

MAGDALENA ZAŁĘCZNA

Uniwersytet Łódzki

## ZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W AKTYWACH OSÓB W WIEKU EMERYTALNYM

### Streszczenie

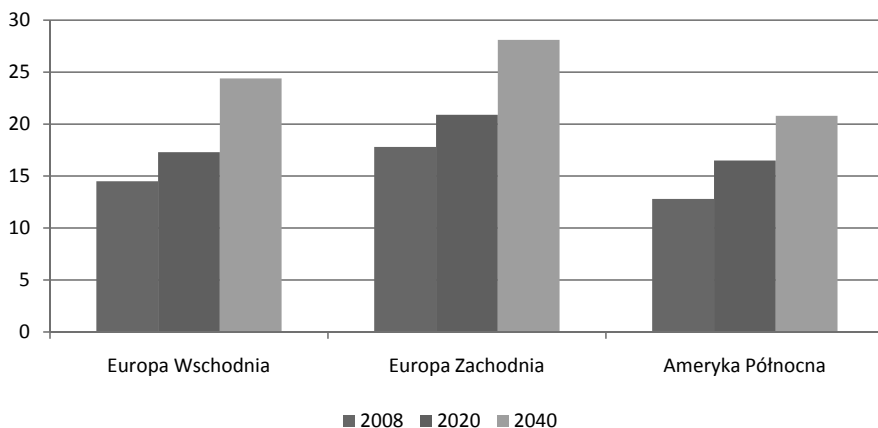
Cykl życia człowieka jest nierozzerwalnie związany ze zmieniającymi się potrzebami dotyczącymi miejsca i standardu zamieszkiwania. Analizując najbardziej typowy w krajach rozwiniętych model własnościowy, można wyróżnić co najmniej cztery fazy życia człowieka w aspekcie uzyskania samodzielności i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych – mieszkanie wspólnie z rodzicami, pierwsze własne mieszkanie, własny dom lub apartament na potrzeby zwiększonej rodziny i mieszkanie odpowiadające potrzebom osoby starszej. Dotychczas instytucje finansowe kierowały oferty przede wszystkim do osób młodych nabywających nieruchomości mieszkaniowe, jednakże w ostatnich latach pojawiły się nowe produkty finansowe wykorzystujące prawa do nieruchomości mieszkaniowych, oferowane przez banki i prywatnych inwestorów osobom starszym. Pozwalają one uzyskać osobom w wieku emerytalnym dodatkowe środki finansowe bez konieczności sprzedaży i przenoszenia się do nieruchomości mieszkaniowych o niższym standardzie. Celem artykułu jest określenie korzyści i wad tego typu rozwiązań, w kontekście kulturowym i instytucjonalnym.

**Słowa kluczowe:** nieruchomości, instrumenty finansowe, odwrócona hipoteka

### Wprowadzenie

Możliwość wykorzystania nieruchomości mieszkaniowej użytkowanej przez właściciela do uzyskania dodatkowych środków finansowych w poprodukcyjnym okresie życia może mieć coraz większe znaczenie wobec rosnącej niepewności co do uzyskania świadczenia emerytalnego o wysokości wystarczającej na życie

w określonym standardzie. Obawy o bezpieczeństwo finansowe w wieku starszym wynikają z wielu czynników, które mają zarówno charakter ekonomiczny, społeczny, jak i kulturowy. Trudności z utrzymaniem stabilnego zatrudnienia w okresie produkcyjnym człowieka wpływają na wysokość odprowadzanych składek emerytalnych; wydłużanie się przeciętnej długości życia, łącznie ze spadkiem współczynnika dzietności przyczynia się do tego, że grupa osób pracujących proporcjonalnie zmniejsza się w stosunku do grupy emerytów<sup>1</sup>. Osoby w wieku 65 i więcej lat stanowiły w 2008 roku około 7% populacji światowej, ocenia się, że w 2040 roku ich udział wyniesie 14%, w niektórych częściach świata będzie jeszcze większy (rysunek 1) [Kinsella, Wan 2009]. W krajach Europy Zachodniej w 2040 roku prawdopodobnie około 28% populacji będą stanowić osoby w wieku 65 i więcej lat.



Rysunek 1. Osoby w wieku 65 i 65+ (%)

Źródło: opracowanie własne na podstawie Kinsella, Wan [2009].

