ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Raport:

Symulacja możliwości zwiększenia budżetów domowych seniorów przy wykorzystaniu raty kapitałowej odwróconego kredytu hipotecznego dla różnych rodzajów nieruchomości

Warszawa, marzec 2012 roku

W styczniu bieżącego roku pod obrady Rady Ministrów skierowana został projekt założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym. Celem tej ustawy jest stworzenie ram legislacyjnych do produktu finansowego nazywanego potocznie „odwróconą hipoteką". Jest ona w zamyśle autora projektu - Ministerstwa Finansów skierowana do osób starszych i polega na tym, że bank wypłaca klientowi określoną kwotę pieniędzy, która jest zabezpieczona hipoteką na nieruchomości. Kredytobiorca pozostaje do końca życia właścicielem tej nieruchomości. Po jego śmierci własność nieruchomości zostaje przeniesiona na bank, który - w zależności od uzgodnień – przyjmuje spłatę kredytu przez spadkobierców, lub też sprzedaje nieruchomość. W tym drugim przypadku spadkobiercy otrzymują różnicę pomiędzy kwotą kredytu a kwota uzyskana w procesie sprzedaży.

Rata kapitałowa wypłacana kredytobiorców ma więc w założeniu:

a) z jednej strony umożliwić uruchomienie potencjału ekonomicznego nieruchomości będących w posiadaniu seniorów

b) z drugiej strony pozwolić na zasilenie budżetów domowych seniorów w dodatkowe środki i uzupełnienie w ten sposób świadczeń emerytalnych.

Niezwykle istotnym elementem przygotowywanej przez rząd przepisów jest także wyraźne określenie praw i obowiązków banku i kredytobiorcy, a także zapewnienie odpowiedniego poziomu ochrony konsumentów oraz zasad przeprowadzenia rozliczenia banku ze spadkobiercami.

Z pytań kierowanych do Biura ZBP oraz z publikacji w mediach wyraźnie widać, że istnieje duże zainteresowanie tego rodzaju produktem finansowym, a całkiem spora grupa klientów dopuszcza możliwość takiego rozporządzania swoją nieruchomością i przeznaczenia jej na zaspokojenie np. potrzeb związanych z ochroną zdrowia lub też po prostu podniesienia pułapu bieżących miesięcznych wydatków.

Uwzględniając wskazane powyżej uwarunkowania Związek Banków Polskich zdecydował się przygotować symulację możliwości zwiększenia budżetów domowych seniorów przy wykorzystaniu raty kapitałowej odwróconego kredytu hipotecznego dla różnych rodzajów nieruchomości.

Należy jednak podkreślić, że przedstawione poniżej wyniki naszych obliczeń dokonane są w oparciu o projekt założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym i przewidywania autorów dotyczące kształtu rynku odwróconej hipoteki w naszym kraju. Nie mogą one więc w żadnym wypadku być odnoszone do potencjalnych warunków, na których oferowane będą tego rodzaju kredyty przez banki.

W raporcie zdecydowano się przedstawić symulację dotyczącą wartości miesięcznych dochodów z tytuły raty kapitałowej dla różnych typów nieruchomości zlokalizowanych w różnych regionach naszego kraju w odniesieniu do wysokości średniej ceny transakcyjnej w roku 2011. Ceny nieruchomości, które przyjęto jako referencyjne do obliczeń, określono na podstawie danych uzyskanych z bazy AMRON. Wysokość rat została każdorazowo odniesiona do średniej emerytury (z danych publikowanych przez Ministerstwo Finansów wynika, iż w 2011 roku wynosiła

ona 1.795,- zł). Na podstawie doświadczeń zagranicznych przyjęto wniosek, iż najczęściej stosowane będzie przez banki ograniczenie wartości kredytu, (wraz z odsetkami), który nie powinnien przekroczyć 50% wartości nieruchomości w dniu zawierania umowy odwróconego kredytu.

