

Patrycja Kowalczyk-Rólczyńska,
„Equity release w finansach gospodarstw domowych osób starszych”,
Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu,
Wrocław 2018, 247 s.
– artykuł recenzyjny

Teresa H. BEDNARCZYK¹
Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie

Złożono: 24 sierpnia 2019; Zaakceptowano do druku: 7 listopada 2019; Opublikowano: 8 grudnia 2019

W 2018 r. nakładem Wydawnictwa Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu ukazała się książka autorstwa Patrycji Kowalczyk-Rólczyńskiej zatytułowana *Equity release w finansach gospodarstw domowych osób starszych*. Publikacja ta powstała na podstawie rozprawy habilitacyjnej autorki.

Autorka jest przedstawicielką młodego pokolenia pracowników naukowych, a jej zainteresowania badawcze – znajdujące odzwierciedlenie w publikacjach naukowych – ewoluowały od zagadnień związanych z zastosowaniem metod ekonometryczno-statystycznych i aktuarialnych w zarządzaniu finansami zakładów ubezpieczeń po ubezpieczanie ryzyka związanego z finansowaniem nieruchomości. Aktualnie Patrycja Kowalczyk-Rólczyńska zajmuje się problematyką finansową związaną z alternatywną metodą zabezpieczenia emerytalnego, jaką jest *equity release*, oraz zarządzaniem finansami gospodarstw domowych, czego potwierdzeniem jest recenzowana publikacja. Rozważania w omawianej monografii koncentrują się przede wszystkim na zagadnieniu uwalniania kapitału zakumulowanego w nieruchomościach w kontekście uzupełniania dochodów emerytalnych gospodarstw domowych. Książka wpisuje się w prowadzoną od kilkunastu lat dyskusję – nie tylko w Polsce, ale i na świecie – dotyczącą rozwiązań wspierających rosnące wydatki publiczne na finansowanie potrzeb społecznych oraz poszukiwań dodatkowych źródeł świadczeń emerytalnych.

Zachodzące zmiany demograficzne sprawiają, że rośnie udział ludzi starszych w gospodarkach wysokorozwiniętych. W Polsce osoby w wieku emerytalnym stanowią obecnie ok. 20% populacji, a ich głównym źródłem utrzymania są emerytury i renty pochodzące z systemu publicznego. Jakkolwiek świadczenia emerytalne większości obecnych emerytów są na poziomie wystarczającym na zaspokojenie ich podstawowych potrzeb, to jednak wysokość przyszłych świadczeń będzie się prawdopodobnie zmniejszać. Wynika to m.in. z faktu, że w zreformowanym systemie

¹ Kontakt z autorką: Teresa H. Bednarczyk (ORCID: 0000-0002-9340-6864), Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie, Wydział Ekonomiczny, Katedra Ubezpieczeń i Inwestycji, Instytut Ekonomii i Finansów, pl. Marii Curie-Skłodowskiej 5, pok. 615, 20-031 Lublin, e-mail: teresa.bednarczyk@umcs.lublin.pl.

emerytalnym wysokość emerytury jest uzależniona od sumy wszystkich wpłacanych składek (a nie – tak jak według starych zasad – od najlepszych lat pracy wybranych z kariery zawodowej) oraz dalszego przeciętnego trwania życia (przewidywanej liczby lat dalszego życia w momencie wnioskowania o emeryturę), które się wydłuża. Zgodnie z prognozami teoretyczna stopa zastąpienia (relacja przeciętnej emerytury do średnich zarobków) w Polsce w 2060 r. obniży się prawie dwukrotnie i będzie wynosić ok. 30% [European Commission 2018]. Oznacza to coraz trudniejszą sytuację materialną przyszłych emerytów, zwłaszcza żyjących w gospodarstwach jednoosobowych, którzy gospodarując samodzielnie, ponoszą relatywnie wysokie koszty utrzymania, w tym koszty leków i usług opiekuńczych. Aby standard ich życia na emeryturze nie uległ gwałtownemu obniżeniu, będą potrzebować dodatkowych środków finansowych.