Coraz większym problemem staje się pokrycie kosztów opieki medycznej osób starszych, finansowanie budowy wyspecjalizowanych ośrodków pobytu dla seniorów. Systemy emerytalne nie są i szybko nie będą tak wydolne, aby zapewnić odpowiednie środki finansowe. Dodatkowym aspektem jest silna nierównowaga płci osób w starszym wieku, ze zdecydowaną przewagą kobiet. Ze względu na obowiązki macierzyńskie i tradycję pracy w domu ich możliwości wypracowania

<sup>1</sup> Powszechne jest przekonanie o konieczności wdrożenia nowoczesnych rozwiązań dotyczących systemów emerytalnych, bez których wiele państw czeka zapaść finansów publicznych, szerzej: OECD Pensions Outlook 2012.

odpowiedniej emerytury są ograniczone, narastającym dramatycznie problemem stanie się w bliskiej przyszłości opieka nad starszymi kobietami o niewielkich możliwościach finansowych. Zmiany kulturowe, które m.in. wynikają z migracji i tym samym przzerwania silnych więzi rodzinnych, powodują, że opieka nad rodzicami przestaje być jednym z podstawowych obowiązków potomstwa, te zjawiska w niektórych państwach są obserwowane od wielu lat, w innych nasilają się w ostatnim czasie<sup>2</sup>.

### **1. Możliwości wykorzystania nieruchomości mieszkaniowej użytkowanej przez właściciela do poprawy jego sytuacji finansowej**

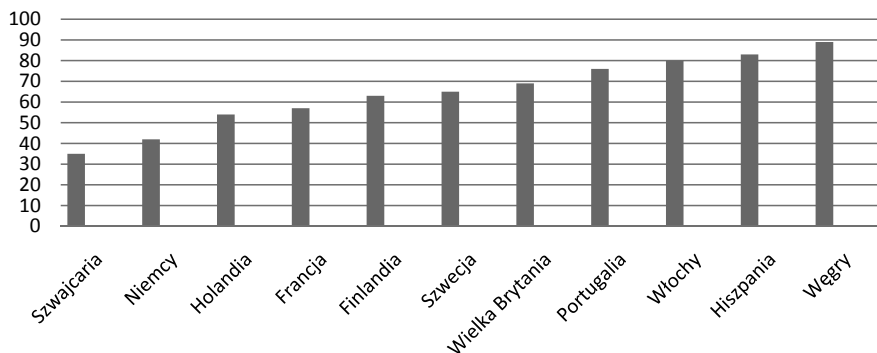
Problem starszych osób w sytuacji *cash poor but asset rich*, czyli posiadających majątek rzeczowy w postaci nieruchomości mieszkaniowych, ale jednocześnie użytkujących te zasoby, nie pojawił się w czasach współczesnych, a sposobów na jego rozwiązanie poszukiwano już wiele wieków temu. Jednym z rozwiązań, które stosowano od stuleci, była specyficzna sprzedaż domu z jednoczesnym zapewnieniem dożywotniego zamieszkiwania zbywcy [Huan, Mahoney 2002]. Przybierała różne szczegółowe formy, np. we Francji już dwieście lat temu funkcjonowała specyficzna umowa *viageres*, która miała najczęściej formę aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości, ale za cenę niższą od rynkowej, ponieważ zbywca miał prawo mieszkać do śmierci w nieruchomości i uzyskiwać środki na życie od nabywcy [Ward 2004]. W okresie depresji lat trzydziestych w Wielkiej Brytanii wprowadzono *home equity reversion* – protoplastę obecnej *reverse mortgage*, w latach sześćdziesiątych rozwiązanie to zaczęto stosować w Stanach Zjednoczonych, w osiemdziesiątych w Kanadzie i Nowej Zelandii, a następnie rozpropagowano je w wielu innych krajach.