W celu zapewnienia maksymalnego obiektywizmu i prawdopodobieństwa publikowanych danych założono także, iż raty kapitałowe będą wypłacane w rytmie miesięcznym przez całym okres życia konsumenta. Projekt założeń do ustawy dopuszcza także możliwość wypłaty kredytu przez ograniczony czasowo do np. kilku lat lub tez jednorazową wypłatę całej kwoty kredytu. Należy pamiętać, że w przypadku wypłat tylko w okresie kilkuletnim z oczywistych powodów wysokość rat kapitałowych byłaby najprawdopodobniej wyższa niż wykazywana w raporcie.

Już po przeprowadzeniu wstępnych analiz okazało się, że wysokość raty kapitałowej dla osób, które nie ukończyły co najmniej 60 roku życia kształtuje się na poziomie bardzo nieatrakcyjnym czy wręcz symbolicznym, a związku z tym trudno się spodziewać, aby odwrócona hipoteka była produktem powszechnym w tej grupie wiekowej. Tak więc zrezygnowano z publikowania danych dotyczących osób młodszych niż 60-latkowie. Ze względu na znaczące różnice w wielkości wskaźnika średniej długości życia dla kobiet i mężczyzn, który stanowi jeden z dwóch najbardziej istotnych warunków dla obliczenia rat kapitałowych przedstawiono poszczególne wyliczenia odrębnie dla obu płci.

W intencji objęcia symulacją możliwie szerokiego spektrum rodzajów własności i typów nieruchomości (od domów jednorodzinnych do gruntów ornych) oraz odpowiedniej reprezentatywności pod względem geograficznym jako punkt odniesienia dla naszych analiz wybrano następujące obiekty:

- mieszkanie spółdzielcze w Warszawie,
- mieszkanie – własność w Szczecinie,
- dom jednorodzinny w Białymstoku
- grunt orny o powierzchni 21 ha w województwie dolnośląskim

Szczegółowe założenia do symulacji kwoty odwróconego kredytu hipotecznego

Szczegółowy opis założeń przyjętych do obliczeń przedstawia się w sposób następujący:

1. Z uwagi na różnicę w przeciętnym trwaniu życia wyniki podawane są oddzielnie dla kobiet i mężczyzn.
2. Przyjęto 3. okresy wieku podpisania umowy o odwrócony kredyt hipoteczny: 60, 65 i 75 lat.
3. Wykorzystano tablice przeciętnego trwania życia publikowane przez GUS dla obu płci, ale jako średnie dla całego kraju, bez wyróżniania wybranego regionu. Z uwagi na zastosowany model obliczania danych – przeciętne trwanie życia wyrażone jest w pełnych latach.
4. Zaproponowano jako zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego różnego rodzaju nieruchomości, których położenie subiektywnie wybrano z uwagi na poziom i liczbę transakcji dla regionu i rodzaju nieruchomości.
5. Przyjęto, iż lokal mieszkalny ma powierzchnię 50 m2, budynek jednorodzinny 140 m2 (limit stosowany w finansowaniu preferencyjnym kredytem w ramach programu Rodzina na Swoim) i grunt rolny 21 ha (co przy średniej cenie pozwala odnieść wartość gruntu do wartości mieszkania o zaproponowanej powierzchni).
6. Wszystkie wartości nieruchomości wskazane są dla średnich wartości cen transakcyjnych nieruchomości pozyskanych z systemu Związku Banków Polskich – AMRON.
7. Prognozy dla wzrostu gospodarczego i poziomu inflacji oparto o Wytyczne dotyczące założeń makroekonomicznych na potrzeby wieloletnich prognoz finansowych jednostek samorządu terytorialnego, publikowane przez Ministerstwo Finansów. Aktualizacja grudzień 2011 r.
8. W związku z tym, iż prognozy wzrostu gospodarczego i poziomu inflacji wskazywały na stabilny poziom dynamiki tych wskaźników makroekonomicznych (średnio dla wykazanego w Wytycznych okresu odpowiednio 2,29% i 2,91%), przyjęto:
a) stałą stopę oprocentowania kredytów na cały okres kredytowania – 7,9%,
b) stały wzrost wartości nieruchomości w wysokości 1,5% w skali rocznej.
9. Przyjęto, iż wartość odwróconego kredytu hipotecznego i należnych odsetek nie może przekroczyć 50% wartości nieruchomości w roku, w którym następuje zaprzestanie kredytowania w związku z upłynięciem przeciętnego trwania życia dla danej kategorii wiekowej.
10. Wyliczono poziom wartości zadłużenia z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami – zadłużenie z tytułu wypłaconego odwróconego kredytu.
11. Wskazano na potencjalną wartość nieruchomości w dniu zaprzestania wypłaty rat odwróconego kredytu hipotecznego (wymagalność spłaty kredytu), przy przyjętych założeniach makroekonomicznych.
12. W ramach kosztów kredytu założono także koszty stałe w wysokości 1%, które wynikają np. z nabywania przez bank odpowiednich polis ubezpieczeniowych.