Usługa *equity release* jest odpowiedzią instytucji finansowych nie tylko na zapotrzebowanie osób starszych posiadających niskie świadczenia emerytalne, ale także na stopniowe osłabianie się więzi rodzinnych w społeczeństwach wysokorozwiniętych. Produkty typu *equity release* to innowacje finansowe, które poprawiając jakość życia seniorów, pozwalają równocześnie na odciążenie dzieci. Usługi tego rodzaju są wprowadzane w krajach, w których dotychczas z przyczyn kulturowych lub religijnych opieka nad osobami starszymi była oparta głównie na zobowiązaniach rodzinnych; chodzi o kraje takie jak: Japonia, Singapur, Korea Południowa, Chiny czy Indie.

Najstarszym i najbardziej rozwiniętym rynkiem oferującym usługi typu *equity release* pozostają nadal Stany Zjednoczone. Produkty tego typu są znane także w kilkunastu państwach członkowskich Unii Europejskiej oraz w Australii. We wszystkich tych krajach nie mają jednak charakteru powszechnego, lecz raczej niszowy. W Stanach Zjednoczonych z usług *equity release* korzysta zaledwie od 2% do 3% obywateli spełniających potencjalne warunki ich uzyskania [Grzeszczuk-Gniewek 2015].

1. Ocena ogólna

Tematyka podjęta przez autorkę publikacji jest ważna i aktualna. Problematyka *equity release* nie doczekała się jeszcze zbyt wielu zwartych analiz naukowych prowadzonych przez polskich badaczy, chociaż napisano na ten temat wiele artykułów, m.in. [Kłobukowska 2013], oraz kilka opracowań zbiorowych, m.in. [Rutkowska-Tomaszewska 2017]. Dotychczasowe krajowe prace naukowe w tym obszarze koncentrują się głównie na charakterystyce uwarunkowań prawnych i demograficznych rozwoju modelu kredytowego (odwrócony kredyt hipoteczny) [Buszko 2011; Ciepła 2015; Grzeszczuk-Gniewek 2015; Kaczan 2015] oraz modelu sprzedażowego (renty dożywotnie oferowane przez niebankowe instytucje finansowe) lub porównywaniu tych modeli [Marciniuk 2014]. W dorobku krajowym i zagranicznym znaleźć można także publikacje charakteryzujące rozwiązania funkcjonujące w innych krajach [Bishop, Shan 2008; Luiz, Stobie 2010; Maj-Waśniowska, Cycoń 2011;

Skuza 2012; Gwizdała 2015]. W wielu publikacjach analizuje się odwrócony kredyt hipoteczny jako alternatywną metodę zabezpieczenia emerytalnego [Olejnik 2011; Cycoń, Jedynak 2012; Paduszyńska, Zbyszewski 2016; Willmann 2016] oraz ograniczania ubóstwa emerytów w Polsce [Rutkowska-Tomaszewska 2014]. Badane są także ryzyko instytucji finansowych, związane z kalkulacją wysokości należnych świadczeń [Cairns, Blake, Dowd 2008; Buszko 2012; Buszko 2013; Alai *et al.* 2014; Chen, Wu 2014; Moulton, Haurin, Shi 2015] oraz czynniki rozwoju *equity release* na rynku polskim [Łyszczak 2008; Kowalak 2010].

Autorka podjęła próbę uzupełnienia luki badawczej w krajowym dorobku naukowym w zakresie identyfikacji rodzajów ryzyka oraz metod kalkulacji wypłat z tytułu usług *equity release* na rynku polskim, a także istotnie rozwinęła zasygnalizowane w literaturze problemy badawcze, dotyczące przede wszystkim roli *equity release* w uzupełnianiu dochodów gospodarstw domowych osób starszych. Warto zaznaczyć, że jest to pierwsza kompleksowa analiza tego właśnie zagadnienia.

2. Ocena układu

Omawiana monografia składa się ze wstępu, czterech rozdziałów merytorycznych, uporządkowanych w sposób logiczny i spójny, oraz z zakończenia w formie wniosków końcowych. Z uwagi na tematykę i cel publikacji taki układ treści należy ocenić jako prawidłowy. Tekst monografii jest dobrze i starannie zredagowany.

Autorka rozpoczęła rozważania od ogólnej charakterystyki finansów gospodarstw domowych osób starszych, starając się wyłuszczyć ich specyfikę wynikającą ze zmiany potrzeb finansowych w różnych fazach starości. Potrzeby te determinują decyzje finansowe podejmowane przez gospodarstwa domowe seniorów. Następnie autorka przedstawiła syntezę informacji na temat koncepcji i funkcjonowania *equity release* w wybranych krajach. Kolejna część monografii poświęcona została czynnikom rozwoju *equity release* na rynku polskim oraz metodom kalkulacji wypłat i ocenie ich wpływu na sytuację finansową gospodarstw domowych emerytów.