Niezbędnym warunkiem wykorzystania nieruchomości mieszkaniowej do uzyskania dodatkowych środków finansowych było i jest bycie jej właścicielem. Poziom własności nieruchomości mieszkaniowych w rękach osób prywatnych różni się znacząco w poszczególnych państwach (rysunek 2). Wynika to z histo-

---

<sup>2</sup> Różnice są widoczne w odniesieniu do np. Europy Wschodniej, Południowej i Zachodniej. W tej ostatniej więzi rodzinne już od wielu lat nie obligują kulturowo potomstwa do utrzymywania rodziców. W bardziej tradycyjnych krajach Europy widoczne jest silniejsze poczucie odpowiedzialności za rodziców, aczkolwiek obecnie przemiany kulturowe naśladują styl życia powszechny w Europie Zachodniej, szerzej: Dykstra [2010].

rycznych uwarunkowań polityki mieszkaniowej oraz aktualnie przyjętej strategii mieszkaniowej na szczeblu państwa.



Rysunek 2. Użytkownicy nieruchomości mieszkaniowych będący jednocześnie ich właścicielami w wybranych państwach, dane ostatnie dostępne (%)

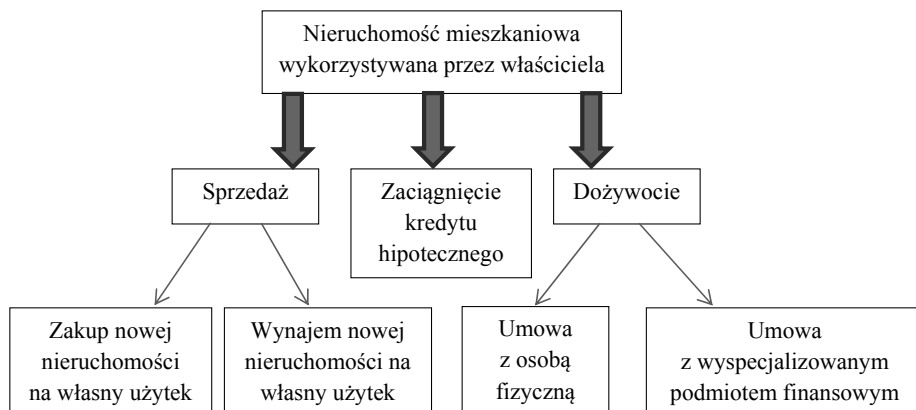
Źródło: opracowanie własne na podstawie: Ball [2011; 2012].

Można jednakże stwierdzić, że potencjalnie nawet w Szwajcarii czy Niemczech, które wykazują procentowo najniższy poziom użytkowania nieruchomości mieszkaniowych przez ich właścicieli w Europie, istnieje potencjał do wykorzystania w postaci znacznego kapitału ulokowanego w domu lub mieszkaniu. Najczęściej właściciele w wieku emerytalnym są już po spłacie kredytu hipotecznego zaciągniętego przy zakupie nieruchomości, a wartość domu lub mieszkania jest bardzo znaczącym składnikiem majątku gospodarstwa domowego.

Istnieje kilka możliwości uzyskania środków finansowych dzięki nieruchomości mieszkaniowej, można ją bowiem sprzedać, przekazać z jednoczesnym ustanowieniem dożywocia lub obciążyć kredytem hipotecznym, z różnymi wariantami dalszych działań (rysunek 3).

Każde z tych rozwiązań ma określone wady i zalety. Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowej użytkowanej przez właściciela oznacza konieczność zapewnienia nowego miejsca zamieszkania – może to nastąpić albo poprzez zakup nowej nieruchomości mieszkaniowej (w założeniu tańszej i generującej mniejsze koszty), albo poprzez najem. Korzyścią finansową takich rozwiązań będzie suma uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jakkolwiek będzie ona pomniejszona z powodu kosztu zakupu kolejnej lub kosztu najmu. Wadą tej drogi jest koniecz-

ność przeniesienia centrum spraw życiowych w nowe miejsce, co w przypadku osób w starszym wieku może powodować trudności z adaptacją.



Rysunek 3. Różne decyzje, które mogą być podjęte przez właścicieli użytkujących nieruchomość mieszkaniową

Źródło: opracowanie własne.

