

# Mieszkalnictwo dla seniorów – wykorzystanie wartości ekonomicznej nieruchomości seniora

*Senior Housing – Equity Release*



Wydatki mieszkaniowe stanowią już obecnie niemal 25 proc. budżetu gospodarstw senioralnych i mają tendencję wzrostową. Wzrost wydatków wynika głównie z tego, że **zajmowane przez seniorów mieszkania są przeważnie stare, relatywnie duże, a więc energochłonne, co przekłada się na rosnące koszty eksploatacyjne.** Dochody uzyskiwane z tytułu świadczeń emerytalnych nie pozwalają seniorowi nie tylko na godne życie, w tym na stworzenie właściwych warunków mieszkaniowych, ale także na opłatę z tytułu świadczeń związanych z opieką, także medyczną. Dlatego **istotne jest, aby warunki zamieszkiwania, w tym koszty, były dostosowane do potrzeb i możliwości finansowych seniorów.**

**W**edług polskich danych statystycznych ponad 65 proc. seniorów to właściciele nieruchomości mieszkaniowych. Średnia powierzchnia mieszkań gospodarstw seniorów, liczona w m<sup>2</sup> na osobę, w gospodarstwie domowym seniora jest wyższa niż każdego innego gospodarstwa domowego. Trzeba również mieć na uwadze fakt, że mieszkania seniorów, oprócz zbyt dużej powierzchni, zwykle nie są dostosowane do możliwości psychofizycznych osób w nich mieszkających, także pod kątem komfortu cieplnego i kosztów z tym związanych. Te elementy potwierdzają tezę, iż koszty utrzymania mieszkania stanowią duże obciążenie dla budżetu gospodarstwa senioralnego (49 proc. gospodarstw senioralnych to gospodarstwa jednoosobowe).

W Deklaracji Programowej Rozwoju Gospodarki Senioralnej<sup>1</sup> w Polsce, z dnia 1 lutego 2016 r., zapisano – w części poświęconej mieszkalnictwu dla seniora: „**Budownictwo dla seniora i infrastruktura: wspieranie inicjatyw w celu poprawy jakości życia seniorów mieszkających w miastach i na terenach nieurbanizowanych poprzez wspieranie rozwoju różnych form mieszkalnictwa dla seniorów, w tym powołanie Krajowego Funduszu Adaptacji Mieszkań dla Seniorów. Rozwijanie elastycznego i ekonomicznego transportu w regionach pozamiejskich. Wspieranie lokalowe i finansowe form samopomocy**

*sąsiedzkiej z asystą, które opierają się o współpracę międzypokoleniową i międzysrodowiskową.”*

W trakcie konferencji w Londynie, zorganizowanej w ramach projektu „Otoczenie przyszłości – przyszłość otoczenia”<sup>2</sup> sponsorowanego przez Komisję Europejską wskazywano, iż 75 proc. domów w Unii nie spełnia warunków dostosowania ich do potrzeb seniorów. Wskazano także statystyki brytyjskie dotyczące warunków życia seniorów: 90 proc. populacji zaliczanej do seniorów mieszka w normalnych domach, 6 proc. w specjalistycznych domach, a 4 proc. w domach opieki. 76 proc. seniorów jest właścicielami domów, 18 proc. mieszka w domach tzw. socjalnych, a 6 proc. jest najemcami w domach należących do osób prywatnych.

Mówiąc o otoczeniu przyszłości, nie możemy mieć na uwadze tylko technologii, ale także to, co można zrobić, aby życie było bardziej atrakcyjne i łatwiejsze, a seniorzy utrzymywali aktywność jak najdłużej. To właśnie ma pozwolić na utrzymanie efektywności opieki zdrowotnej w odniesieniu do ludzi w wieku senioralnym. Srebrna gospodarka wpływa pozytywnie na rozwój i na wzrost zatrudnienia. Należy o tym pamiętać podejmując wszelkie decyzje polityczne i regulacyjne, które wpływają na tę część gospodarki.

