

# Obrnuta hipoteka u izabranim zemljama i mogućnosti njene primjene u Republici Hrvatskoj

---

**Barešić, Marino**

**Master's thesis / Diplomski rad**

**2020**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Zagreb, Faculty of Economics and Business / Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:148:578866>

*Rights / Prava:* [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-10-16**



*Repository / Repozitorij:*

[REPEFZG - Digital Repository - Faculty of Economics & Business Zagreb](#)



**Sveučilište u Zagrebu**  
**Ekonomski fakultet**  
**Diplomski sveučilišni studij poslovne ekonomije – smjer financije**

**OBRNUTA HIPOTEKA U IZABRANIM ZEMLJAMA I  
MOGUĆNOSTI NJENE PRIMJENE U REPUBLICI  
HRVATSKOJ**

**Diplomski rad**

**Marino Barešić**

**Zagreb, rujan, 2020.**

**Sveučilište u Zagrebu**  
**Ekonomski fakultet**  
**Diplomski sveučilišni studij poslovne ekonomije – smjer financije**

**OBRNUTA HIPOTEKA U IZABRANIM ZEMLJAMA I  
MOGUĆNOSTI NJENE PRIMJENE U REPUBLICI  
HRVATSKOJ**  
**REVERSE MORTGAGE IN SELECTED COUNTRIES AND  
POSSIBILITIES OF ITS APPLICATION IN THE REPUBLIC  
OF CROATIA**

**Diplomski rad**

**Marino Barešić, 0067503686**

**Mentor: prof. dr. sc. Alen Stojanović**

**Zagreb, rujan, 2020.**

---

Ime i prezime studenta/ice

## IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Izjavljujem i svojim potpisom potvrđujem da je \_\_\_\_\_  
(vrsta rada) isključivo rezultat mog vlastitog rada koji se temelji na mojim istraživanjima i  
oslanja se na objavljenu literaturu, a što pokazuju korištene bilješke i bibliografikonija.  
Izjavljujem da nijedan dio rada nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz  
necitiranog rada, te da nijedan dio rada ne krši bilo čija autorska prava. Izjavljujem, također, da  
nijedan dio rada nije iskorišten za bilo koji drugi rad u bilo kojoj drugoj visokoškolskoj,  
znanstvenoj ili obrazovnoj ustanovi.

Student/ica:

U Zagrebu, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## SAŽETAK

Mirovinski sustavi u svim zemljama svijeta se suočavaju sa problemima izazvanim rastućim trendom starenja svjetske populacije. Razni problemi poput niskih kamata na mirovinske štednje koje donose male prinose, niski iznosi mirovine, prijevremene mirovine i slična pitanja povećavaju rizik od siromaštva u starosnoj dobi. Prije pedesetak godina razvijen je financijski proizvod obrnute hipoteke kao moguće rješenje za ovaj problem.

Obrnuta hipoteka omogućuje vlasnicima kuća generiranje novca baziran na vrijednosti njihovih domova. Ovaj proizvod namijenjen je osobama treće životne dobi, najčešće starijim od 60 godina ovisno o kojoj zemlji se odnosi i njihovim zakonima. Obrnuta hipoteka omogućuje tim osobama da pristupe kapitalu „zarobljenom“ u vrijednostima njihovih domova. Jedinstveno za ovu vrstu kredita je da se on ne vraća za života dužnika, već se nakon njegove smrti kreditor naplaćuje prodajom dužnikove nekretnine. Međutim postoje i razni rizici i ograničavajući čimbenici obrnute hipoteke.

Najrazvijeniji tržište obrnute hipoteke je financijsko tržište SAD-a, gdje je ovaj proizvod i nastao. No, obrnuta hipoteka se javlja u raznim oblicima i u ostalim zemljama svijeta, iako je slabije razvijena.

U Hrvatskoj postoji potencijal za razvoj obrnute hipoteke, s obzirom na njenu trenutnu demografsku sliku, niske mirovine, stopu siromaštva među starijim osobama i stanjem zdravstvenog sustava.

Ključne riječi: financijska inovacija, obrnuta hipoteka, hipotekarno tržište, osobe starije životne dobe

## SUMMARY

Pension systems in all countries of the world are facing problems caused by the growing trend of the population aging. Various problems such as low interest rates on retirement savings that have small yield, low pension amounts, early retirement and similar issues increase the risk of poverty in old age. Fifty years ago, a financial product was developed as possible solution for these problems.

A reverse mortgage can generate homeowners money based on the value of their homes. This product is intended for the elderly, over the age of 60, depending on the country of the and their laws. A reverse mortgage can give these people inadequate capital "captured" in the value of needed homes. Unique for this type of loan is that there is no debt repayment during debtors life, but after his death the creditor collects debt by selling debtors home. However, there are various risks and limiting factors to reverse mortgages.

The most developed reverse mortgage market is the US financial market, where this product is originated. The reverse mortgage occurs in various forms in other countries of the world, although it is less developed.

In Croatia, there is potential for mortgage development, given its current demographic picture, low pension, poverty rate among the elderly and the state of the health care system.