Generalne wnioski

Na podstawie przedstawionych poniżej wyników obliczeń można wyciągnąć następujące wnioski:

1. Odwrócona hipoteka może stanowić znaczące uzupełnienie budżetów domowych seniorów, w szczególności w porównaniu do średniej wysokości świadczenia emerytalnego. Przy poczynionych przez autorów symulacji założeniach minimalne dochody z tego tytułu mogą się kształtować na poziomie ok. 20% średniej emerytury (dla osoby 60-letniej). W najlepszych wariantach mogą nawet osiągać zbliżony do niej pułap lub nawet ją przewyższać.

2. Ze względu na krótszy przewidywany okres trwania życia raty kapitałowe wypłacane mężczyznom będą znacznie wyższe niż w przypadku kobiet. Różnice sięgają od ok. 50% dla osób sześćdziesięcioletnich i maleją do ok. 25-30% dla 75-latków.

3. Jako zabezpieczenie do odwróconej hipoteki relatywnie dobrze wypadły nieruchomości w postaci gruntów ornych. Jednak należy zastrzec, że twierdzenie to dotyczy gospodarstw większych niż średnie, jako że do obliczeń przyjęto powierzchnię 21 ha przy średniej dla całego kraju, kształtującej się na poziomie 10,36 ha. Z drugiej jednak strony w naszym kraju występują olbrzymie różnice pomiędzy średnią wielkością gospodarstw w różnych regionach Polski (od poniżej 5 ha w województwie podkarpackim do ponad 30 ha w województwie zachodniopomorskim).

4. Najbardziej efektywnym zabezpieczeniem odwróconej hipoteki będą domy jednorodzinne i to nawet niezależnie od ich lokalizacji. Właściwie w każdym poziomie wiekowym największą ratę kapitałową otrzymałby właściciel domu jednorodzinnego w Białymstoku, który nie należy do najbardziej dynamicznie rozwijających się rynków nieruchomości.

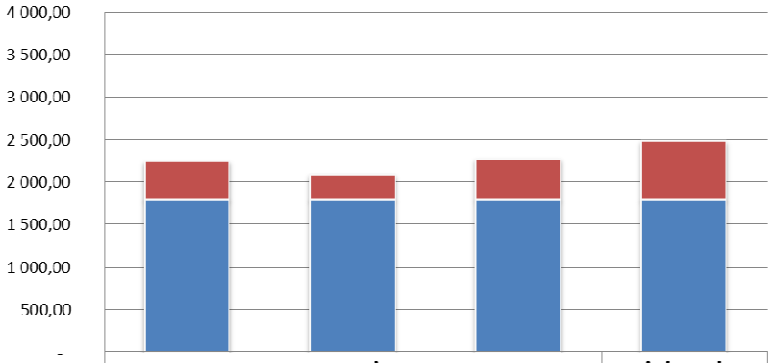
5. Z kolei w przypadku mieszkań istnieje najprawdopodobniej znaczne zróżnicowanie w kwotach kredytów i rat miesięcznych, uzależnione od lokalizacji. Widać to wyraźnie, porównując mieszkanie spółdzielcze w Warszawie oraz mieszkanie o takim samym standardzie i powierzchni w Szczecinie, ponieważ różnice w tym wypadu będą się kształtowały na poziomie 30-35% wysokości miesięcznej raty.