Zasadnicza część pracy opiera się na obszernym i dość rzetelnym zrelacjonowaniu wyników dociekań innych badaczy – zarówno krajowych, jak i zagranicznych. Niemniej jednak autorka częściowo uzupełniła wyniki tych badań o własne analizy danych statystycznych, publikowanych zarówno przez instytucje krajowe [GUS 2017; NBP 2017], jak i zagraniczne [Eurostat 2015; OECD 2017].

3. Zawartość monografii

Treść monografii pod względem merytorycznym jest poprawna, jednak przestudiowanie zawartości pracy daje podstawę do sformułowania zarówno ocen pozytywnych, jak i pewnych uwag krytycznych.

Rozdział 1 nosi tytuł *Specyfika finansów gospodarstw domowych osób starszych*. Autorka na podstawie studiów literaturowych zdefiniowała pojęcie gospodarstwa domowego osób starszych oraz zaimplementowała istniejące w literaturze kryteria

klasyfikacji gospodarstw domowych na grunt gospodarstw domowych osób starszych, proponując tym samym autorską klasyfikację gospodarstw domowych seniorów. Kolejny wątek poruszony w rozdziale 1 to fazy starości i ich wpływ na kreowanie różnych potrzeb gospodarstw domowych osób starszych, w tym potrzeb finansowych. Ten wątek jest bardzo interesujący i ważny z punktu widzenia tematu pracy, co uzasadnia jego obszerne rozwinięcie. W kolejnym podpunkcie rozdziału 1 uporządkowano informacje dotyczące potencjalnych źródeł dochodów poszczególnych kategorii gospodarstw domowych osób starszych i przedstawiono je w tabeli 1.1. Autorka podkreśliła, że chociaż dochody osób starszych mogą potencjalnie pochodzić z różnych źródeł, to jednak głównym są świadczenia emerytalne z systemu publicznego. Gospodarstwa domowe polskich emerytów charakteryzuje niski poziom oszczędności. Równie skromnie przedstawia się majątek rzeczowy, a głównym jego składnikiem są nieruchomości zamieszkiwane przez emerytów. W ostatnim podpunkcie rozdziału 1 zdefiniowano i scharakteryzowano znane w literaturze mierniki sytuacji finansowej gospodarstw domowych osób starszych, a następnie przeanalizowano ich wartości na podstawie aktualnych danych statystycznych. Na tej podstawie stwierdzono, że jednoosobowe gospodarstwa domowe osób starszych, zwłaszcza kobiet, są najbardziej zagrożone ryzykiem ubóstwa i wykluczenia społecznego. Pozytywnie oceniam podsumowania każdego rozdziału pracy.

Rozdział 2 zatytułowany jest *Koncepcja i funkcjonowanie equity release z uwzględnieniem wybranych krajów*. Autorka opisała pojęcie i genezę instrumentu finansowego, jakim jest *equity release*, oraz scharakteryzowała podstawowe modele jego funkcjonowania, czyli model kredytowy oraz model sprzedażowy. Rozważania te stanowią syntezę wiedzy już powszechnie znanej, trudno dopatrzeć się w nich ujęcia nowatorskiego. Jako wyjątek traktuję punkt 2.1.3, gdzie zidentyfikowano funkcje *equity release*. Uznaję to za pewien wkład autorki i uzupełnienie luki w literaturze przedmiotu. W dalszej części rozdziału omówiono różne rodzaje ryzyka związanego z *equity release* – zagrażającego zarówno beneficjentom, jak i instytucjom oferującym *equity release* – oraz opisano podstawowe instrumenty zarządzania nim. Autorka starała się uporządkować istniejący stan wiedzy na ten temat. W punkcie 2.3 dokonała oceny funkcjonowania *equity release* w trzech wybranych krajach (Stanach Zjednoczonych, Wielkiej Brytanii oraz Australii). Jest tutaj wiele informacji ogólnych, które spotkać można w publikacjach już istniejących. Pewną zaletą tej części opracowania są aktualne informacje szczegółowe zaczerpnięte z materiałów źródłowych (raportów lub stron internetowych analizowanych instytucji).

