

Kredyt dla seniora

JACEK MACH

***W Paryżu, w
witrynie biura
turystycznego
zobaczyłem
reklamę:
Masz 75 lat,
jedź z nami
do Tajlandii.
A obok:
Malediwy czekają
na seniorów!***

W Polsce takim osobom zalecano by co najwyżej odpoczynek w słońcu na ławeczce przed domem. Niewiele lat minęło i również w polskich biurach podróży seniorzy stali się liczącą i chętnie widzianą częścią klienteli. Niewielu jeszcze może sobie pozwolić na paromiesięczne pobyty posezonowe w łagodnym klimacie śródziemnomorskim, ale tygodniowe czy dwutygodniowe wycieczki do Grecji, Turcji lub Tunezji w dużym stopniu stały się udziałem osób starszych.

Ta zmiana stylu życia przez wcale niemałą grupę społeczną – wśród emerytów w roku 2006 liczyła ona 21,6 proc., czyli znacznie ponad półtora miliona osób, stworzyła nowe rynki nie tylko w dziedzinie turystyki zagranicznej. Również w handlu, gdzie zapotrzebowanie na sprzęt komputerowy czy telefony komórkowe przyjazne dla osób starszych, a więc często gorzej wi-

dzących czy słyszących, dostrzegane jest przez producentów. Podobnie i gastronomia do niedawna dostrzegająca głównie klienta młodego, zaczęła się otwierać na spokojniejsze upodobania seniorów.

Trudny kredyt

Wszystkie te zjawiska spowodowały wzrost zainteresowania wśród osób starszych, często przekraczających wiek 70 lat, dostępem do usług finansowych. I to nie tylko związanych z możliwością racjonalnego wykorzystania gromadzonych przez lata zasobów, ale i uzyskaniem kredytu, którego zabezpieczeniem byłyby nieruchomości, z reguły mieszkania, a także ubezpieczenie na wypadek zgonu.

Niestety, dostęp do kredytów dla seniorów w praktyce polskich banków nie jest łatwy, a w wielu przypadkach wewnętrzne procedury ustalają wiek kredytobiorców na 65-70 lat, osiągną w momencie spłaty kredytu. Czynią

FOT. DREAMSTIME

to zapewne w celu ograniczenia ryzyka niespłacalności, choć trudno to zrozumieć w sytuacji, gdy w większości przypadków kredyty są ubezpieczone na wypadek zgonu kredytobiorcy.

W rozwijającym się świecie mamy do czynienia z wydłużaniem się życia ludzkiego. Statystyczny Amerykanin żyje 77,8 lat, o rok dłużej niż w roku 2000. W Polsce mężczyzna żyje o blisko osiem lat krócej, kobieta do 77 lat, ale w ciągu ćwierćwiecza średnia wieku ma wzrosnąć o 4-5 lat. Odsetek osób powyżej 80 lat wynosi dziś w Polsce około 2,5 proc., ale demografowie obliczają, że w roku 2050 osiemdziesięcioletkowie stanowią będą 9,8 proc. społeczeństwa. I wreszcie interesujące dane z tablicy średniego dalszego trwania życia w Polsce: 70-latkowie mają przed sobą jeszcze 161,6 miesięcy życia, czyli blisko 13,5 roku; 75-latkowie mogą średnio przeżyć jeszcze ponad 10 lat, zaś 80-latkowie 93,3 miesiące, czyli blisko 8 lat.

Wydłużający się czas życia zwiększa zapotrzebowanie na środki finansowe, które pozwoliłyby urozmaicić i uatrakcyjnić ten ostatni okres ziemskiego bytowania. Dlatego w wielu krajach, zwłaszcza w anglosaskich, choć ostatnio również w Hiszpanii czy Australii, rośnie zainteresowanie osób starszych tzw. hipoteką odwróconą, polegającą na tym iż banki wypłacają w ratach lub jednorazowo posiadaczom nieruchomości częściową ich wartość (zwykle 30-70 proc.), a po śmierci właścicieli i sprzedaży domu lub mieszkania odzyskują wraz z odsetkami wyłożone środki. Po pierwszych publikacjach w Polsce okazało się, że jest też spore zainteresowanie takim instrumentem.

Oferty

Korzystając z uprzejmości firmy Expander Niezależnego Doradcy Finansowego, postanowiliśmy spróbować znaleźć możliwości uzyskania kredytu hipotecznego dla osób, które przekroczyły już 70 lat. Naszą przewodniczką po ofercie 21 banków zajmujących się kredytami hipotecznymi jest Joanna Popik-Rozdębska, doradca finansowy oddziału Expandera w Gdańsku Wrzeszczu.