Poniżej przedstawiono wykresy obrazujące w sposób szczegółowy wysokość poszczególnych rat kapitałowych oraz poziom, w jakim dochody gospodarstw domowych mogą być wspierane z tego źródła:

Wysokość miesięcznych dochodów z emerytury i odwróconego kredytu hipotecznego Beneficjent: kobieta 60 (+24)

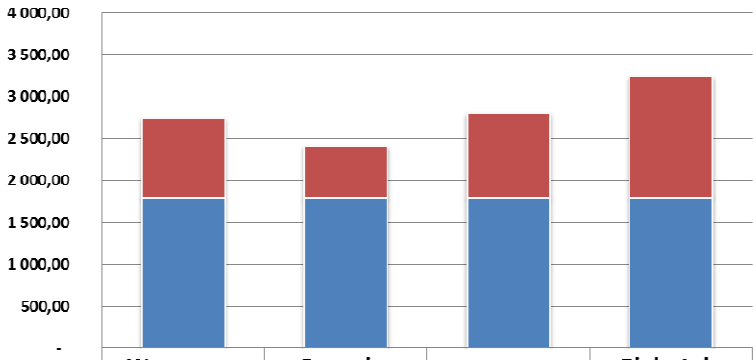
	Warszawa, mieszkanie spółdzielcze, cena transakcji: 373.456,50	Szczecin, mieszkanie - własność, cena transakcji: 241.058,00	Dolnośląskie, grunt orny (21 ha), cena transakcji: 394.221,50	Białystok, budynek jednorodzinny, cena transakcji: 568.150,00
Wysokość raty miesięcznej	325,01	209,79	343,09	494,45
Wysokość przeciętnej miesięcznej emerytury w 2011 r.	1 795,00	1 795,00	1 795,00	1 795,00

Wysokość miesięcznych dochodów z emerytury i odwróconego kredytu hipotecznego Beneficjent: kobieta 65 (+19)



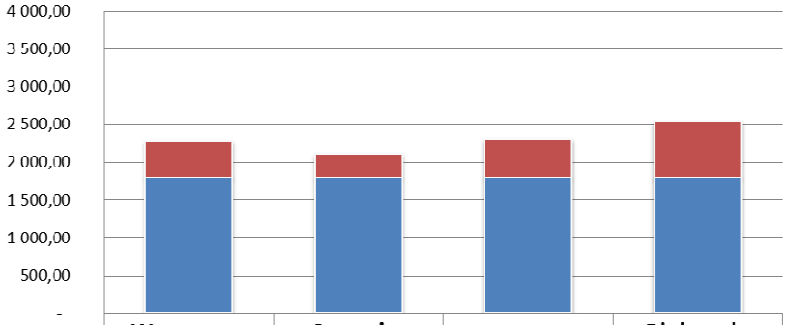
	Warszawa, mieszkanie spółdzielcze, cena transakcji: 373.456,50	Szczecin, mieszkanie - własność, cena transakcji: 241.058,00	Dolnośląskie, grunt orny (21 ha), cena transakcji: 394.221,50	Białystok, budynek jednorodzinny, cena transakcji: 568.150,00
Wysokość raty miesięcznej	455,33	293,90	480,64	692,70
Wysokość przeciętnej miesięcznej emerytury w 2011 r.	1 795,00	1 795,00	1 795,00	1 795,00

Wysokość miesięcznych dochodów z emerytury i odwróconego kredytu hipotecznego
Beneficjent: kobieta 75 (+12)