Kolejnym rozwiązaniem jest pozabawienie tej wady, ponieważ zaciągnięcie długu hipotecznego, którego spłata nastąpi dopiero po śmierci właściciela, nie zmusza go do przenosin, a pozwala na uzyskanie dodatkowych środków finansowych. Ostatnią możliwością jest zbycie nieruchomości mieszkaniowej z jednoczesnym ustanowieniem dożywocia. To rozwiązanie także nie wymaga zmiany miejsca zamieszkania, ale należy odróżnić dwie możliwości – przekazanie nieruchomości osobie fizycznej, najczęściej członkowi rodziny (z zasady nieodpłatnie), z jednoczesnym obciążeniem nieruchomości w taki sposób, że jej każdorazowy właściciel ma obowiązek utrzymywać dożywotnika i ewentualnie bliskie mu osoby, oraz przekazanie prawa własności wyspecjalizowanemu funduszowi lub innemu podmiotowi finansowemu, a w zamian uzyskanie gratyfikacji finansowej.

## 2. Percepcja znaczenia własności nieruchomości mieszkaniowej użytkowanej przez jej właściciela

Oczywiste jest, że wykorzystanie nieruchomości mieszkaniowej użytkowanej przez właściciela do wsparcia jego budżetu domowego nie jest jedynie uwa-

runkowane czynnikami ekonomicznymi. Zdecydowanie większe znaczenie mają tu czynniki społeczne, kulturowe, które utrudniają znacząco rozpowszechnienie tego rozwiązania. W badaniu przeprowadzonym w ośmiu europejskich krajach o zróżnicowanej wielkości, zamożności i ścieżce rozwoju (w Belgii, Finlandii, Niemczech, Holandii, Portugalii, Szwecji, Wielkiej Brytanii, na Węgrzech) wykazano poważne odmienności w percepcji znaczenia własności nieruchomości mieszkaniowej wykorzystywanej na własny użytek [Projekt OSIS...].

Różnice pomiędzy poszczególnymi krajami występują już na poziomie instytucjonalnym, jakkolwiek jedynie w Szwecji polityka państwa nie zmierza do propagowania własności wśród obywateli. W pozostałych państwach celem władzy jest zachęcanie obywateli do budowy aktywów, oszczędzania dla uzyskania własności, co także sprzyja podejmowaniu racjonalnych decyzji, nastawionych na wywołanie efektów w długim okresie. Nieruchomość mieszkaniowa wykorzystywana na własny użytek, po spłaceniu kredytu hipotecznego pozwala na ograniczenie wydatków mieszkaniowych, może stać się także źródłem dochodu, gdy zostanie sprzedana lub wykorzystana jako zabezpieczenie. Obserwuje się dwa skrajne stanowiska, pomiędzy którymi jest całe spektrum indywidualnych decyzji właścicieli: *Living poor to die rich* oraz *Spending kids inheritance* [Rowlingson 2006]. Pierwsze podejście do życia charakteryzuje się dążeniem do gromadzenia aktywów, skromną egzystencją skoncentrowaną na oszczędzaniu dla potomnych. Drugie podejście nastawione jest na konsumowanie, „przejadanie” majątku, który mogliby uzyskać potomkowie. Te filozofie życiowe będą także widoczne w nastawieniu do własności nieruchomości mieszkaniowej, ponadto znaczącym elementem jest także to, czy będzie ona traktowana jako jedno z aktywów, czy, z racji szczególnego zaangażowania emocjonalnego właściciela, będzie pozostawała poza obszarem jego decyzji finansowych i inwestycyjnych.

Respondenci pytani w ośmiu badanych krajach o postrzeganie własności nieruchomości mieszkaniowej wykazywali świadomość faktu, że wszelkie nakłady i inwestycje wzbogacają właściciela nieruchomości, a wydatki zwrócą się w ostateczności przy sprzedaży (co nie występuje w przypadku najmu). Natomiast nie wszędzie wskazywano, że własność jest najlepszą opcją – w Belgii, Finlandii, Niemczech, Holandii, Szwecji i Wielkiej Brytanii zwracano uwagę na to, że dla mało zamożnych lub młodych gospodarstw domowych własność może być nadmiernym obciążeniem, ponieważ wiąże się z długiem i obowiązkami remontowymi [Toussaint, Elsinga 2007]. W niektórych państwach wskazywano ponadto, że najem może być korzystnym rozwiązaniem dla osób starszych

i w dłuższym okresie (w Niemczech, Szwecji, Holandii), jednakże w innych uznawano, że zasadniczo ma on charakter przejściowy, a własność jest docelowym rozwiązaniem (w Belgii, Finlandii, Wielkiej Brytanii). Znaczący jest także fakt, że Węgrzy i Portugalczycy oceniali najem jako ostateczność, rozwiązanie dopuszczalne jedynie w wypadku bezrobocia, niepełnosprawności, zaistnienia poważnych trudności życiowych.

