

Hipoteka krótkiej kołderki

Odwrócona hipoteka przedstawiana jest jako ostatnia deska ratunku dla starych i samotnych. Jednak to co ratuje jednostki, może w przyszłości pogrążyć całe gospodarki i systemy finansowe

Pogarszająca się kondycja globalnej ekonomii będzie sprzyjać wzrostowi zainteresowania zabezpieczeniem na starość w ramach odwróconej hipoteki. Gdyby przyjąć, że rocznie będzie to tempo wielkości 10 proc., to już po dziesięciu latach rynek odczuje zadyszkę, a po kolejnej dekadzie – przesyconie. I powstanie problem, jak odwrócić skutki tego, co zostało zakontraktowane na wiele lat. Są już tacy, którzy o tym myślą i mają pomysły.

Bariery ekonomiczne i kulturowe
Niezależnie od szerokości geograficznej, schemat odwróconej hipoteki wszędzie wygląda tak samo. Właściciel

nieruchomości zrzeka się do niej praw po śmierci, w zamian za co otrzymuje comiesięczną rentę hipoteczną lub jednorazową, bądź w kilku transzach, wypłatę z banku czy innej instytucji finansowej. Właściciel może przeznaczać pieniądze na dowolny cel i nie musi w ogóle go określać. Dla zawarcia umowy nie ma znaczenia posiadanie zdolności kredytowej. Taka jest idea. W praktyce rozróżnia się dwa rodzaje: odwrócona hipoteka (ang. reverse mortgage, lifetime mortgage, equity release) oraz przeniesienie własności (ang. home reversion). Pierwsza to rodzaj umowy pomiędzy osobą fizyczną a bankiem (lub instytucją finansową),

której celem jest uwolnienie zamrożonego w nieruchomości kapitału. Druga zaś polega na przekazaniu, w zamian za jednorazową wypłatę, bądź za dożywotnią rentę, albo za oba te świadczenia, praw własności do całości bądź części nieruchomości z jednoczesnym udzieleniem dotychczasowemu właścicielowi dożywotniej (zwykle bezpłatnej) dzierżawy.

Te dwa modele stosują wszystkie kraje, które zdecydowały się na wprowadzenie ich do swojego porządku i obrotu prawnogospodarczego. Bynajmniej nie oznacza to, że jeden i ten sam schemat obowiązuje wszędzie. Różnice w poszczególnych systemach są. Dotyczą

granicy wieku, kwestii podatkowych, praw spadkobierców, rezygnacji, a także mentalności beneficjentów. Ta ostatnia kwestia stanowi zresztą największy problem dla krajowych ustawodawców oraz banków.

Odwrócona hipoteka, mianowicie, mimo swej rosnącej popularności, wzbudza u pewnej grupy potencjalnych klientów, niezależnie od kraju zamieszkiwania, te same wątpliwości. Ich zastrzeżenia dotyczą relacji własności (lub posiadania nieruchomości) oraz więzi rodzinnych w stosunku do chwili, gdy nastąpi realizacja umowy po ich śmierci. Inaczej mówiąc, cecha „odwrotna”, a ściślej – konsekwencje prawne i finansowe, które się z nią wiążą, stoją w sprzeczności z obowiązującymi na danym obszarze tradycjami rodzinnymi. Dlatego największy problem z akceptacją późniejszych skutków tej umowy występuje na obszarach wiejskich, gdzie zwyczaje i więzi rodzinne są najsilniejsze i stanowią fundament życia społecznego. Ustawodawcy i banki w takich krajach – między innymi w Europie – proces przejścia nieruchomości w ramach OH widzą i przedstawiają potencjalnym beneficjentom w następujący sposób:

1. Nieruchomość (mieszkanie, dom wraz z ziemią) jest środkiem trwałym, a nie tylko schronieniem jego właściciela i jednocześnie stanowi aktywa jego właściciela, które mogą być przekazane następnym pokoleniom.

2. Kapitał z tytułu umowy OH może być wypłacony w części lub od razu w całości. W tym drugim przypadku nie daje to bankowi prawa do sprzedaży nieruchomości.

3. Cały proces OH może zostać odwrócony w drodze spłaty kredytu w całości lub części w zależności od wielkości wypłaty.

Największy problem z akceptacją odwróconej hipoteki pojawia się w krajach śródziemnomorskich, w których powszechnie obowiązuje system posagowy. Przykładowo w Grecji do 1983 roku stanowił on część krajowego prawa. I mimo że normy te zostały uchylone, to zwy-

czaje i tradycje w tym zakresie obowiązują do dziś. Podobnie jest we Włoszech i w Hiszpanii. Choć w tych krajach nie było systemu posagowego, to są tam bardzo silne więzi rodzinne i własnościowe oraz bardzo silna więź rodziny z własnością. Z tego też właśnie względu rynek kredytów hipotecznych w tych krajach nie ma dużego udziału w całym portfelu kredytów. Przykładowo we Włoszech w 1985 roku było to zaledwie 3 proc. w stosunku do PKB i dziś nie stanowi wiele więcej.