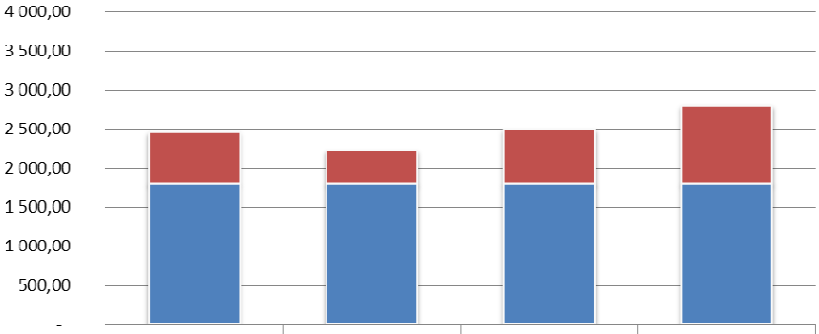
	Warszawa, mieszkanie spółdzielcze, cena transakcji: 373.456,50	Szczecin, mieszkanie - własność, cena transakcji: 241.058,00	Dolnośląskie, grunt orny (21 ha), cena transakcji: 394.221,50	Białystok, budynek jednorodzinny, cena transakcji: 568.150,00
Wysokość raty miesięcznej	950,82	613,74	1 003,69	1 446,52
Wysokość przeciętnej miesięcznej emerytury w 2011 r.	1 795,00	1 795,00	1 795,00	1 795,00

Wysokość miesięcznych dochodów z emerytury i odwróconego kredytu hipotecznego
Beneficjent: mężczyzna 60 (+19)



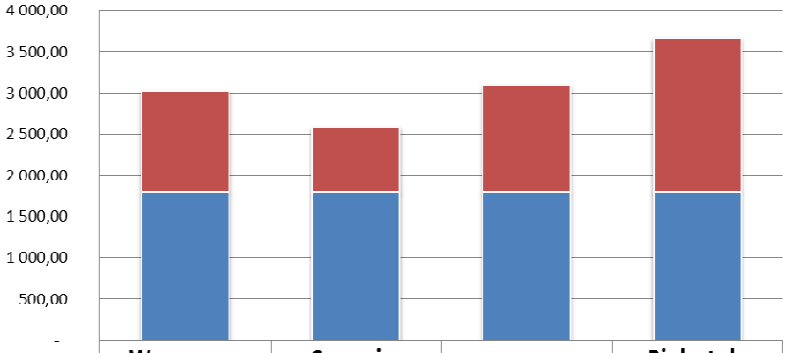
	Warszawa, mieszkanie spółdzielcze, cena transakcji: 373.456,50	Szczecin, mieszkanie - własność, cena transakcji: 241.058,00	Dolnośląskie, grunt orny (21 ha), cena transakcji: 394.221,50	Białystok, budynek jednorodzinny, cena transakcji: 568.150,00
Wysokość raty miesięcznej	489,28	315,82	516,48	744,35
Wysokość przeciętnej miesięcznej emerytury w 2011 r.	1 795,00	1 795,00	1 795,00	1 795,00

Wysokość miesięcznych dochodów z emerytury i odwróconego kredytu hipotecznego
Beneficjent: mężczyzna 65 (+15)



	Warszawa, mieszkanie spółdzielcze, cena transakcji: 373.456,50	Szczecin, mieszkanie - własność, cena transakcji: 241.058,00	Dolnośląskie, grunt orny (21 ha), cena transakcji: 394.221,50	Białystok, budynek jednorodzinny, cena transakcji: 568.150,00
Wysokość raty miesięcznej	657,68	424,52	694,25	1 000,55
Wysokość przeciętnej miesięcznej emerytury w 2011 r.	1 795,00	1 795,00	1 795,00	1 795,00

Wysokość miesięcznych dochodów z emerytury i odwróconego kredytu hipotecznego
Beneficjent: mężczyzna 75 (+10)