Tabela 1

Percepcja znaczenia własności nieruchomości mieszkaniowej dla budżetu gospodarstwa domowego

Państwo	Własność pozwala na redukcję wydatków mieszkaniowych	Własność umożliwia sprzedaż nieruchomości	Własność pozwala na odmrożenie kapitału	Własność pozwala na wynajem nieruchomości
Belgia	***	*	*	*
Finlandia	—	*	*	—
Niemcy	***	*	*	*
Węgry	-	***	-	*
Holandia	*	*	**	*
Portugalia	*	***	*	*
Szwecja	*	*	**	—
Wielka Brytania	*	*	***	—

— Nie wymieniono.

\* Wymieniono.

\*\* Określano jako stosunkowo znaczące.

\*\*\* Łącznie z sytuacją niepewności uzyskiwania dochodów i wskazywano jako element planowania finansowego.

Źródło: Toussaint, Elsinga [2007].

Analizując sposób postrzegania użytkowanych przez właścicieli nieruchomości mieszkaniowych, można dostrzec znaczące różnice (tabela 1). W każdym badanym państwie respondenci mieli świadomość uzyskania środków finansowych poprzez sprzedaż, ale co ciekawe, jedynie w Portugalii i na Węgrzech było to bardzo silnie akcentowane. W Niemczech i Belgii podkreślano redukcję kosztów mieszkaniowych, czego nie dostrzegano w Finlandii i na Węgrzech. Z kolei odmrożenie kapitału było znaczące dla mieszkańców Wielkiej Brytanii, a niedostrzegane na Węgrzech, wynajem nieruchomości nie był nigdzie znaczącą opcją.

Dla osób starszych użytkowana na własne potrzeby nieruchomość mieszkaniowa może stać się źródłem dodatkowego dochodu, powstaje jednak pytania – czy osoby te są tego świadome, czy istnieją jakieś bariery emocjonalne oraz czy

konkretna ścieżka działania ma w indywidualnym wypadku sens ekonomiczny? Odpowiedzi na pytania poszukiwano w badaniach w ramach projektu DEMHOW [*Demographic change...*]. W ośmiu krajach (były to prawie te same państwa, które brały udział w poprzednio opisywanym projekcie, jedynie Belgia została zastąpiona Słowenią) przeprowadzono wywiady wśród obywateli w różnych grupach wiekowych. Na podstawie udzielanych odpowiedzi można stwierdzić, że nieruchomości mieszkaniowa użytkowana przez właściciela ma dla niego przede wszystkim znaczenie jako dom, określony standard życia, niezależność. Na drugim miejscu znalazła się wartość ekonomiczna.

Wykorzystanie kapitału zamrożonego w nieruchomości przede wszystkim miałyby służyć zabezpieczeniu odpowiedniej opieki, w tym opieki medycznej w podeszłym wieku. Nie każda decyzja ma sens ekonomiczny – jeśli nieruchomości nie jest wiele warta, jej sprzedaż nie umożliwi nabycia następnej, tańszej, bez jednoczesnego wyraźnego obniżenia standardu życia. W tej sytuacji skorzystanie ze specjalnych instrumentów finansowych typu odwrócona hipoteka (przy niechęci do najmu) wskazuje się jako najrozsądniejszą opcję [Toussaint 2011].

Jednakże nowe rozwiązania, pozwalające na uzyskiwanie dochodu z nieruchomości mieszkaniowej użytkowanej przez właściciela, nie cieszą się popularnością. Wynika to z zarówno z tradycyjnego podejścia do majątku wypracowanego za życia jako spadku należnego potomkom, jak i nieufności do samego produktu finansowego. Obawy w tym zakresie dotyczyły utraty kontroli, uzależnienia od banku lub innej instytucji finansowej. Większość respondentów przyjmowała strategię „poczekamy – zobaczymy”, mając jednakże świadomość znaczenia majątku, jakim jest nieruchomości mieszkaniowa dla finansowania potrzeb osób w wieku starszym [Toussaint 2011].