Jednocześnie, mówiąc o mieszkalnictwie dla seniorów, powinno się także uwzględniać istotny element wspiera-



FOTO: ARCH. PRYWATNE

Bolesław Meluch

Doradca Zarządu  
Związku Banków Polskich

nia utrzymania samodzielności seniora zamieszkującego w takim mieszkaniu – autonomię. Autonomia ta może być oparta o mobilne usługi medyczne, których koszt miesięczny jest znacznie niższy niż usług świadczonych stacjonarnie. Takie podejście ma umożliwić zwiększenie dostępności do usług i mieszkań bez barier.

**Smart connected homes** – domy (mieszkania) wykorzystujące technologie *smart* są dostępne, ale trzeba określić to, co powinno być zrobione, aby seniorzy dłużej mogli być niezależni (autonomiczni) w swoim miejscu zamieszkania. Ma temu służyć wspieranie dostępności opieki długotermi-



nowej z wykorzystaniem innowacyjnych technologii.

Rozwiązania, technologie i produkty umożliwiające utrzymanie niezależności seniora w jego dotychczasowym miejscu zamieszkania są oferowane na rynku. Problemem jest dostępność. Oblicza się, iż w samej Unii Europejskiej potrzeba przeprowadzenia adaptacji ok. 2 mln domów, aby spełniały one potrzeby osób o ograniczonej sprawności. Oznacza to, że stoimy przed dużym wyzwaniem, w jaki sposób pobudzić i zachęcić do inwestycji.

Stąd olbrzymia potrzeba określenia kosztów dostosowania tych domów, z uwzględnieniem wymogu zapobiegania wykluczeniu seniorów, w tym energetycznego, tworzenia warunków do wspierania inicjatyw zwiększających dostępność tych mieszkań, tworzenia warunków do korzystania z urządzeń mobilnych, dostosowanych do potrzeb usług opiekuńczych i medycznych, bezpieczeństwa.

Dążąc do realizacji takiej modernizacji należy przyjąć, iż domy lub osiedla stanowią pewnego rodzaju hub innowacyjny, co powinno zwiększyć dostępność systemów i urządzeń wykorzystujących techniki cyfrowe. Ale technologia powinna umożliwiać rozwój produktów i usług jako odpowiedź na potrzeby osób starszych, a nie kreować te usługi lub produkty.

W tej sytuacji trzeba uwzględnić, iż uwolnienie wartości ekonomicznej nieruchomości obecnie zajmowanej przez seniora jest podstawowym aspektem rozwoju srebrnej gospodarki. Powinno to być realizowane z większym udziałem inwestorów instytucjonalnych, a z mniejszym – bankierów inwestycyjnych (instrumenty długoterminowych inwestycji). W trakcie przywoływanej wcześniej konferencji w Londynie podkreślano, iż powinno się poszukiwać nowych form uwalniania wartości ekonomicznej nieruchomości (i nie tylko, biorąc pod uwagę olbrzymie zasoby osobiste społeczeństwa brytyjskiego), aby uzyskać środki na pokrycie kosztów pobytu w mieszkaniu autonomicznym (z asystą), lub domu seniora (domu opieki) i kosztów opieki. Ważne jest, aby te środki zostały zdepono-

wane w sposób bezpieczny i mogły być wykorzystane także przez rodzinę.

W związku z tym należy wskazać, iż realizacja projektów budownictwa senioralnego wymaga współdziałania władz samorządowych z inwestorami prywatnymi, także biorąc pod uwagę zadania JST w zakresie zapewnienia opieki długoterminowej w ramach Domów Pomocy Społecznej (DPS) i Zakładów Opiekuńczo-Lecznicznych (ZOL) oraz możliwość wykorzystania regionalnych programów operacyjnych do finansowania czy wspierania projektów i programów o charakterze regionalnym. Tym samym polityka mieszkaniowa powinna uwzględniać wspieranie, aktywizowanie, pobudzanie i inspirowanie władz lokalnych do realizacji zadań i wykorzystania instrumentów polityki mieszkaniowej skierowanej do najstarszej grupy społecznej.

Niezbędne jest wprowadzenie wymogu realizacji projektów inwestycyjnych spełniających funkcje mieszkań bez barier i wspieranych dla nowych inwestycji. W ramach mieszkalnictwa dla seniorów powinny być promowane projekty zawierające następujące formy:

#### **1. Specjalne mieszkania niezależne**

– dowolne pojedyncze mieszkania o pełnym programie funkcjonalno-instalacyjnym, dostosowane do potrzeb i możliwości osób starszych i niepełnosprawnych, rozproszone w naturalnej strukturze mieszkaniowej przedsięwzięcia deweloperskiego.