Inaczej na ten problem patrzą Amerykanie, którzy słyną w świecie z hołdowania własności. Mimo to, dwa opisane wyżej systemy OH są dla nich specjalnym środkiem inwestycji. Na rynku działa wiele wyspecjalizowanych firm i stowarzyszeń, które osobom zainteresowanym odwróconą hipoteką gotowe są udzielić wszystkich informacji włącznie z wyliczeniem zysków i kosztów ewentualnej transakcji na trzydzieści lat do przodu. Ponadto, amerykańskie prawo nakłada na banki lub instytucje finansowe obowiązek udzielenia wszelkich informacji prawnych i finansowych o bliskich i dalszych skutkach transakcji, niezależnie od tego, czy uprzednio klient zasięgał rady w organizacjach społecznych. Konsekwencji niedoinformowania nie ponosi klient, tylko właśnie one. Takie roz-

Barierą ekonomiczno-kulturową jest brak doświadczenia osób starszych w posługiwaniu się kredytami

strzygnięcie ma zagwarantować profesjonalizm i etyczność całej transakcji.

Z kolei dla Japończyków, w przeciwieństwie do Amerykanów, ciekawszym rozwiązaniem jest odstąpienie części nieruchomości. I nie wiąże się to ze szczególnym przywiązaniem do własności, ale w ogóle z dostępem do nieruchomości. Ziemi pod inwestycje w Japonii jest bardzo mało (3/4 kraju pokrywają góry) i w związku z tym jest ona bardzo droga. Ponadto Japończycy, w porównaniu z innymi narodami, mają lepsze własne zabezpieczenie kapitałowe i choćby z tego względu dla nich odwrócona hipoteka nie jest deską ratunku. Eksperti jednak podkreślają, że trwająca w Kraju Kwitnącej Wiśni od ponad dekady recesja gospodarcza zmienia nastawienie do OH. Sprzyja temu także wzrost demograficzny, co odbierane jest przez starsze pokolenie jako zagrożenie utratą, a w najlepszym razie, obniżeniem dotychczasowego poziomu życia. Z kolei japoński rząd w odwróconej hipotece widzi szansę na ożywienie wewnętrznej konsumpcji. Liczy na to, że beneficjenci OH uruchomią dodatkowe dochody w postaci renty hipotecznej na krajowym rynku.

Taki sposób myślenia przyświeca także chińskim politykom. Dla Chińczyków odwrócona hipoteka jest nowatorskim produktem (co ciekawe, nawet dla Hongkongu). Chiński rząd od 2006 roku stara się przybliżyć swoim obywatelom zasady OH i pokłada te same nadzieje co japoński w zakresie ożywienia konsumpcji. Chińczycy są jednak jeszcze ostrożniejsi niż Japończycy czy mieszkańcy strefy śródziemnomorskiej. Z drugiej strony cechuje ich wysoka skłonność do podejmowania ryzyka. I w tym właśnie eksperci upatrują szansę na rozkwit odwróconej hipoteki i jej ewolucję w kierunku większej zdolności rynkowo-inwestycyjnej.

Swoistą barierą ekonomiczno-kulturową jest brak doświadczenia osób starszych w posługiwaniu się kredytami. Nie posiadają one umiejętności poruszania się wśród zawiloci praw-

nofinansowych regulacji bankowych. W efekcie – jak podkreśla Bank Światowy – duża grupa osób jest wykluczona z możliwości skorzystania z tego rodzaju systemu kredytowania. W przeszłości niektóre kraje same popełniły błędy. Wprowadziły one bowiem granicę powyżej której nie można było wystąpić o zwykły kredyt. Taki zapis w prawie mieli między innymi Niemcy. Obecnie nie ma tam takiego ograniczenia, ale skutki jego obowiązywania w minionych latach nadal obecne są w świadomości Niemców.

Swoje piętno na OH odcisnął także ostatni globalny kryzys finansowy. Bankructwo systemu pożyczek subprime bardzo niekorzystnie wpłynęło na tradycyjny rynek kredytów hipotecznych, w tym na odwróconą hipotekę. Bankowcy podnieśli bowiem zarzut, że wypłata dużych kwot w ramach renty hipotecznej z uprzednio zawartych umów uniemożliwia rozwój tradycyjnych kredytów hipotecznych, które z punktu widzenia działalności operacyjnej i bilansu banków są o wiele korzystniejsze niż OH. Dodatkowo skutkiem kryzysu był spadek cen nieruchomości, co jeszcze mocniej odbiło się na ich wynikach finansowych. Banki w Wielkiej Brytanii, Irlandii i Hiszpanii wezwały do obniżenia renty hipotecznej i jednocześnie uregulowania na nowo obu systemów hipotecznych w taki sposób, by zachowana została między nimi równowaga w sytuacjach nadzwyczajnych, jak na przykład kryzys. Obecnie w strefie Unii Europejskiej eksperci prowadzą dyskusję, której najważniejszym punktem jest opracowanie swobodnego mechanizmu bezpieczeństwa.