### **3. Instrumenty finansowe dla właścicieli nieruchomości mieszkaniowych w starszym wieku**

Koncentrując się jedynie na możliwości finansowego wykorzystania użytkowanej na własne potrzeby nieruchomości mieszkaniowej bez konieczności zmiany miejsca zamieszkania, można wskazać dwie zasadnicze drogi – zaciągnięcie długu hipotecznego (*reverse mortgage*) lub zbycie nieruchomości z jednoczesnym ustanowieniem dożywocia (*home reversion*). W tym pierwszym przypadku właściciel nieruchomości będzie zawierał umowę kredytu lub pożyczki hipotecz-



nej z instytucją finansową, najczęściej bankiem, ale też np. z zakładem ubezpieczeń. W drugim przypadku umowę zawiera się z wyspecjalizowanym podmiotem, może to być fundusz lub zakład ubezpieczeń, który nabywa własność nieruchomości. Zbywca ma prawo zamieszkiwania do śmierci na określonych w umowie warunkach.

W założeniu odwrócony kredyt lub pożyczka hipoteczna charakteryzuje się tym, że właściciel uzyskuje regularne płatności od finansującego i nie musi się liczyć z ich zwrotem, ponieważ zabezpieczeniem umożliwiającym odzyskanie pieniędzy wierzycielowi jest nieruchomość mieszkaniowa, która zostanie sprzedana po śmierci dłużnika (dług może być także spłacony przez spadkobierców właściciela, wtedy nieruchomość zostanie ich własnością). Bez wątplenia takie rozwiązanie pozwala właścicielowi na uzyskanie dodatkowych środków finansowych i pozostanie w dotychczasowym miejscu zamieszkania. Nikt nie może bowiem zmusić go do spłaty długu lub opuszczenia własnej nieruchomości mieszkaniowej, nawet gdyby wysokość wierzytelności przekroczyła wartość nieruchomości. Konsekwencje w tej sytuacji ponosiłby wierzyciel, który nie ma także prawa żądać dodatkowego zabezpieczenia lub egzekwować należności z innego majątku właściciela. Wadą dla właściciela jest stosunkowo niewielka kwota, którą uzyskuje (jej wysokość jest uzależniona od wieku właściciela i płci wpływających na statystyczną długość życia, a także stanu lokalnego rynku nieruchomości warunkującego przewidywane zmiany wartości nieruchomości). Wadą jest także potencjalnie brak spadku, w postaci nieruchomości, pozostawionego potomkom.

Z punktu widzenia instytucji finansującej odwrócony kredyt hipoteczny jest obciążony wieloma typami ryzyka. Przede wszystkim to ryzyko nadmiernych wypłat, czyli sytuacja, gdy suma kwot wypłacona właścicielowi nieruchomości mieszkaniowej będzie wyższa niż jej wartość. Czynniki wywołującymi to ryzyko (*crossover risk*) są dłuższe niż zakładane życie właściciela nieruchomości lub wyższy niż zakładany poziom stóp procentowych, ponieważ moment, w którym suma wypłat przewyższy wartość nieruchomości, może nadejść szybciej, niż w zakładano początkowo. Ponadto wartość nieruchomości mieszkaniowej nie musi wzrastać w tempie, które było przewidywane przy wyliczaniu wysokości wypłat.

Wskazuje się także dodatkowy problem w postaci *moral hazard* – właściciel nieruchomości mieszkaniowej może bowiem przestać dbać o nią, zaniechać łożenia środków na remont, płacenia podatków i opłat z nią związanych, ponieważ wie, że i tak nieruchomość przestanie być jego własnością [szerzej: Davidoff,

Welke 2004]. Przed tym ryzykiem można się jednak starać zabezpieczyć, sporządzając szczegółową umowę określającą sankcje za brak wypełniania obowiązków przez właściciela.

Korzyści finansowe płynące z uwolnienia kapitału zamrożonego w nieruchomości mieszkaniowej wykorzystywanej na własny użytek mogą mieć zróżnicowaną formę – albo jednorazowej płatności, albo powtarzających się płatności w określonych odstępach czasu z opcją wypłat przez z góry określony czas, albo aż do chwili śmierci użytkownika nieruchomości. Ze względu na wieloletni okres trwania relacji między finansującym i finansowanym oraz poziom ryzyka, kwoty, które są wypłacane, nie są wysokie. Posiłkując się przykładem typowej odwróconej hipoteki, można zauważyć, że wysokość uzyskiwanych środków zależy w dużej mierze od poziomu ryzyka akceptowanego przez finansującego (tabela 2).