#### **2. Budynki z mieszkaniami specjalnymi**

– złożone z niezależnych mieszkań i zawierające w swojej strukturze funkcjonalno-przestrzennej pewną liczbę mieszkań specjalnych.

#### **3. Zespoły mieszkaniowe**

– złożone na przykład z budynków jedno- lub kilkumieszkaniowych, najczęściej o architekturze ogrodowo-apartamentowej, z centralnie usytuowanym zespołem usługowo-kulturalnym i serwisem pielęgniarstwa.

#### **4. Budynki wspólnot emeryckich**

– z niezależnymi mieszkaniami oraz bogato rozbudowanym programem

usług i urządzeń wspólnych do obsługi, pielęgnacji, zaopatrzenia, rozrywki, wypoczynku i kontaktów towarzyskich.

#### **5. Domy rencistów**

– z ograniczonym programem mieszkań indywidualnych, rozszerzonym programem urządzeń wspólnych oraz rehabilitacją i opieką pielęgniarstwa-medyczną.

#### **6. Domy opieki**

– przeznaczone do długoterminowego pobytu, ze względu na stan zdrowia, z poszerzoną opieką instytucjonalną i usługami medycznymi.

Niezbędne jest aktywizowanie instytucji finansowych, które finansowałyby projekty inwestycyjne kredytem, oferowałyby długoterminowe instrumenty finansowe. Jednocześnie realizacja projektów mieszkań dla seniorów wymaga współpracy właścicieli tych projektów z organizacjami oferującymi świadczenia opiekuńcze i medyczne.

Dotychczasowe opinie o instrumentach „uwalniania wartości ekonomicznej” nieruchomości – umowy o świadczenia dożywotnie (model sprzedaży), a także oceny wysokości potencjalnie oferowanego przez bank odwróconego kredytu hipotecznego<sup>3</sup> (gdy regulacje będą bardziej sprzyjające, aby banki wyraziły zainteresowanie tego rodzaju kredytami), spotyka się zwykle z dużym rozczarowaniem beneficjentów, co jest zrozumiałe. Kalkulacje, symulacje, warunki oferowania wskazują, iż z jednej strony mamy do czynienia z relatywnie wysoką wartością nieruchomości (niepłynną, jak wiadomo) w relacji do comiesięcznych dochodów i kosztów utrzymania, a z drugiej, suma wartości wypłat przez cały okres obowiązywania umowy nie może równać się tej wartości. Co także jest zrozumiałe, ale mało akceptowalne. Należy podkreślić, iż bank, w pierwszej kolejności, będzie zwracał uwagę na wielkość tego rynku i możliwości techniczno-organizacyjne związane z oferowaniem produktu. Dlatego nie można liczyć, że produkt będzie oferowany przez większość banków. Mniejsza konkurencja nie musi przełożyć się na gorsze warunki oferty banku.

Warto zwrócić uwagę, iż rozwiązania prawne w różnych krajach mają za zadanie umożliwienie udzielania tego rodzaju kredytów przez instytucje kredytowe<sup>4</sup>.

Pytanie główne to w jaki sposób doprowadzić, aby zwiększyć zainteresowanie i klientów, i banków takim instrumentem, jak odwrócony kredyt hipoteczny w Polsce. Elementem, który można by zastosować do wykorzystania wartości ekonomicznej nieruchomości, może być system „**płatności z odroczonego terminem**”<sup>5</sup> (odwrócony kredyt hipoteczny jest sam w sobie takim systemem – płatność zobowiązań – długu – następuje po śmierci dłużnika). System, który może pozwolić na pokrywanie kosztów opieki stacjonarnej i niestacjonarnej. Wzorując się na rozwiązaniach brytyjskich, taki system płatności z odroczonego terminem z wykorzystaniem ceny uzyskiwanej z nieruchomości mógłby być oparty o następujące założenia (do rozważenia przez uczestników rynku, w tym zwłaszcza władze publiczne):

