

## Jak zwiększyć emeryturę, czyli odwrócona hipoteka i renta dożywotnia

**E**merytura nie wystarcza na rachunki, a jesteś właścicielem mieszkania lub domu, możesz skorzystać z odwróconej hipoteki lub renty dożywotniej, czyli o kilkaset złotych zwiększyć swoje comiesięczne dochody. Wysokość dodatkowej kwoty zależy od wartości Twojej nieruchomości, Twojego wieku i płci. Oczywiście, pod warunkiem, że nie zamierzasz własnego lokum sprzedać lub zostawić komuś w spadku.

**O**dwrócona hipoteka i renta dożywotnia to forma kredytu z którego skorzystać mogą osoby będące właścicielami domu lub mieszkania i jednocześnie chcące w nich mieszkać do końca życia. Mogą zrzec się na rzecz banku (lub innej firmy, np. specjalistycznego funduszu) prawa do posiadanej nieruchomości w zamian za comiesięcznie

wypłacane świadczenie finansowe. Jednocześnie nieruchomość pozostanie ich własnością i dopiero po śmierci zostanie przejęta przez bank. Osoba korzystająca z odwróconej hipoteki zachowuje dożywotnie prawo do mieszkania.

W Polsce - jak wynika z badań Eurostatu - prawie wszystkie nieruchomości

należące do osób mających powyżej 65 lat, nie mają obciążonej hipoteki, więc ich właściciele mogą skorzystać z nowych rozwiązań. Dla porównania - w Niemczech i Francji - co dziesiąta nieruchomość seniora stanowi zabezpieczenie dla kredytu, głównie odwróconej hipoteki. W Polsce może być podobnie. Zwłaszcza, że - jak wynika z szacunków Ministerstwa Finansów - ponad połowa Polaków nie oszczędza z myślą o emeryturze, dlatego dodatkowe pieniądze z nieruchomości mogą stanowić atrakcyjną formę uzupełnienia „państwowego” świadczenia.

**N**iestety, polscy emeryci mają niewielki wybór, gdyż ciągle brakuje usta-

# Mieć pieniądze



wy regulującej zasady działania odwróconej hipoteki i renty dożywotniej oraz chroniącej interesy seniorów. Dzisiaj umowy zawierane są na podstawie przepisów wynikających z prawa cywilnego.

**I**m mniejsze ryzyko, tym większe bezpieczeństwo, mniejsze koszty i większy zysk seniora. A to może zagwarantować jedynie ustawa o odwróconej hipotece. Zgodnie z jej projektem:

Bank będzie mógł przejąć nieruchomość dopiero po 12 miesiącach od śmierci właściciela, gdy spadkobiercy nie zdecydują się na spłatę wykorzystanego kredytu. Jeżeli spłacą, wówczas przejmą nieruchomość.

Szczegóły na temat oferty banki będą musiały podawać w sposób określony w ustawie.

Zostaną dokładnie określone prawa i obowiązki banków i kredytobiorców oraz mechanizmy umożliwiające szybkie i skuteczne egzekwowanie wierzytelności.