	Warszawa, mieszkanie spółdzielcze, cena transakcji: 373.456,50	Szczecin, mieszkanie - własność, cena transakcji: 241.058,00	Dolnośląskie, grunt orny (21 ha), cena transakcji: 394.221,50	Białystok, budynek jednorodzinny, cena transakcji: 568.150,00
Wysokość raty miesięcznej	1 229,13	793,38	1 297,47	1 869,91
Wysokość przeciętnej miesięcznej emerytury w 2011 r.	1 795,00	1 795,00	1 795,00	1 795,00

Skutki odwróconej hipoteki dla spadkobierców

Ze społecznego punktu widzenia, niezwykle istotna jest także relacja pomiędzy bankiem a ewentualnymi spadkobiercami po śmierci kredytobiorcy. Autorzy projektu założeń ustawy zakładają, iż w takiej sytuacji spadkobiercy mogą podjąć decyzję o dokonaniu spłaty kredytu i zachowaniu prawa do nieruchomości. Roszczenie o zwrot odwróconego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami i pozostałymi kosztami ma stać się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia śmierci kredytobiorcy. Intencją tego zapisu jest umożliwienie spadkobiercom kredytobiorcy dopełnienia formalności spadkowych oraz spłatę kredytu i zachowanie prawa do nieruchomości. Należy jednak mieć na uwadze, że w celu spłaty odwróconego kredytu hipotecznego spadkobiercy nie muszą stwierdzać praw do spadku, a odwrócony kredyt hipoteczny będzie mógł zostać spłacony przez osobę trzecią. Należy podkreślić, że nawet w przypadku przeniesienia prawa do nieruchomości na instytucję kredytującą spadkobiercom przekazywana jest kwota różnicy pomiędzy wartością roszczenia instytucji kredytującej a wartością nieruchomości (o ile różnica ta jest dodatnia). Jeżeli natomiast kredytobiorca nie ma spadkobierców, nadwyżka ze sprzedaży nieruchomości zostanie przekazana, zgodnie z przepisami prawa spadkowego, na rzecz gminy lub skarbu państwa.

Tak więc, autorzy projektu założeń ustawy uwzględniają także tradycyjny sposób postrzegania nieruchomości w Polsce jako efektu życiowego dorobku oraz przedmiotu dziedziczenia przez kolejne pokolenia w ramach rodziny i z tego powodu zapewniają udział spadkobierców poprzez umożliwienie im dokonania spłaty kredytu i zachowania prawa do nieruchomości lub otrzymania różnicy pomiędzy wartością nieruchomości a roszczeniem instytucji kredytującej.

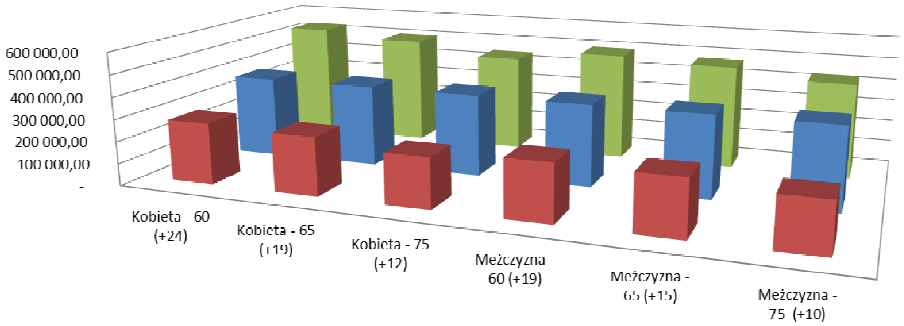
Przeprowadzono także analizę i obliczenia wysokości kwoty potencjalnej nadwyżki wartości nieruchomości (kwoty uzyskanej z jej sprzedaży) nad kwotą odwróconego kredytu hipotecznego, która zostałaby przekazana spadkobiercom po zakończeniu całego procesu.