**1.** Potencjalne warunki przystąpienia do takiego systemu:

**a)** Oferta powinna być skierowana do osób, które, poza nieruchomością stanowiącą zabezpieczenie zobowiązania – długu, posiadają aktywa płynne nie większe niż np. średnia wartość rocznego świadczenia emerytalnego dla danej miejscowości i dla danej płci. Zgodnie z Ustawą o pomocy społecznej, obowiązek zapewnienia realizacji zadań pomocy społecznej spoczywa na jednostkach samorządu terytorialnego oraz na organach administracji rządowej. Tym samym pomoc ta powinna być kierowana do szczególnie potrzebujących – wskazany jest poziom środków płynnych; *w przypadku odwróconego kredytu hipotecznego nie jest wymagane szacowanie zdolności kredytowej dłużnika – istotne jest posiadanie nieruchomości bez obciążeń (ewentualne roszczenia spłacane są z wykorzystaniem środków uzyskanych w ramach odwróconego kredytu hipotecznego).*

**b)** Władze samorządowe dokonują kwalifikacji beneficjentów

pod kątem spełniania przez nich wymogów materialnych (własność nieruchomości i wysokość posiadanych środków płynnych), ale także określają rodzaje i zakres usług pielęgnacyjnych i medycznych, które mają być świadczone, aby określić w umowie o „**płatności z odroczonego terminem**” wysokość zobowiązania beneficjenta. Władze samorządowe pokrywają koszty tych usług. Władze lokalne powinny mieć obowiązek oszacowania kosztów, aby seniorzy nie zostali niespodziewanie postawieni przed obowiązkiem zapłaty za świadczenia o wartości znacznie przekraczającej oczekiwania. Warunki płatności powinny wskazywać możliwość rozłożenia płatności, także w odpowiednim czasie. W przypadku posiadania indywidualnego ubezpieczenia zdrowotnego, władze lokalne powinny uwzględnić warunki pokrywania opłat przez firmę ubezpieczeniową; *w przypadku odwróconego kredytu hipotecznego nie ma ograniczenia wykorzystania środków, którego dysponentem jest beneficjent.*

*Jednakże wart byłby rozważenia model, w którym bank udzielający odwróconego kredytu hipotecznego współdziałałby z władzami samorządowymi. Współdziałanie miałooby na celu określenie warunków wykorzystania tych środków na pokrycie kosztów świadczeń usług niezbędnych seniorowi, zapewnianych przez władze samorządowe, a realizowanych w ramach systemu „płatności z odroczonego terminem”. Tak, aby nie zwiększać kosztów ponoszonych przez seniora.*

**c)** Koszty poniesione przez władze samorządowe w związku ze świadczeniami dla beneficjenta powinny być przedmiotem wpisu do hipoteki nieruchomości stanowiącej własność beneficjenta. Umowa „**płatności z odroczonego terminem**” może także obejmować zwrot kosztów odsetek i kosztów administracyjnych ponoszonych przez samorząd; *w przypadku odwróconego kredytu hipotecznego wysokość zabezpieczenia w postaci hipoteki odzwier-*

*cedlać będzie wysokość kredytu i kosztów z nim związanych.*

**d)** Beneficjent i/lub jego spadkobiercy mogą spłacić zobowiązanie za otrzymane usługi np. sprzedając nieruchomość lub po śmierci właściciela władze samorządowe uzyskają prawo do zaspokojenia się z nieruchomości. W przypadku spłaty zobowiązania przez beneficjenta i/lub spadkobierców, które powinno nastąpić w dniu sprzedaży nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie „**płatności z odroczonego terminem**”, władze samorządowe mają obowiązek zwolnienia hipoteki. A w przypadku zaspokojenia się z nieruchomości przez władze samorządowe, spłacenie zobowiązania powinno nastąpić w ciągu 90 dni od śmierci beneficjenta. Warunki te są określone w umowie między beneficjentem i samorządem. Wysokość oprocentowania nie może być wyższa niż oprocentowanie dla określonych obligacji rządowych (w zależności od oczekiwanego okresu spłaty). Władze samorządowe mogą skorzystać z zastosowania uprzywilejowanego oprocentowania wobec pewnej kategorii beneficjentów, biorąc pod uwagę fakt, iż finansowane przez te władze świadczenia nie są tylko kosztem, ale także będą to świadczenia zwrotne. W przypadku opóźnienia w spłacie zobowiązania, jednostka samorządu terytorialnego może dochodzić zwrotu dodatkowych kosztów (odsetki ustawowe i koszty administracyjne). *W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego także istnieje możliwość wcześniejszej spłaty kredytu, bez dodatkowych obciążeń na rzecz banku. Spadkobiercy mogą spłacić kredyt i przejąć mieszkanie. Bank ma obowiązek wypłaty spadkobiercom w ciągu 30 dni od daty ustalenia różnicy między szacowaną przez rzeczoznawcę rynkową wartością nieruchomości a wielkością zadłużenia z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego. Tak, jak w przypadku „płatności z odroczonego terminem”, może wystąpić ryzyko niesprzedania nieruchomości w celu odzyskania*



