

Szanowni Państwo,

branża profesjonalnych usługodawców, którzy gwarantują seniorom świadczenia w zamian za przeniesienie własności nieruchomości (tzw. hipoteki odwróconej) od lat postuluje uregulowanie swojego rynku. Od 2013 roku Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Rzecznik Praw Obywatelskich wskazują na potrzebę włączenia się ustawodawcy w kształtowanie rynku świadczeń dożywotnych. Celem regulacji jest nie tylko poprawa jakości oferowanych usług i zwiększenie bezpieczeństwa seniorów, ale również ograniczenie działalności nieuczciwych podmiotów i zmniejszenie skali wyłudzeń. Istotne, z punktu widzenia całego rynku, jest również szerzenie wiedzy na temat usługi, a w rezultacie podnoszenie jakości życia osób starszych.

Z danych Ministerstwa Sprawiedliwości wynika, że w latach 2008-2017 podpisano w Polsce 75 tys. umów o dożywocie związanych z przeniesieniem własności nieruchomości.¹ Poza umowami o dożywocie funkcjonują również umowy renty, umowy pożyczek i inne rodzaje umów, które pozwalają na przeniesienie przez seniora własności nieruchomości za świadczenie, przy zachowaniu prawa do dożywotnego korzystania z lokum. Wszystkie te umowy tworzą rynek hipoteki odwróconej w Polsce. W tym samym czasie (jak podaje Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych²) największe fundusze hipoteczne w Polsce zrzeszone w KPF, czyli profesjonalni usługodawcy z tego sektora, zawarli blisko 1 tys. umów. Oznacza to, że umowy zawarte przez fundusze hipoteczne stanowiły mniej niż 1 proc. wszystkich umów hipoteki odwróconej, podczas gdy ponad 99 proc. stanowiły umowy zawierane przez niewyspecjalizowane podmioty oraz osoby fizyczne. Z danych napływających z notariatu wynika, że co piąta tego typu umowa jest unieważniana przez sąd. Coraz więcej mówi się o rosnącej skali nadużyć, a o odpowiednie regulacje postulowały m.in.: KNF, UOKiK, Rzecznik Praw Obywatelskich, Związek Banków Polskich.

Dlaczego profesjonalna branża przegrywa z rynkiem nieprofesjonalnym? Dlaczego powyższe umowy nie są podpisywane w ramach profesjonalnej usługi, która zagwarantowałaby seniorom bezpieczeństwo i zmniejszyła skalę nadużyć?

Warto podkreślić, że hipoteka odwrócona funkcjonuje w Polsce od **dziesięciu lat**, a fundusze hipoteczne zrzeszone w Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych (KPF) wypłaciły dotychczas seniorom ponad **16 mln zł świadczeń**. To właśnie fundusze hipoteczne od lat upominają się o odpowiednie regulacje. W 2012 roku branża stworzyła Zasady Dobrych Praktyk wyznaczające najwyższe standardy etyczne, brała udział w pracach nad przyjętą w 2014 roku Ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym, od roku 2013 aktywnie uczestniczyła w pracach nad projektem Ustawy o dożywotnym świadczeniu pieniężnym

¹ Akty notarialne w latach 1991-2017, dane Ministerstwa Sprawiedliwości na dzień 15.06.2017. Źródło: <https://dane.gov.pl/dataset/1209>

² Raport na temat rynku hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowym, KPF, 2018 r.

(wycofanym z procesu legislacyjnego), a w 2015 roku po raz kolejny opublikowała list otwarty do polityków, decydentów, ekspertów rynkowych i mediów z postulatami dotyczącymi uregulowania rynku i wznowienia prac nad Ustawą. W 2016 roku wydała też pierwszy raport informacyjny dotyczący hipoteki odwróconej oraz szerokie opracowanie opisujące najbardziej rozwinięty rynek europejski, czyli Wielką Brytanię. Dziś publikujemy kolejny list otwarty i zadajemy podobne pytania.

Co hamuje rozwój rodzimego rynku? Przede wszystkim **brak odpowiednich regulacji prawnych oraz nadzoru**. Bez **odgórnych działań** liczba wyłudzeń oraz oszustw stale rośnie, a podmioty, które działają w sposób nieuczciwy, wciąż psują renomę profesjonalnych usługodawców oraz dotykają seniorów. Tymczasem w ostatnich latach zauważalny jest wzrost liczby gospodarstw domowych, w których emeryci żyją poniżej skrajnego ubóstwa.³Ta tendencja może się utrzymywać, biorąc pod uwagę coraz szybsze starzenie się polskiego społeczeństwa i zwiększającą się niewydolność obecnego systemu emerytalnego w Polsce.

Postulujemy, by publiczna dyskusja przyniosła realne rozwiązania prowadzące do uregulowania całego rynku hipoteki odwróconej w Polsce, zarówno w modelu kredytowym, jak i sprzedażowym. Pamiętajmy, że renta dożywotnia – wzorem innych państw – może stać się jednym z remediów na problemy starzejącego się społeczeństwa oraz rozwiązaniem, które zagwarantuje godne życie na emeryturze. Pamiętajmy, że usługa ta może, a nawet powinna, stać się częścią długofalowej polityki senioralnej Państwa. Za takim rozwiązaniem postulujemy od lat.

ANDRZEJ ROTER



Prezes Zarządu

Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych

ROBERT MAJKOWSKI



Prezes Zarządu

Funduszu Hipotecznego DOM

³ Zasięg ubóstwa ekonomicznego w Polsce w 2017 r., Departament Badań Społecznych i Warunków Życia, GUS, Warszawa 30.05.2018