Dmucanie na zimne

Zasadniczo inwestycja w nieruchomości, w dłuższej perspektywie, przynosi zyski. Sam też przedmiot lokaty kapitału nie podlega wpływom degradującym jej wartość. Jest jednak jedno „ale”. Bynajmniej nie wiąże się ono z rynkiem nieruchomości, a branżą energetyczną i surowcami naturalnymi.

Mianowicie, średnio co dziesięć lat następuje zmniejszenie globalnego potencjału źródeł tradycyjnej energii (ropa, gaz, węgiel) i złóż naturalnych. Tempo redukcji zasobów nie jest wprost proporcjonalne do tempa ogólnego rozwoju gospodarczego. Kraje dotychczas uznawane za Trzeci Świat cechuje większy popyt na surowce i energię niż państwa rozwinięte. Biedne kraje przejęły od rozwiniętych produkcję towarów tanich o obniżonej jakości. Z kolei bogate wytwarzają te same produkty w wyższej klasie gatunkowej i cenie, na które na rynkach rozwijających się nie ma popytu. Biedne kraje nie kupują produktów o wyższym standardzie, a bogate dla utrzymania wewnętrznej konsumpcji importują za miliardy euro lub dolarów towary zbliżone jakością, ale tańsze niż ich własne, z Chin czy Indii. Inaczej mówiąc, przepływ kapitału i środków produkcji nie bilansuje się.

Kraje rozwinięte różni od rozwijających się rynkowa dywersyfikacja instytucjonalna, produktowa i usługowa, czyli to, co jest istotą gospodarki wolnorynkowej. Ale to co w przeszłości i jeszcze obecnie jest dowodem na nowoczesność i potęgę państwa, coraz częściej staje się kulą u nogi. Obecnie zróżnicowanie jest źródłem nadprodukcji i dużych wahań koniunktury w gospodarce, która wprawdzie podnosi się po wstrząsie, ale do poziomu niższego niż przed załamaniem.

To swoiste rynkowe przepelnienie na różnych poziomach i w różnych obszarach w krajach bogatych w zestawieniu z gospodarkami rozwijającymi się powoduje, że dla tych pierwszych pozyskanie kapitału (pieniędzy) jest coraz trudniejsze i droższe. W efekcie rządy, banki, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa w zachodnich gospodarkach rynkowych cierpią na deficyty budżetowe i biorą udział w przeciąganiu krótkiej kolderki. Innymi słowy, gdyby przyjąć, że kraje są jak domy, to te na Zachodzie są już dobrze umeblowane, a do pokoju nie zmieści się kolejny telewizor, nawet tani, bo są już cztery, ani nowy dywan, bo na podłodze leżą już trzy. W piwnicy też już nie ma miejsca, a w garażu jest tyle aut ilu domowników. W innej sytuacji jest Polska, Chiny, Rosja, Indie i wiele innych krajów, które dopiero się rozwijają. I w nich właśnie pokładane są nadzieje.

Ostatni globalny kryzys finansowy pokazał, że to co było siłą państw bogatych, prawie je pociągnęło na dno. Gdy się spojrzy na problem nadprodukcji przez długość życia w krajach Unii Europejskiej, to widać, że odwrócona hipoteka w pierwotnej wersji jeszcze bardziej podniesie cenę kapitału i nie uwolni mocy produkcyjnych. Gdy się dodatkowo weźmie pod uwagę fakt, że stopa zwrotu z odwróconej hipoteki jest odległa w czasie, to nie dziwią pomysły bankowców i finansistów, by koszty renty hipotecznej przerzucić na osoby trzecie w drodze innej umowy.

Co ciekawe, koncepcje w tym zakresie rodzą się głównie nie tam, gdzie OH powstała, czyli w USA, ale tam, gdzie dopiero kiełkuje, czyli w Chinach. Dlaczego? Bowiem w Azji, a ściślej w Państwie Środka, nie ma takich tradycji i więzi z własnością jak w Europie czy w USA. Niektórzy rozważania Chińczyków na ten temat tłumaczą chińskim pragmatyzmem. I trudno temu zaprzeczyć. Ale oni zwyczajnie dmuchają na zimne. ■

W Państwie
Środka,
nie ma takich
tradycji i więzi
z własnością
jak w Europie
czy w USA