wierzytelności czy to przez samorząd, czy przez bank.

**e)** Dla określenia wysokości kosztów, które mogą być pokryte (zabezpieczone hipotecznie), wartość nieruchomości ma szczególne znaczenie – standardem powinno być, aby nie przekraczały one 70–90 proc. wartości nieruchomości. Władze samorządowe mogą przyjąć bardziej konserwatywne wskaźniki, biorąc pod uwagę warunki wprowadzania „**płatności z odroczonym terminem**”; w przypadku odwróconego kredytu hipotecznego przyjęto standard określania wysokości zobowiązania do 50 proc. wartości nieruchomości (wartość kapitału i odsetek oraz wartość kosztów operacyjnych nie może przekraczać 50 proc. wartości zabezpieczenia). Wymogi dla kredytodawców są bardziej konserwatywne.

**f)** Systemem „**płatności z odroczonym terminem**” mogą być objęte osoby stanowiące jednoosobowe gospodarstwo domowe i będące jedynymi właścicielami nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie zobowiązania. W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego nie ma takiego zastrzeżenia, aczkolwiek wiek drugiej osoby w gospodarstwie domowym ma istotne znaczenie dla wyznaczenia potencjalnej daty spłaty kredytu, a tym samym, jego kosztów.

**g)** W przypadku objęcia właściciela/beneficjenta instytucjonalną opieką (dom seniora, dom pomocy społecznej, zakład opiekuńczo–lecniczy, hospicjum, dom opieki paliatywnej), dopiero pobyt powyżej 12 miesięcy powinien być podstawą do kwalifikowania do systemu. Władze samorządowe mogą wprowadzić własne warunki pokrywania kosztów pobytu seniora w ramach opieki instytucjonalnej, np. jeżeli pobyt jest krótszy niż 8 tygodni, stosując takie same zasady ich pokrywania, jak w przypadku świadczeń opiekuńczych i zdrowotnych w mieszkaniu seniora. w przypadku odwróconego kredytu hipotecznego zakłada się, iż senior będzie mieszkał w nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kre-

dytu, co czyni ten instrument mniej elastycznym.

**h)** W przypadku, gdy beneficjent jest także kredytobiorcą hipotecznym, niezbędne jest porozumienie między kredytodawcą i władzami samorządowymi co do warunków skorzystania z systemu „**płatności z odroczonym terminem**”; w przypadku odwróconego kredytu hipotecznego wszelkie inne zobowiązania hipoteczne mogą być spłacone z zaciągniętego przez beneficjenta odwróconego kredytu hipotecznego.

**i)** Opłaty za usługi opiekuńcze i medyczne powinny być naliczane w momencie ich występowania, po podpisaniu odpowiedniej umowy z beneficjentem. Opłaty za usługi opiekuńcze i medyczne powinny być podzielone na dwa rodzaje: te, które mogą być poniesione przez seniora (jego rodzinę) bezpośrednio oraz te, które ponoszą służby opiekuńcze i medyczne, a które nie mogą być pokryte przez seniora. Beneficjent ma prawo odrzucenia oferty podpisania odpowiedniej umowy o odroczeniu płatności z tytułu uzyskanych świadczeń opiekuńczych i medycznych, a pokrywanych z nieruchomości; w przypadku odwróconego kredytu hipotecznego opłaty (np. wycena nieruchomości, realizacja pełnomocnictwa w przypadku niemożliwości utrzymania stanu technicznego przez samego seniora, braku odpowiedniego ubezpieczenia nieruchomości itp.) stanowią koszt, który także jest pokrywany z nieruchomości.