Rozdział 3 zatytułowany został *Czynniki rozwoju equity release na rynku polskim*. Pierwszy punkt tego rozdziału poświęcono genezie *equity release* w Polsce. Zwrócono uwagę na to, że główną przesłanką wprowadzenia usług typu *equity release* stały się malejące, z powodu przeprowadzonej w 1999 r. reformy emerytalnej, świadczenia z obowiązkowej części systemu emerytalnego. W punkcie 2, zatytułowanym *Uwarunkowania prawne oraz wewnętrzne regulacje podmiotów oferujących equity release*, omówiono tak naprawdę treść ustawy z dnia 23 paździer-

nika 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym oraz wybrane przepisy kodeksu cywilnego, umożliwiające oferowanie usług *equity release* w modelu sprzedażowym. Szkoda, że autorka nie zaprezentowała własnego punktu widzenia na te zagadnienia. W kolejnym punkcie rozdziału 3 analizie poddano wybrane dwa czynniki ekonomiczno-finansowe rozwoju *equity release* na rynku polskim, takie jak: stopy zastąpienia oraz wartość i struktura posiadanych aktywów finansowych i rzeczowych będących w posiadaniu seniorów w 2016 r. Niestety analiza ta jest dość ogólna. Nieco głębszej analizie poddano sytuację na rynku nieruchomości w kontekście rozwoju *equity release* w Polsce. W ostatnim punkcie rozdziału 3 przeanalizowano czynniki demograficzno-społeczne, które potencjalnie mogą sprzyjać rozwojowi usług *equity release* w Polsce. W punkcie ostatnim rozdziału wskazano i opisano szanse oraz zagrożenia funkcjonowania *equity release* na rynku polskim.

Rozdział 4, zatytułowany *Ocena kalkulacji wypłat z equity release w aspekcie ich wpływu na sytuację finansową gospodarstw domowych osób starszych*, jest najbardziej wartościowy poznawczo i najważniejszy z punktu widzenia celu pracy. Autorka dokonała przeglądu literatury (zagranicznej i krajowej) przedstawiającej dotychczasowe metody kalkulacji świadczeń jednorazowych oraz czynników je kształtujących. Następnie, przyjmując określone założenia oraz wykorzystując rachunek rent finansowych i rachunek rent życiowych, autorka skalkulowała i przeanalizowała hipotetyczną wartość świadczeń jednorazowych dla kredytobiorców posiadających nieruchomości położone w kilku największych miastach w Polsce. W podrozdziale 4.3 autorka zaproponowała różne warianty wypłaty świadczeń okresowych (wypłaty dwufazowe oraz trzyfazowe), zarówno w modelu kredytowym, jak i sprzedażowym, które uwzględniają zmieniające się wraz z wiekiem i stanem zdrowia potrzeby finansowe osób starszych. W tym celu wykorzystwała zbudowane przez siebie formuły matematyczne. Propozycje te są wkładem własnym autorki do nauki, bo jak dotąd takich analiz brakowało w literaturze krajowej. W podrozdziale 4.4 autorka dokonała hipotetycznej kalkulacji i oceny świadczeń dożywotnich, jakie mogą być wypłacane w ramach modelu sprzedażowego. Wartościową częścią rozdziału 4 z punktu widzenia celu pracy jest punkt 4.5, w którym autorka starała się zbadać zmianę poziomu dochodów gospodarstw domowych osób starszych na skutek zawarcia różnych umów konwersji kapitału zakumulowanego w nieruchomościach zlokalizowanych w największych polskich miastach, porównując przy tym konsekwencje zawarcia tych umów.

We wnioskach końcowych autorka dokonała syntetycznego podsumowania podstawowych osiągnięć pracy oraz odniosła się bezpośrednio do celów pracy i postawionych pytań badawczych.

Trudno nie zgodzić się z autorką, że rozwój usług *equity release* jest ściśle związany z wielkością rynku nieruchomości i czynnikami kulturowymi. Usługa typu *equity release* jest dość skomplikowaną usługą finansową, obciążoną różnymi rodzajami ryzyka, tak po stronie jej świadczeniodawców, jak i świadczeniobiorców. Wymaga to od zaangażowanych stron odpowiedniej wiedzy finansowej i umiejętności zarządzania ryzykiem. Beneficjenci muszą podjąć decyzję o wyborze modelu

(kredytowego lub sprzedażowego). Wybór ten implikuje nie tylko zatrzymanie bądź utratę prawa własności do nieruchomości, ale także określone możliwości wypłaty świadczeń (jednorazowa, terminowa, dożywotnia) i ich warianty (m.in. stałe czy indeksowane). Atrakcyjność formy wypłaty świadczeń zależy od wielu czynników, m.in. od sytuacji finansowej beneficjenta, jego wieku, fazy starości, stanu zdrowia, postawy wobec ryzyka czy jakości relacji rodzinnych.

