

Informacja prasowa

Warszawa, dn. 24.11.2016

Branża postuluje o wznowienie prac nad Ustawą o dożywotnim świadczeniu pieniężnym

Przepisy regulujące rynek hipoteki odwróconej są konieczne

Kiedy Instytucje Państwowe zajmą się Ustawą o dożywotnim świadczeniu pieniężnym? Jakie kroki powinny podjąć Rząd i Parlament w tej kwestii? Dlaczego hipoteka odwrócona może być remedium na problemy starzejącego się społeczeństwa? W jaki sposób rosnąca liczba wyłudzeń i oszustw wpływa na kształtowanie się rynku? To tylko niektóre z pytań stawianych przez branżę hipoteki odwróconej w Polsce. Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych (KPF) i Fundusz Hipoteczny DOM postulują o wznowienie prac nad Ustawą o dożywotnim świadczeniu pieniężnym, wskazują rozwiązania, które z powodzeniem funkcjonują na zagranicznych rynkach, angażują do dialogu Ekspertów z innych krajów europejskich. Co na to Rząd?

Polska jest jednym z krajów, który boryka się z problemem starzejącego się społeczeństwa. Wg danych GUS liczba emerytów w 2001 roku oscylowała wokół 4,5 mln osób, a w I półroczu 2016 zaczęła zbliżać się do 9 mlnⁱ. Z nową falą emerytów wzrosły również wydatki ZUS. W styczniu 2014 roku ZUS wydawał na emerytury 9,88 mld miesięcznie, a rok później już 10,26 mld. Gdyby podliczyć te dodatkowe 380 mln w skali roku, dałoby to blisko 4,6 mld złⁱⁱ. Według danych OECD już dziś Polska wydaje na świadczenia dla emerytów prawie 12 proc. PKB, podczas gdy średnia krajów zrzeszonych w tej organizacji to 7,8 proc.ⁱⁱⁱ Na dodatek Polacy nie mają oszczędności, które zapewniłyby im byt na starość. Z raportu opracowanego przez Pracownię Badań Społecznych wynika, że tylko 21 proc. rodaków oszczędza lub podejmuje jakiegokolwiek działania z myślą o przyszłej emeryturze.

– Dzięki hipotece odwróconej, seniorzy posiadający majątek zamrożony w nieruchomości mogliby zamienić go na bieżący dochód. Szacowana wartość aktywów, które dzięki tej usłudze można uruchomić i udostępnić seniorom przekracza w Polsce 1 bilion złotych. Tymczasem Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym, która weszła w życie pod koniec 2014 roku uregulowała tylko połowę rynku, na dodatek tę, która nie działa w praktyce. Dotychczas żaden z banków nie wprowadził do swojej oferty odwróconego kredytu hipotecznego. W tym czasie fundusze hipoteczne wypłaciły seniorom świadczenia pieniężne o wartości ponad 9 mln zł –

mówi Robert Majkowski, Prezes Funduszu Hipotecznego DOM, który w 2012 roku wprowadził firmę na Giełdę Papierów Wartościowych.

– Prace nad kompleksową regulacją rynku tak zwanej odwróconej hipoteki rozpoczęły się już w 2009 roku i wciąż nie mogą doczekać się pełnej realizacji. Pamiętajmy jednak, że brak odpowiedniej regulacji oraz trudna sytuacja finansowa wielu seniorów skutkuje powstaniem szarej strefy i wzrostem nienadzorowanych podmiotów, które będą w sposób nierzetelny oferować świadczenia pieniężne w zamian za przekazanie własności do nieruchomości – dodaje Andrzej Roter, Prezes Zarządu Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce (KPF).

Jakie kroki powinny podjąć Rząd i Parlament w kwestii hipoteki odwróconej?

Jak wskazuje branża, należy jak najszybciej uregulować rynek hipoteki odwróconej w Polsce. Mowa o dożywotnim świadczeniu pieniężnym, czyli usłudze oferowanej przez fundusze hipoteczne od 2008 roku. Jak na razie działają one w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego ale od kilku lat upominają się o nadzór. Podobnego zdania jest UOKiK, Rzecznik Praw Obywatelskich i inni uczestnicy rynku. Branża postuluje również, by zarówno odwrócony kredyt hipoteczny, jak i dożywotnie świadczenie pieniężne zostały uwzględnione w długofalowej strategii rządowej dotyczącej rozwiązywania problemów starzejącego się społeczeństwa.

– Z naszego punktu widzenia istotne jest nie tylko uregulowanie rynku i wprowadzenie nadzoru obejmującego podmioty oferujące hipotekę odwróconą, ale również stworzenie norm etycznych wymaganych dla całej branży, zapewnienie dostępu do profesjonalnego doradztwa, zainicjowanie i prowadzenie kampanii informacyjnych i edukacyjnych na szczeblu rządowym. Wzorem do naśladowania może być rynek brytyjski, który w tym roku obchodził 25-lecie działalności – podkreśla Robert Majkowski, Prezes Funduszu Hipotecznego DOM. Wtórzy mu Nigel Waterson, Przewodniczący Equity Release Council (ERC), największej organizacji skupiającej ponad 400 podmiotów związanych z branżą hipoteki odwróconej w Wielkiej Brytanii.