**2. Korzyści dla seniorów z tytułu korzystania z „płatności z odroczonym terminem”:**

**a)** jednostka samorządu terytorialnego ponosi koszty bieżące z tytułu opłat za świadczenia pielęgnacyjne i medyczne, a tym samym senior nie musi poszukiwać innych źródeł opłaty świadczeń,

**b)** zobowiązanie powstaje tylko w okresie świadczenia usług (pobytu w jednostce świadczącej usługi) i odnosi się do wartości nieruchomości,

**c)** w przypadku wzrostu wartości nieruchomości senior może skorzystać z usług pielęgnarskich i medycznych większej wartości,

**d)** nie traci się prawa do świadczeń socjalnych przysługujących w ramach innych systemów.

**3. Niedogodności z tytułu korzystania z „płatności z odroczonym terminem”:**

**a)** w dalszym ciągu koszty utrzymania nieruchomości stanowiącej własność beneficjenta muszą być przez niego ponoszone, w tym koszty ogrzewania, ubezpieczenia itd.,

**b)** w przypadku posiadania wcześniejszego zobowiązania hipotecznego wymagane jest dokonanie uzgodnienia z kredytodawcą,

**c)** wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie zobowiązania może obniżyć się, co zmniejszy potencjalny zakres świadczeń (ich koszty także mogą wzrosnąć),

**d)** wymagane jest ustalenie warunków skorzystania z systemu „**płatności z odroczonym terminem**” w przypadku występowania odwróconego kredytu hipotecznego,

**e)** beneficjent nie skorzysta z potencjalnych dochodów z lokaty, na którą składają się środki ze sprzedaży nieruchomości,

**f)** beneficjent obowiązany jest do przeznaczenia do 70 proc. swoich dochodów ze świadczeń emerytalnych na pokrycie kosztów z tytułu usług pielęgnacyjnych i medycznych; wysokość opłat może być uzależniona od posiadanych płynnych zasobów finansowych seniora.

**4. Beneficjent może wynająć posiadaną nieruchomość, uzyskując dodatkowe dochody na opłatę np. utrzymania mieszkania, ale spełniając dodatkowe warunki:**

**a)** warunki wynajmu, w tym np. najemcy, muszą być uzgodnione z władzami samorządowymi,

**b)** dochody z najmu mogą spowodować niespełnianie warunków do uzyskania pomocy socjalnej,

c) beneficjent, korzystając ze świadczeń stacjonarnych, może nie być w stanie wypełniać swoich obowiązków jako wynajmujący, a tym samym może być zmuszonym do korzystania z usług zewnętrznych, generujących koszty,

d) wynajem nie musi przynosić wystarczających dochodów, aby pokryć koszty świadczeń pielęgnacyjnych i medycznych.

5. Gmina powinna być odpowiedzialna za ustalenie lokalnych warunków – zakresu i cen – świadczeń usług opiekuńczych i zdrowotnych, biorąc pod uwagę warunki podaży i popytu. Z jednej strony, zapewni to operatorom stały popyt na ich usługi, a z drugiej, obniżenie kosztów tych usług. Kosztów, które, w przypadku indywidualnych negocjacji przez seniorów/ich opiekunów nie mogłyby być uzyskane.

6. W przypadku usług pielęgnacyjnych lub medycznych świadczonych w miejscu zamieszkania władze samorządu, z uwagi na obniżone koszty tych usług, nie muszą brać pod uwagę wartości nieruchomości, co także oznacza, iż podstawą wyznaczania udziału samorządu w finansowaniu tych usług jest poziom oszczędności i dochodów seniora.

## Podsumowanie

Posiadanie nieruchomości mieszkaniowej zwiększa potencjał finansowy seniora, a proponowane opcje odwróconego kredytu hipotecznego i/lub „płatności z odroczonego terminem” umożliwiają uruchomienie wartości ekonomicznej tej nieruchomości. To oznacza możliwość dokonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego w celu uzyskania potwierdzenia jej wartości. To daje także możliwość oszacowania potencjalnych środków, którymi dysponowałby senior, gdyby nastąpiła sprzedaż nieruchomości mieszkaniowej, na sfinansowanie usług pielęgnacyjnych lub medycznych – jako alternatywy do odwróconego kredytu hipotecznego i/lub „płatności z odroczonego terminem”.