Konwersja kapitału zamrożonego w posiadanych aktywach rzeczowych w ramach usług finansowych typu *equity release* może stanowić pewną szansę na poprawę sytuacji finansowej osób starszych, ale nie zastąpi świadczenia bazowego z systemów publicznych. Popyt na tego rodzaju usługi będzie zgłaszać prawdopodobnie nieliczna grupa osób samotnych o niskich świadczeniach emerytalnych, lecz równocześnie posiadających nieruchomości o znacznej wartości. Takich osób w Polsce jest jeszcze relatywnie mało. Ponadto istotnym czynnikiem ograniczającym rozwój *equity release* jest chęć pozostawienia nieruchomości spadkobiercom.

4. Konkluzja

Publikacja Patrycji Kowalczyk-Rólczyńskiej jest z pewnością pozycją wartościową. Wypełnia ona lukę badawczą w dziedzinie badań nad rolą innowacji finansowej, jaką jest *equity release*, w uzupełnianiu dochodów gospodarstw domowych osób starszych. Praca jest oryginalnym ujęciem tego zagadnienia.

Za wartościowy element recenzowanej monografii uznaję próbę powiązania sytuacji finansowej osób starszych w poszczególnych fazach starości z potencjalnym zapotrzebowaniem na usługi *equity release* w Polsce. Jako niewątpliwe zalety monografii uznaję:

- scalenie w jednym miejscu rozproszonej w literaturze wiedzy na temat roli *equity release* w uzupełnianiu dochodów gospodarstw domowych osób starszych;
- uporządkowanie pojęć dotyczących poprawnego rozróżniania modeli *equity release* (w literaturze krajowej panują bowiem pewne rozbieżności terminologiczne w tym obszarze);
- propozycję autorskiej koncepcji różnych wariantów wypłaty świadczeń okresowych, dostosowanych do zmieniających się potrzeb gospodarstw domowych seniorów (wypłaty dwufazowe i tryfazowe), w oparciu o analizę literatury oraz dobrą znajomość aparatu matematycznego (rachunek rent finansowych i rachunek rent życiowych).

Poza wymienionymi wyżej walorami naukowymi recenzowana publikacja ma także istotne zalety dydaktyczne. Książka może być wykorzystywana w procesie edukacyjnym, w szczególności w ramach zajęć z finansów, ekonomii emerytalnej, metod finansowania zabezpieczenia emerytalnego czy dodatkowych systemów emerytalnych.