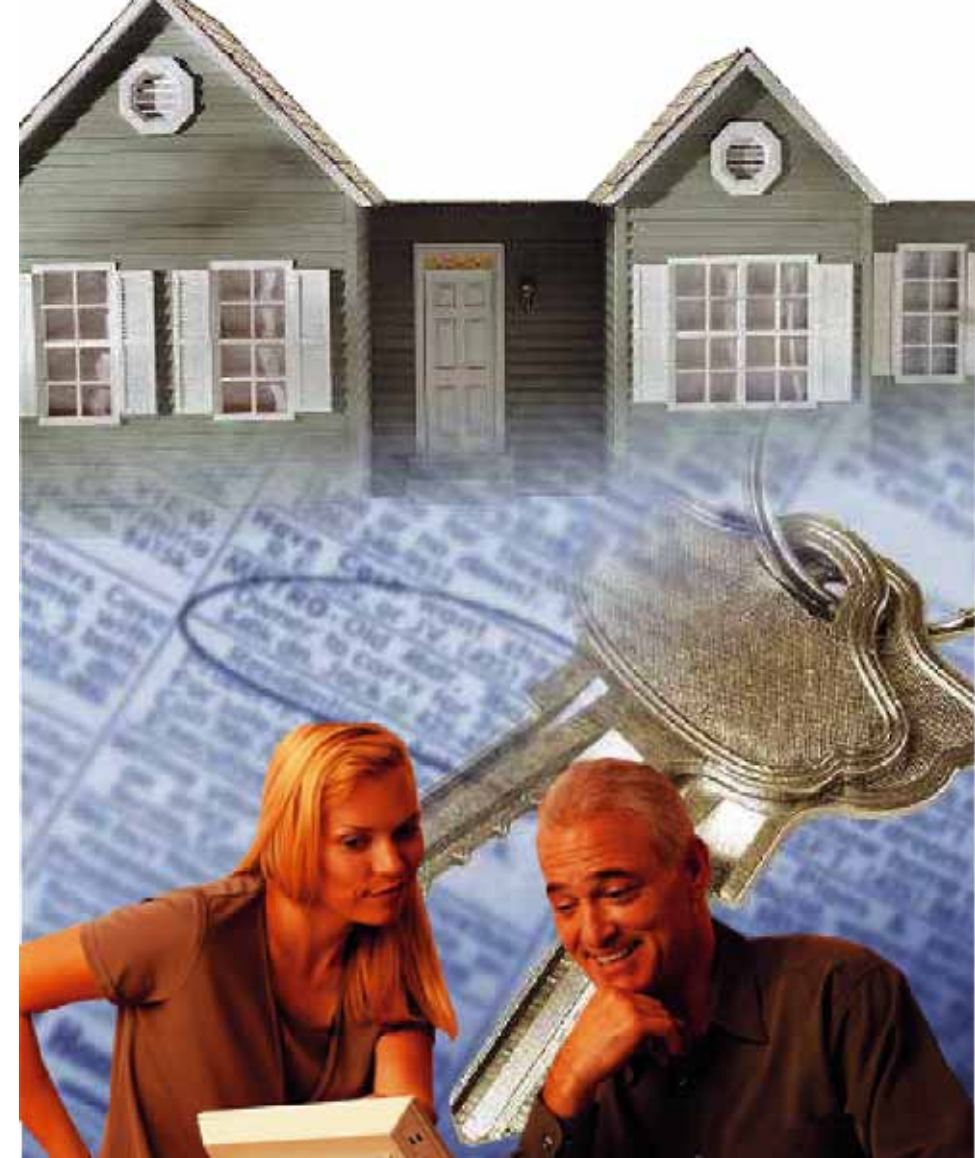
## Różnice między odwróconą hipoteką i rentą dożywotnią

### RENTA DOŻYWOTNIA

- dożywotnia wypłata rat,
- niższa miesięczna rata, gdyż dłuższy okres korzystania z kredytu,
- prawo do nieruchomości przenieszone jest na fundusz w momencie podpisania umowy.

### ODWRÓCONA HIPOTEKA

- z góry określony okres wypłaty rat,
- wyższa miesięczna rata, gdyż krótszy okres korzystania z kredytu,
- nieruchomość stanie się własnością banku dopiero po 12 miesiącach od śmierci kredytobiorcy, o ile spadkobier-



## MICHAŁ BARANOWSKI i mieszkanie

cy nie zdecydują się spłacić kredytu zaciągniętego przez seniora, będą mogli korzystać wszyscy właściciele nieruchomości (bez względu na wiek).

### Wysokość świadczenia

Obecnie w Polsce jest 6 mln emerytów, a w ciągu 20 lat ich liczba wzrośnie o połowę. Zgodnie z danymi GUS przeciętny 65-latek przeżyje jeszcze ponad 15 lat, a 65-lotka niecałe 20 lat. Biorąc

to pod uwagę, posiadacz mieszkania wartego 400 tys. zł może na nim „dorobić” (korzystając z odwróconej hipoteki lub renty dożywotniej) około tysiąca złotych miesięcznie.

**K**obieta w wieku 65 lat otrzymałaby 800 złotych miesięcznie, mężczyzna 1400 złotych miesięcznie. Skąd ta różnica? Ze statystyk, bowiem mężczyźni żyją krócej. Im dłużej będziemy żyli, tym lepiej na tym wyjdziemy. Jeśli dożyjemy 80 roku życia, czyli ratę

za mieszkanie bank będzie nam wypłacał przez 15 lat, otrzymamy w sumie 144 tys. zł (kobieta) lub 252 tys. zł (mężczyzna). Dla seniorów przedstawione kwoty mogą być znaczące. Zgodnie z danymi ZUS wysokość przeciętnej emerytury nie przekracza dzisiaj 1700 zł brutto.

**O**dwróconą hipotekę stosuje 10 państw Unii Europejskiej. Największą popularnością cieszy się ona w Wielkiej Brytanii i USA.