Do analiz przyjęto identyczne założenia jak w przypadku obliczania wartości raty kapitałowej wypłacanej kredytobiorcy, oraz określono dość konserwatywnie, że cena każdej nieruchomości stanowiąca podstawę do obliczeń będzie rosła o średnio 1,5% rocznie. W obliczeniach nie uwzględniono kosztów, które mogą się pojawiać w przypadku sytuacji niestandardowych, jak np. powołanie kuratora sądowego, gdy niektórzy spadkobiercy nie są znani lub też w przypadku konfliktu pomiędzy spadkobiercami.

Wyniki badania wskazują wyraźnie, że w wyniku sprzedaży nieruchomości spadkobiercy mogą liczyć na kwotę nadwyżki nad wartością zadłużenia sięgającą od ok. 30% pierwotnej ceny nieruchomości obowiązującej w roku zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego do niespełna 50% wartości nieruchomości po zakończeniu okresu kredytowania.

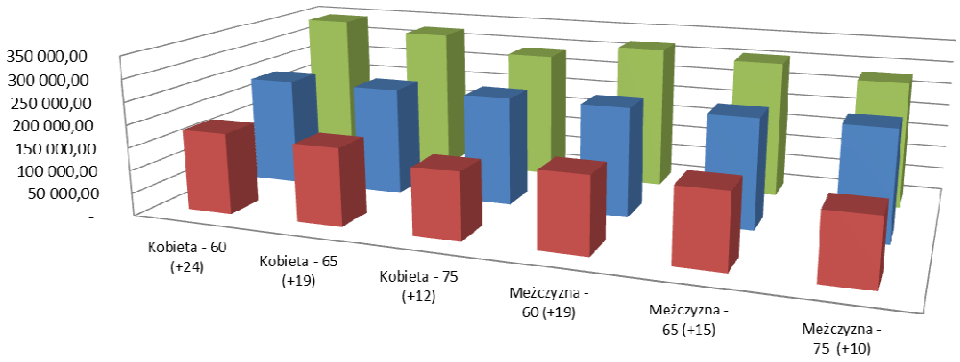
Poniżej przedstawiono wykresy obrazujące w sposób szczegółowy relacje pomiędzy wysokością odwróconego kredytu hipotecznego oraz ceną poszczególnych typów nieruchomości.

Relacja wartości nieruchomości w pierwszym roku kredytowania, zadłużenia (w tym odsetki) i nieruchomości w ostatnim roku wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego nieruchomość - Warszawa, mieszkanie spółdzielcze



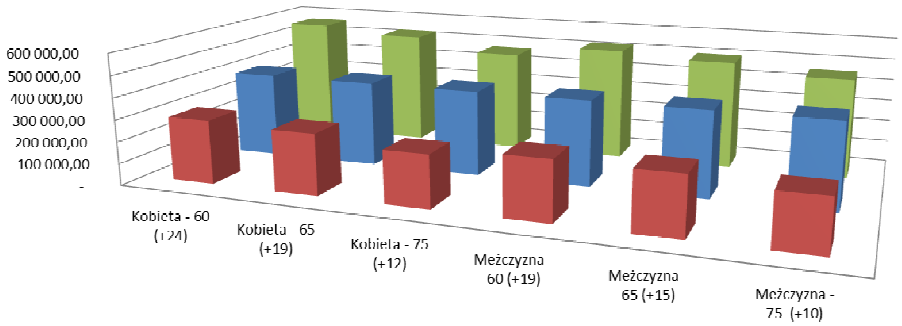
	Kobieta - 60 (+24)	Kobieta - 65 (+19)	Kobieta - 75 (+12)	Mężczyzna - 60 (+19)	Mężczyzna - 65 (+15)	Mężczyzna - 75 (+10)
Zadłużenie z tytułu wypłaconego odwróconego kredytu hipotecznego (50% LTV na ostatni rok wypłaty)	277 354,21	264 888,06	227 120,27	257 459,33	252 243,26	223 614,10
Wartość nieruchomości w dniu zawarcia umowy kredytowej	373 456,50	373 456,50	373 456,50	373 456,50	373 456,50	373 456,50
Wartość nieruchomości w ostatnim roku wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego	533 857,12	502 991,76	446 511,38	495 558,38	473 910,90	433 411,51