Bibliografia

- Alai D.H., Chen H., Cho D., Hanewald K., Sherris M., 2014, *Developing Equity Release Markets: Risk Analysis for Reverse Mortgages and Home Reversions*, "North American Actuarial Journal" vol. 18, no. 1.
- Bishop T.B., Shan H., 2008, *Reverse Mortgages: A Closer Look at HECM Loans*, National Bureau of Economic Research, <http://www.nber.org/programs/ag/trc/08-Q2%20Bishop,%20Shan%20FINAL.pdf>.
- Buszko M., 2011, *Uwarunkowania funkcjonowania i rozwoju odwróconego kredytu hipotecznego (reverse mortgage) w Polsce*, „Prace Naukowe UE we Wrocławiu” nr 171.
- Buszko M., 2012, *Zarządzanie ryzykiem konwersji kapitału nieruchomości (equity release)*, „Prace Naukowe UE we Wrocławiu” nr 271.
- Buszko M., 2013, *Ryzyko odwróconych kredytów hipotecznych – perspektywa instytucji kredytujących*, „Zarządzanie i Finanse” t. 11, nr 2, cz. 1.
- Cairns A.J.G., Blake D., Dowd K., 2008, *Modelling and management of mortality risk: a review*, "Scandinavian Actuarial Journal" nr 2–3.
- Chen Y., Wu Q., 2014, *Research on Risk of Implementing Housing Reverse Mortgages in China*, "International Journal of Business and Social Science", vol. 5, no. 9.
- Ciepla H., 2015, *Odwrócony kredyt hipoteczny jako nowy rodzaj umowy w systemie prawnym od 15.12.2014 r.*, „Rejent” nr 8.
- Cycoń M., Jedynek T., 2012, *Odwrócony kredyt hipoteczny jako alternatywna metoda zabezpieczenia emerytalnego*, „Zeszyty Naukowe UE w Krakowie” nr 883.
- European Commission 2018, *The 2018 Pension Adequacy Report: current and future income adequacy in old age in the EU. Country profiles*, vol. II, Luxembourg.
- Eurostat, 2015, *Quality of life. Facts and views*, Publications Office of the European Union.
- Grzeszczuk-Gniewek M., 2015, *Odwrócony kredyt hipoteczny*, „Państwo i Społeczeństwo” nr 2.
- GUS, 2017, *Sytuacja materialna i dochodowa gospodarstw domowych emerytów i rencistów oraz gospodarstw domowych mających w swoim składzie osoby starsze w wieku 60 lat lub więcej w 2016 r.*, Warszawa.
- Gwizdała J., 2015, *Equity Release Schemes on selected housing loan markets across the world*, „Prace Naukowe UE we Wrocławiu” nr 381.
- Kaczan D., 2015, *Odwrócony kredyt hipoteczny. Analiza przepisów regulujących nową instytucję prawa prywatnego*, „Studia Prawa Prywatnego” nr 3.
- Kłobukowska J., 2013, *Produkty equity release – szansa czy zagrożenie dla polskich seniorów?*, „Pieniądze i Więź” vol. 16, nr 1 (58).
- Kowalak T., 2010, *Odwrócona hipoteka – zasady funkcjonowania i perspektywy wprowadzenia w Polsce*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” nr 4.
- Luiz J.M., Stobie G., 2010, *The market for equity release products: Lessons from the international experience*, "Southern Africa Business Review", vol. 14, no. 2.
- Łyszczak P., 2008, *Odwrócony kredyt hipoteczny, próba oceny szans wdrożenia tego produktu w Polsce*, „Finansowanie Nieruchomości” nr 1(14).
- Maj-Waśniowska K., Cycoń M., 2011, *Formy odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce na tle wybranych krajów Unii Europejskiej*, „Zeszyty Naukowe PTE” nr 11.

- Marciniuk A., 2014, *Renta hipoteczna a odwrócony kredyt hipoteczny na rynku polskim*, „Śląski Przegląd Statystyczny” nr 12 (18).
- Moulton S., Haurin D.R., Shi W. 2015, *An analysis of default risk in the Home Equity Conversion Mortgage (HECM) program*, “Journal of Urban Economics”, no. 90.
- NBP 2017, *Zasobność gospodarstw domowych w Polsce. Raport z badania 2016 r.*, Warszawa.
- OECD 2017, *Pensions at a Glance 2017: OECD and G20 Indicators*.
- Olejnik I., 2011, *Odwrócona hipoteka jako finansowe zabezpieczenie przyszłości emerytalnej*, „Polityka Społeczna” nr 2.
- Paduszyńska M., Zbyszewski S., 2016, *Istota i znaczenie odwróconej hipoteki w obliczu starzenia się społeczeństwa polskiego*, „Finanse i Prawo Finansowe” t. 3, nr 2.
- Rutkowska-Tomaszewska E. (red.), 2017, *„Odwrócona hipoteka” jako nowa usługa na rynku finansowym*, C.H. Beck, Warszawa.
- Rutkowska-Tomaszewska E., 2014, *Odwrócony kredyt hipoteczny – lekarstwo na ubóstwo emerytów (seniorów, osób starszych)?*, [w:] Blicharz J., Klat-Wertelecka L., Rutkowska-Tomaszewska E. (red.), *Ubóstwo w Polsce*, Uniwersytet Wrocławski, Wrocław.
- Skuza S., 2012, *Usługi finansowe typu equity release w Polsce na tle rozwiązań międzynarodowych. Stan obecny i propozycje zmian*, „Problemy Zarządzania” vol. 10, nr 4 (39), t. 1.
- Willmann M., 2016, *Odwrócony kredyt hipoteczny jako źródło uposażenia emerytalnego*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” nr 425.