- Chcąc uzyskać kredyt hipoteczny - mówi pani Joanna - kredytobiorca musi posiadać nie tylko nieruchomość o wystarczającej wartości, ale i zdolność kredytową do spłaty pożyczki, a więc określaną przez bank wysokość dochodu netto. Kredytobiorca musi także uzyskać pozytywną ocenę stabilności dochodu. Większość banków określa także górną granicę wieku, przed osiągnięciem którego kredyt musi być spłacony. Gros banków kończy rozmowy o kredycie z osobami, które przekroczą 65 lub 70 lat w momencie jego spłaty.

- Czy oznacza to, że człowiek starszy, po siedemdziesiątce, nie ma już szans na kredyt hipoteczny?

- Na szczęście - uśmiecha się moja rozmówczyni - są banki, które podchodzą bardziej elastycznie do tego problemu. Najczęściej stosowanym rozwiązaniem jest współkredytobiorca, osoba młodsza, od której wieku uzależniony będzie okres kredytowania. Często jako kredytobiorcy występują rodzice z dzieckiem, choć osoba młodsza nie zawsze musi być spokrewniona. Razem muszą mieć oczywiście zdolność kredytową, ale często gros tej zdolności dają dochody osób starszych. W Kredyt Banku w takiej sytuacji wiek starszych kredytobiorców nie będzie miał znaczenia i kredyt będzie mógł być przyznany nawet na okres 30 lat, do ukończenia przez osobę młodszą 65. roku życia.

Podobne rozwiązanie stosuje GE Money Bank, gdy rodzice przystępują do kredytu razem z dzieckiem, mogą dostać kredyt do ukończenia 80. roku życia przez starszego z rodziców.

Te rozwiązania, choć niewątpliwie dające pewne możliwości osobom starszym, nie zawsze są dostępne, choćby ze względu na różny układ relacji rodzinnych.

- W takich sytuacjach rozwiązaniem może być oferta banku Nordea, który przy odpowiednim wkładzie własnym w postaci nieruchomości (stanowiącym min 60 proc. wartości nieruchomości) i przy odpowiedniej zdolności kredytowej pozwala uzyskać kredyt hipoteczny nawet na 30 lat, do ukończenia 100 lat życia. Oferta jest stosowana wobec osób mających powyżej 50 lat; wkład własny w przedziale 51-55 lat wynosi minimum 40 proc. wartości nieruchomości, w przedziale 56-60 lat 50 proc., a w przedziale 60-70 lat 60 proc. Oznacza to, że osoba w wieku 70 lat może uzyskać kredyt hipoteczny maksymalnie do wysokości 40 proc. wartości nieruchomości, której jest właścicielem.

Ofertę dla osób starszych, bez ograniczenia limitu wieku, ma również BPH Bank Hipoteczny, proponując kredyt do 30 lat pod warunkiem zabezpieczenia nieruchomością stanowiącą własność kredytobiorcy (nie może to być własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego).

Propozycje SKOK-u

Wśród osób starszych jest wielu członków SKOK-ów. Spółdzielcze Kasy Oszczędnościowo Kredytowe oferują długoterminowy kredyt hipoteczny, który może być wykorzystany na spłatę dotychczasowych zobowiązań. Kredyt taki może być spłacany obecnie do 10 lat, minimalna kwota udzielanego kredytu to 10 tysięcy złotych, górnym ograniczeniem jest 70 proc. wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie pożyczki.

- Jakim powodzeniem cieszą się takie kredyty konsolidacyjne? - pytam Roberta Sterzla, kierownika oddziału SKOK Stefczyka w Gdańsku Wrzeszczu?

- Nie ma miesiąca - mówi Robert Sterzel - żebyśmy nie udzielili takiego kredytu. Zakładając, że kredytobiorca ma wystarczające zabezpieczenie hipoteczne i zdolność kredytową - ograniczeniem jest wiek. Praktycznie w momencie rozpoczęcia starań o kredyt trzeba mieć mniej niż 65 lat, tak by ostatnia rata spłaty kredytu przypadła przed ukończeniem 75 lat.

- Nie jest to więc „kredyt dla seniora”, który korzystając z posiadanej nieruchomości chciałby w zaawansowanym wieku sięgnąć po większe pieniądze?

- Niestety, nie. Ale zawsze można uzyskać kredyt bez względu na wiek, gdy ma się zabezpieczenie hipoteczne i zdolność kredytową, a do umowy kredytowej przystępuje też osoba młodsza. To stwarza możliwość uzyskania kredytu hipotecznego, którego spłata będzie zakończona nawet po osiągnięciu 75 lat przez osobę starszą - mówi Robert Sterzel.

- A czy w SKOK myśli się o tzw. hipotece odwróconej?

- Są prowadzone prace na ten temat, podobnie jak w innych instytucjach finansowych w Polsce - mówi Robert Sterzel. - Ale z tego co wiem, nie ma jeszcze banku, który by w naszym kraju oferował instrument hipoteki odwróconej. Choć nie ulega wątpliwości, że potrzeba takiej oferty istnieje. ●