Tabela 2

Przykładowe wyliczenie wysokości wypłat z tytułu odwróconej hipoteki

Przewidywana wartość nieruchomości mieszkaniowej, wiek właściciela 65 lat	200 000 euro
Zadłużenie hipoteczne	0 euro
Przewidywana długość życia właściciela	20 lat
Przewidywany roczny wzrost wartości nieruchomości	4%
Przewidywana wysokość stóp procentowych	5%
Przewidywana roczna inflacja	2%
Wysokość wypłaty miesięcznej przy LtV na poziomie 25%	187 euro
Wysokość wypłaty miesięcznej przy LtV na poziomie 50%	374 euro
Wysokość wypłaty miesięcznej przy LtV na poziomie 75%	561 euro

Źródło: Doling, Horsewood, Neuteboom [2009].

Wykorzystanie nieruchomości użytkowanej na własne potrzeby może także wystąpić w postaci tzw. modelu sprzedażowego [Pawłęga 2009], realizowanego poprzez nabycie nieruchomości mieszkaniowej od jej właściciela przez wyspecjalizowany podmiot. Zmiana właściciela oznacza inne rozłożenie obowiązków i uprawnień, szczegóły są najczęściej ustalane w drodze indywidualnych umów opartych na obowiązującym prawie cywilnym, bez konieczności wprowadzania w życie nowych regulacji prawnych [Założenia do ustawy... 2011]. Na dojrzałych rynkach, mogących się wykazać wieloletnią historią wykorzystywania na potrzeby seniorów kapitału zamrożonego w nieruchomości mieszkaniowej, model sprzedażowy ma relatywnie niewielkie znaczenie [Maj-Waśniowska, Cycoń 2011].

## Wnioski – potencjał odwróconej hipoteki w Polsce

Wydaje się, że niewysokie kwoty uzyskiwane poprzez obciążenie nieruchomości mieszkaniowej długiem hipotecznym nie miały do niedawna dużego znaczenia dla budżetów gospodarstw domowych, były wsparciem, poprawiającym w pewnej mierze jakość życia. Jednakże obecny kryzys gospodarczy wywiera silny wpływ na możliwości finansowe indywidualnych podmiotów – z ostatnich danych amerykańskiej organizacji National Reverse Mortgage Lenders Association wynika, że 67% osób wykorzystujących odwróconą hipotekę w Stanach Zjednoczonych robi to w celu spłaty istniejących długów gospodarstwa domowego, celem jedynie 27% jest poprawa standardu życia. Hasło *Use your home to stay at home* ma coraz większe znaczenie. Analizując wady i zalety odwróconego długu hipotecznego, można stwierdzić, że uwarunkowania kulturowe miały dotychczas zasadniczy wpływ na niską popularność tego sposobu finansowania wydatków seniorów w państwach gospodarki rynkowej. Być może problemy gospodarcze doświadczane przez gospodarstwa domowe zarówno w Stanach Zjednoczonych, jak i w Europie przyczynią się do przełamania tych oporów kulturowych.

W odniesieniu do Europy Centralnej, patrząc w szczególności z perspektywy Polski, ma się świadomość, że nawet niewielkie kwoty uzyskiwane stabilnie przez wiele lat poprawiałyby jakość życia emerytów. Na potwierdzenie tej opinii można wskazać wyniki badania przeprowadzonego przez GUS, dotyczącego warunków życia ludności w Polsce [Dochody i warunki... 2010]. Z oceny własnej sytuacji finansowej przez gospodarstwa domowe wynika, że 61,2% badanych emerytów nie ma możliwości pokrycia niespodziewanych wydatków w kwocie 800 zł, 18% ma ogromne problemy z domknięciem budżetu domowego, 24,8% ma z tym trudności, a 35,9% pewne trudności [Dochody i warunki..., tab. 32]. Wśród badanych 69,2% wskazywało, że nie ma możliwości realizacji tygodniowego wyjazdu wypoczynkowego raz w roku, 22,6% stwierdzało, że nie ma możliwości jedzenia mięsa, ryb co drugi dzień, 75,6% nie stać na wymianę zużytych mebli, a 31,5% nie może ze względów finansowych zaprosić na posiłek rodziny raz w miesiącu [Dochody i warunki..., tab. 33].

