekujemy na współpracę z FCA. Mamy nadzieję, że prace te będą miały szeroki zakres i uwzględniać będą fakt, iż język ustawy opisujący produkty *equity release* może stanowić potencjalną barierę w rozwoju rynku tych produktów.

²¹ Przemówienie Christophera Woolarda, 7.09.2015 r. <https://www.fca.org.uk/news/the-future-of-the-uk-mortgage-market>

Rekomendacja:

- ➔ Rząd powinien zapewnić, by przegląd przygotowywany przez brytyjskiego regulatora rynku finansowego tj. Financial Conduct Authority (FCA) na temat produktów *equity release* miał szeroki zakres oraz by uwzględniał wpływ regulacji na ten rynek oraz inne ewentualne ograniczenia dla rozwoju tego rynku.

Wnioski

Zakresy odpowiedzialności poszczególnych resortów mające wpływ na rynek *equity release*

Ministerstwo Skarbu	Ministerstwo Pracy i Emerytur	Ministerstwo Zdrowia	Ministerstwo ds. Lokalnych Społeczności i Samorządów	Urząd Nadzoru Finansowego (FCA)
<ul style="list-style-type: none"> • Usługi finansowe • Regulacje finansowe • Doradztwo finansowe • Ogólne wydatki budżetu centralnego 	<ul style="list-style-type: none"> • Finansowanie emerytur • Program Pension Wise 	<ul style="list-style-type: none"> • Finansowanie opieki długoterminowej 	<ul style="list-style-type: none"> • Polityka mieszkaniowa • Finansowanie opieki świadczonej przez jednostki samorządowe 	<ul style="list-style-type: none"> • Regulacje finansowe • Rynki i konkurencja • Doradztwo finansowe

Parlament kadencji 2015-2020 musi uporać się z szeregiem wyzwań – od znalezienia oszczędności na listopadowy przegląd wydatków do obniżenia deficytu w czasie tej kadencji parlamentarnej – a jednocześnie rozwiązać bardziej konkretne problemy – od dokonania przeglądu wdrożenia programu Pension Wise do znalezienia sposobów na sfinansowanie rosnących kosztów opieki. Produkty *equity release* mogą rozwiązać szereg z tych wyzwań, a jednocześnie pomóc ludziom w najlepszym wykorzystaniu swoich aktywów.

Niniejszy dokument pokazuje, w jaki sposób produkty *equity release* wpływają na poszczególne obszary działalności rządowych ministerstw. W szczególności, Ministerstwo Skarbu, Ministerstwo Pracy i Emerytur, Ministerstwo ds. Lokalnych Społeczności i Samorządów, Ministerstwo Zdrowia oraz FCA muszą być świadome istnienia produktów *equity release* – zarówno rozwiązań jakie za sobą niosą dla rządu w czasach starzejącego się społeczeństwa oraz sposobów, w jaki polityka rządu może wspierać ale też i ograniczać rozwój produktów z odwróconą hipoteką.

Obecnie dla branży najważniejsze priorytety to dostosowanie się do nowej sytuacji w obszarze rent i emerytur, zrozumienie roli produktów typu *equity release* w opłacaniu kosztów opieki oraz możliwości stworzone przez Financial Advice Market Review w celu umożliwienia klientom dostępu do doradztwa, którego potrzebują, by móc zaplanować stabilne finansowo życie na emeryturze. Czekamy również na wyniki prac FCA obejmujące analizę barier stanowiących przeszkodę w rozwoju rynku *equity release*.

Wobec starzenia się społeczeństwa oraz ciągłego ograniczania wydatków publicznych produkty *equity release* oferują ogromny potencjał, który może pomóc finansowo seniorom opłacić potrzeby przyszłego życia. Z tego względu ERC uważa, że istnieje potrzeba lepszej koordynacji prac ministerstw dotyczących polityki wobec rynku *equity release*. Objęcie przez konkretne ministerstwo nadzoru nad pracami dotyczącymi rynku *equity release* stworzyłoby okazję do zapewnienia, że podmioty wprowadzające zmiany uwzględniłyby wpływ tych zmian na rynek *equity release*, co pomogłoby uniknąć nieprzewidzianych konsekwencji dla branży, rządu oraz konsumentów. Umożliwiłoby to również rozpowszechnianie informacji na temat obszarów, w których produkty *equity release* mogłyby pomóc w realizacji celów polityki rządu, takich jak wzrost przychodu na emeryturze lub opłacanie kosztów opieki społecznej.

Nadzór nad pozostałymi resortami, wraz z odpowiedzialnością za obszar usług finansowych, czyni z Ministerstwa Skarbu naturalny ośrodek kierujący pracami dotyczącymi rynku *equity release*.