– Najważniejszym wyzwaniem dla całej branży, również polskiej, jest zapewnienie seniorom bezpieczeństwa oraz utrzymanie wysokich standardów etycznych. Warto jednak podkreślić, że bez zaangażowania Rządu, bez zapewnienia odpowiednich regulacji, doradztwa, a przede wszystkim trójstronnego dialogu obejmującego zarówno państwo, podmioty oferujące produkty typu equity release i samych seniorów, większość z emerytów nadal będzie borykać się z problemami wynikającymi z brakiem lub niedoborem środków finansowych – mówi.

Dlaczego Ustawa o dożywotnim świadczeniu pieniężnym jest kluczowa?

Banki, które dotychczas nie wprowadziły odwróconego kredytu hipotecznego jako najczęstsze powody rezygnacji z tego rozwiązania wskazywały wysokie ryzyko, długofalowe oczekiwanie na zysk, ryzyka ubezpieczeniowe i brak doświadczenia zarówno w oferowaniu podobnych produktów jak i zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi nie tylko zabezpieczenie kredytu, ale i źródło jego spłaty. Tymczasem liczba klientów funduszy hipotecznych sukcesywnie rośnie, a ci, którzy zdecydowali się na podpisanie umowy są zadowoleni, co potwierdziła m.in. analiza UOKiK przeprowadzona jeszcze w 2013 roku i opublikowana w „Raporcie z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich”. Największe fundusze już dziś spełniają normy i wymagania proponowane m.in. przez KNF.

– Trzeba podkreślić, że liczba oszustw i wyłudzeń, które mają miejsce na nieuregulowanym rynku, wciąż rośnie. Istnienie rynku w obecnym kształcie, w którym widać wyraźny podział na

fundusze hipoteczne wyznaczające najwyższe standardy oraz podmioty wykorzystujące niewiedzę seniorów. Brak przepisów i jasnych zasad działania stwarza zagrożenie i wymaga interwencji regulatora – podkreśla Andrzej Roter, Prezes KPF.

Rynek ma potencjał

- Europejski rynek hipoteki odwróconej już dziś rozwija się dynamicznie. W tej chwili produkty typu equity release są najbardziej popularne w Wielkiej Brytanii i Irlandii. Z raportu Towers Waterson wynika, że popyt na nie wzrośnie w całej Europie, także w Niemczech i Francji, gdzie większość osób w wieku 65+ posiada własne nieruchomości. Szacujemy, że podobnie będzie w Hiszpanii – mówi Steve Kyle, sekretarz Generalny European Pension & Property Asset Release Group (EPPARG). Wtórzy mu Nigel Waterson z ERC w Wielkiej Brytanii.

– Z danych English Longitudinal Study of Ageing (ELSA) wynika, że w Wielkiej Brytanii ponad 80 proc. osób w wieku 65-74 posiada na własność nieruchomość mieszkalną. Szacuje się, że całkowita wartość mieszkalnych nieruchomości osób starszych to aż 1,4 biliona funtów – mówi.

Wielka Brytania jest dziś największym rynkiem hipoteki odwróconej w Europie. Rocznie podpisuje się tutaj około 20-30 tys. umów. Światowy prym wiodą jednak Stany Zjednoczone. Z HECM, czyli produktów hipoteki odwróconej ubezpieczonych przez rząd federalny USA skorzystało do tej pory ponad milion osób, w samym 2016 roku było ich ponad 48 tys. – W porównaniu z zagranicą polski rynek jest jeszcze niewielki, ale ma duży potencjał rozwoju. Niezależnie od jego wielkości kluczową kwestią pozostaje bezpieczeństwo seniorów oraz stabilny rozwój produktów typu equity release. Jak pokazują przykłady innych państw np. Włoch, dopiero odpowiednie odgórne regulacje mogą zapewnić zrównoważony rozwój branży, ochronę konsumentów i solidne podstawy do dalszego działania – podsumowuje Robert Majkowski z Funduszu Hipotecznego DOM.

Branża hipoteki odwróconej wydała specjalny folder informacyjny „Hipoteka odwrócona w Polsce: wyzwania, zagrożenia, potencjał rynku” zawierający postulaty dla Rządu, komentarze Ekspertów i porównanie z zagranicą, który jest dostępny na stronie Funduszu Hipotecznego DOM. Udostępniła również tłumaczenie angielskiego folderu „Uwolnić potencjał. Przyszłość rynku equity release” wydanego w Wielkiej Brytanii przez Equity Release Council (ERC).

Kontakt dla mediów:

Agnieszka Żelazko

agnieszka.zelazko@grupabrm.pl

Tel. 695 431 706

Monika Kicuła

monika.kicula@grupabrm.pl

Tel. 663 668 927

ⁱ GUS. Informacja o sytuacji społeczno-gospodarczej kraju w I połowie 2016 roku

ⁱⁱ Artykuł „Emerytury albo zdrowie”. Rzeczpospolita, 9.03.2015.

ⁱⁱⁱ <http://stats.oecd.org/>