Z punktu widzenia praktycznego stosowania odwróconego długu hipotecznego w Polsce należy także zauważyć, że starsze kobiety, które przeżywają partnerów w naszym kraju statystycznie o 8,5 roku, według danych GUS z 2011 roku, mają niskie uposażenie, więc uzyskanie dodatkowych środków, nawet w niezbyt wielkiej wysokości byłoby dla nich znaczące. Prawdopodobnie taki zastrzyk

finansowy nie byłby stosowany przez gospodarstwa domowe o wysokim poziomie zamożności.

Jednakże w Polsce dominuje tradycyjne podejście do akumulowanego majątku traktowanego głównie jako spadek należny potomkom. Slogan *Spending kids inheritance* nie jest popularny. Być może w przyszłości zmiany kulturowe, m.in. wzrost liczby bezdzietnych par posiadających majątek w postaci własnego domu lub mieszkania i mających określone potrzeby finansowe, wpłynę na zmianę zachowania gospodarstw domowych.

### Literatura

- Ball M. [2011], *2011 European housing review*, RISC, London.
- Ball M. [2012], *2012 European housing review*, RISC, London.
- Davidoff T., Welke G. [2004], *Selection and Moral Hazard in the Reverse Mortgage Market*, October 21, SSRN, www.ssrn.com.
- Dochody i warunki życia ludności Polski EU – SILC 2010.
- Doling J., Horsewood N., Neuteboom P. [2009], *An alternative approach to pension finance: the case of reverse mortgage*, Demhow project.
- Dykstra P.A. [2010], *Intergenerational family relationships in ageing societies*, United Nations Geneva.
- Huan C., Mahoney J. [2002], *Equity release mortgages*, „Housing Finance International”, Vol. 16, No. 4, 29–35.
- Kinsella K., Wan H. [2008], *An Aging World*, U.S. Census Bureau, International Population Reports, P95/09-1, U.S. Government Printing Office, Washington, DC, 2009.
- Maj-Waśniowska K., Cycoń M. [2011], *Formy odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce na tle wybranych krajów UE*, „Zeszyty Naukowe PTE”, 11, 195–209.
- OECD Pensions Outlook 2012* [2012], OECD Publishing.
- Pawłęga S. [2009], *Formy kredytu senioralnego w wybranych krajach i w Polsce*, „Wiadomości Ubezpieczeniowe” 4, 103–116.
- Projekt DEMHOW, *Demographic change and housing wealth*, FP7 reference number 216865.
- Projekt OSIS, *Origins of security and insecurity. The interplay of housing systems with jobs, household structures, finance and social security*, CIT2-CT-2004-506007.
- Rowlingson K. [2006], *Living Poor to Die Rich'? Or 'Spending the Kids' Inheritance'? Attitudes to Assets and Inheritance in Later Life*, „Journal of Social Policy”, Vol. 35, Iss. 02, April, 175–192.

- Toussaint J., Elsinga M. [2007], *Home ownership as a financial resource? Household's perceptions in eight European countries*, referat konferencyjny, APNHR 2007 Conference Transformations in Housing, Urban Life, and Public Policy, Seoul, Korea.
- Toussaint J. [2011], *Housing wealth in retirement strategies. Towards understanding and new hypotheses*, Delft University Press, Delft.
- Ward J. [2004], *Home equity release with reverse mortgages*, „Regional Economic Bulletin”, October, 9–16.
- Założenia do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym [2011], Ministerstwo Finansów, Warszawa.

## THE IMPORTANCE OF HOUSING IN THE ASSETS OF PEOPLE IN RETIREMENT AGE

### Summary

The cycle of human life is inextricably linked with the changing needs for space and standard of living. For many years financial institutions directed their offers especially for young people purchasing residential property, but in recent years there have been new financial products offered by banks and private investors to the elderly people being owner-occupiers. These special instruments can bring people of retirement age additional funds without selling own house or apartment. The purpose of this article is to determine the benefits and drawbacks of such solutions in the cultural and institutional context of changing modern world.

**Keywords:** real estate, financial instruments, reverse mortgage

*Translated by Magdalena Załączna*