Relacja wartości nieruchomości w pierwszym roku kredytowania, zadłużenia (w tym odsetki) i nieruchomości w ostatnim roku wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego nieruchomość - Szczecin, mieszkanie własność



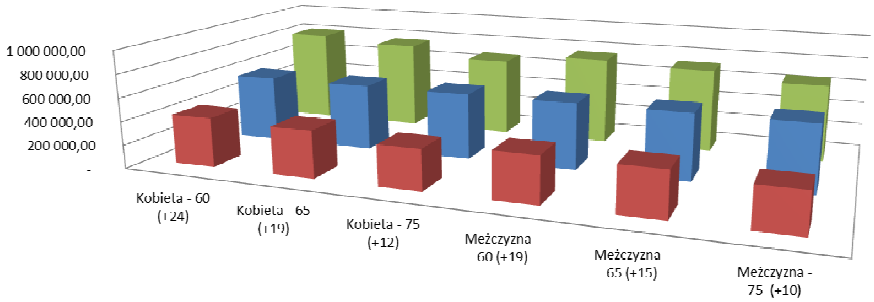
	Kobieta - 60 (+24)	Kobieta - 65 (+19)	Kobieta - 75 (+12)	Mężczyzna - 60 (+19)	Mężczyzna - 65 (+15)	Mężczyzna - 75 (+10)
Zadłużenie z tytułu wypłaconego odwróconego kredytu hipotecznego (50% LTV na ostatni rok wypłaty)	179 026,08	170 979,45	146 601,16	166 184,37	162 817,51	144 338,01
Wartość nieruchomości w dniu zawarcia umowy kredytowej	241 058,00	241 058,00	241 058,00	241 058,00	241 058,00	241 058,00
Wartość nieruchomości w ostatnim roku wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego	344 593,09	324 670,17	288 213,33	319 872,09	305 899,12	279 757,65

Relacja wartości nieruchomości w pierwszym roku kredytowania, zadłużenia (w tym odsetki) i nieruchomości w ostatnim roku wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego
nieruchomość: dolnośląskie, grunt orny



	Kobieta - 60 (+24)	Kobieta - 65 (+19)	Kobieta - 75 (+12)	Mężczyzna - 60 (+19)	Mężczyzna - 65 (+15)	Mężczyzna - 75 (+10)
Zadłużenie z tytułu wypłaconego odwróconego kredytu hipotecznego (50% LTV na ostatni rok wypłaty)	292 775,71	279 616,42	239 748,65	271 774,64	266 268,54	236 047,53
Wartość nieruchomości w dniu zawarcia umowy kredytowej	394 221,50	394 221,50	394 221,50	394 221,50	394 221,50	394 221,50
Wartość nieruchomości w ostatnim roku wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego	563 540,74	530 959,20	471 338,39	523 112,51	500 261,39	457 510,14

Relacja wartości nieruchomości w pierwszym roku kredytowania, zadłużenia (w tym odsetki) i nieruchomości w ostatnim roku wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego
nieruchomość: Białystok, budynek jednorodzinny



	Kobieta - 60 (+24)	Kobieta - 65 (+19)	Kobieta - 75 (+12)	Mężczyzna - 60 (+19)	Mężczyzna - 65 (+15)	Mężczyzna - 75 (+10)
Zadłużenie z tytułu wypłaconego odwróconego kredytu hipotecznego (50% LTV na ostatni rok wypłaty)	421 946,86	402 981,75	345 524,52	391 680,21	383 744,85	340 190,49
Wartość nieruchomości w dniu zawarcia umowy kredytowej	568 150,00	568 150,00	568 150,00	568 150,00	568 150,00	568 150,00
Wartość nieruchomości w ostatnim roku wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego	812 172,02	765 215,67	679 290,46	753 907,07	720 974,14	659 361,27

sporządzili: Bolesław Meluch, Norbert Jeziolowicz