Koszty opieki, które, w zależności od modelu zamieszkania oraz potrzeb opieki medycznej, obejmują koszty opieki stałej, koszty opieki pielęgnacyjnej, koszty opieki mobilnej i koszty opieki rehabilitacyjnej. Uzyskana z operatu szacunkowego przygotowanego przez rzeczoznawcę majątkowego wartość posiadanej przez seniora nieruchomości powinna pozwolić na szacowanie warunków ponoszenia kosztów finansowania tej opieki.

Wprowadzenie w polskim systemie świadczeń pielęgnacyjnych i medycznym „płatności z odroczonego terminem” wymagałoby specjalnych regulacji. Można założyć, iż regulacje takie pozwalałyby na wykorzystanie instytucji odwróconego kredytu hipotecznego jako narzędzia wspierającego tworzenie dobrostanu seniora – właściciela nieruchomości.



## STRESZCZENIE

Polityka mieszkaniowa powinna uwzględniać system wsparcia seniorów pozwalający na poprawę ich warunków mieszkaniowych oraz dostosowanie ich do wymaganej opieki medycznej (dofinansowanie do remontu mieszkania w celu usunięcia barier architektonicznych i dostosowania do potrzeb seniorów o różnym stopniu samodzielności). Z uwagi na różne potrzeby wynikające z wieku senioralnego, budownictwo senioralne jest integralną częścią budownictwa mieszkalnego, tworząc system wzajemnie sobie niezbędny z punktu widzenia społecznego, ale także medycznego.

Istotne jest umożliwienie seniorom dostępu do różnych narzędzi finansujących ich dobrostan, z wykorzystaniem własności nieruchomości. Do tego potrzebny jest konsensus różnych uczestników rynku i regulatorów.

## SŁOWA KLUCZOWE

mieszkalnictwo dla seniorów,  
odwrócony kredyt hipoteczny,  
„płatności z odroczonego terminem”,  
uwalnianie wartości ekonomicznej  
nieruchomości

## PRZYPISY

1. Deklaracja przygotowana przez Krajowy Instytut Gospodarki Senioralnej, podpisana przez 43 uczestników rynku i skierowana do władz państwowych.
2. Otoczenie przyszłości – przyszłość otoczenia (*Neighbourhoods of the future*), podsumowanie konferencji w Londynie, 11–12 maja 2016 r., sprawozdanie autora z udziału w konferencji, materiał niepublikowany.
3. Odwrócony kredyt hipoteczny to świadczenie wypłacane jednorazowo lub ratalnie przez określony czas, zabezpieczone na nieruchomości kredytobiorcy, po którego śmierci spadkobiercy mają prawo do uregulowania zobowiązania i zatrzymania nieruchomości. Jeżeli nie chcą spłacić długu, nieruchomość może być przejęta przez bank i sprzedana, a spadkobiercy otrzymają różnicę między kwotą określoną w operacie szacunkowym a wartością wierzytelności (kredyt i koszty operacyjne). Kredyt może pozwolić właścicielowi na pokrycie np. kosztów dodatkowej opieki.
4. B. Meluch, *Odwrócona hipoteka – model kredytowy czy model sprzedażowy? Czy polski senior będzie mógł wzmocnić swój budżet?* w monografii „Bezpieczeństwo i ochrona klienta na rynku usług finansowych. Prawo – praktyka – problemy – potrzeby – perspektywy”, Warszawa 2017, pod redakcją naukową Edyty Rutkowskiej–Tomaszewskiej.
5. Ciekawym i wartym rozważenia przykładem jest rozwiązanie zastosowane w regulacjach brytyjskich: The Care Act 2014, <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2014/23/contents/enacted>

## ABSTRACT

Housing policy should take into account the support instruments that allow seniors to improve their housing conditions and to adjust dwellings to the required medical care (funding to renovate housing in order to remove architectural barriers and to adapt it to the needs of seniors – according to varying degrees of independence). Due to the different needs arising from the senior age, senior housing is an integral part of a residential housing, creating a system required from the social and medical point of view.

It is important to enable seniors to use a variety of financial tools creating their welfare with the use of real estate ownership. For this you need the consensus of the various market participants as well as regulators.

## KEY WORDS

housing for seniors,  
reverse mortgage,  
deferred payments,  
equity release of the property