Key words: financial innovation, reverse mortgage, mortgage market, elderly people

## SADRŽAJ

<b>1. UVOD</b> .....	1
1.1 Predmet i cilj rada.....	1
1.2 Izvori podataka i metode prikupljanja.....	1
1.3 Sadržaj i struktura rada.....	1
<b>2. TEORIJSKI OKVIR OBRNUTE HIPOTEKE</b> .....	3
2.1 Definiranje pojma obrnute hipoteke .....	3
2.2 Povijesni razvoj obrnute hipoteke .....	7
2.3 Odrednice i oblici korištenja obrnute hipoteke .....	8
2.3.1 Demografija i trend starenja populacije .....	8
2.3.2 Financijska isključenost i socijalna nestabilnost.....	10
2.3.3 Vrste obrnute hipoteke .....	12
2.3.4 Modeli isplate.....	13
2.4 Prednosti i nedostaci obrnute hipoteke.....	15
<b>3. UPOTREBA OBRNUTE HIPOTEKE U IZABRANIM ZEMLJAMA</b> .....	18
3.1 Primjena u Sjedinjenim Američkim Državama .....	18
3.2 Primjena u Velikoj Britaniji .....	21
3.3 Primjena u Španjolskoj.....	26
3.4 Primjena u Australiji .....	29
3.6 Primjena u Japanu .....	33
<b>4. POTENCIJAL PRIMJENE OBRNUTE HIPOTEKE U REPUBLICI HRVATSKOJ</b> .....	38
4.1 Karakteristike hipotekarnog tržišta u Republici Hrvatskoj .....	38
4.2 Čimbenici potencijalnog razvoja obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj .....	39
4.2.1 Demografska struktura stanovništva .....	39
4.2.2 Stopa siromaštva i financijska pismenost.....	41
4.2.3 Konceptija i struktura mirovinskog sustava .....	44
4.3 Potencijali mogućeg razvoja obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj .....	45
<b>5. ZAKLJUČAK</b> .....	50
POPIS LITERATURE .....	52
POPIS TABLICA.....	55

POPIS GRAFIKONA .....	55
POPIS SLIKA .....	56
ŽIVOTOPIS STUDENTA .....	56



# **1. UVOD**

## **1.1 Predmet i cilj rada**

Predmet istraživanja ovog rada je teoretski objasniti financijski proizvod obrnute hipoteke u financiranju osoba starije životne dobi te kako se on u prošlosti razvijao. Obrnuta hipoteka se najviše etablirala u razvijenim zapadnim zemljama. Naravno, tu prednjače Sjedinjene Američke Države u kojoj je sama obrnuta hipoteka i nastala u ovakvom obliku u kakvom je danas poznat. U radu će se analizirati upotreba obrnute hipoteke i u nekim drugim razvijenim zemljama svijeta.

Činjenica jest da je svijet u trendu starenja stanovništva, i da to za posljedicu ima veliki pritisak na mirovinske sustave, a naročito na mirovinske sustave manjih i manje razvijenih zemalja poput Hrvatske. Ovaj rad daje uvid u mogući potencijal razvoja obrnute hipoteke na prostoru Republike Hrvatske.

## **1.2 Izvori podataka i metode prikupljanja**

Glavni izvori podataka korišteni za pisanje ovog rada su znanstveni i stručni radovi autora koji se bave područjem obrnute hipoteke i njenim potencijalima u raznim zemljama, te web lokacije ministarstava i odjela raznih zemalja koji su uključeni u područja vezanim za obrnutu hipoteku. Također, korišteni su statistički podaci raznih biroa, poput Državnog zavoda za statistiku i Eurostat-a.

## **1.3 Sadržaj i struktura rada**

Rad je podijeljen na 5 poglavlja koji su dalje organizirani na manja potpoglavlja.

Prvo poglavlje se odnosi na uvodni dio koji ukazuje na predmet rada, navodi izvore i objašnjava strukturu rada.

Drugo poglavlje daje teorijski okvir obrnutoj hipoteci. U ovom poglavlju se definira financijski proizvod obrnute hipoteke, kako se kroz povijest razvijao, koje su okolnosti njenog razvoja te prednosti i nedostaci obrnute hipoteke.

U trećem poglavlju je objašnjena obrnuta hipoteka u praksi nekoliko razvijenih zemalja: Sjedinjene Američke Države, Velika Britanija, Španjolska, Australija i Japan.

Četvrto poglavlje je važno jer analizira mogućnost razvoja obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj. Obrnuta hipoteka još nije zaživjela u Republici Hrvatskoj, pa se zato istražuje tržište, demografija, stopa siromaštva i financijska pismenost starijih osoba, te mirovinski i socijalni sustav u Hrvatskoj.

Posljednji dio rada se odnosi na zaključna razmatranja o svemu što se istražilo i analiziralo u radu.

## 2. TEORIJSKI OKVIR OBRNUTE HIPOTEKE

### 2.1 Definiranje pojma obrnute hipoteke

Hipoteka (*grčki* ὑποθήκη: *zalog*; *engl.* mortgage, *njem.* Pfandgutkredit) je založno pravo na nekretninu ili neku drugu vrstu imovine radi osiguranja vjerovnikove tražbine, koja ostaje u posjedu dužnika. Ona nije dug sama po sebi, ona je samo osiguranje duga. Hipoteka je stvarno pravo na tuđoj imovini koja ovlašćuje vjerovnika da zahtijeva namirenje svoje tražbine iz vrijednosti ostvarene prodajom imovini ako dužnik ne plati u roku tražbinu osiguranu hipotekom. Najčešće se temelji na nekretninama.<sup>1</sup>

Starenje stanovništva je globalni fenomen i veliki izazov nastaje kako financirati mirovine i zdravstvenu skrb starije populacije. Za osobe koje nemaju dovoljno novca za financiranje tekuće potrošnje i za svakodnevne životne potrebe, ali najčešće posjeduju vrijedne kuće, stanove ili druge nekretnine u svom vlasništvu, u kojima žive i koje je namjeravaju prodati („Home rich – cash poor“ *eng.* „Bogati nekretninama – siromašni novcem“) otvorena je nova mogućnost povećanja mjesečnih prihoda korištenjem financijske tehnike hipotekarnog kreditiranja – „*obrnute hipoteke*“.<sup>2</sup>

Starija populacija često je financijski i socijalno isključena skupina društava a što za posljedicu, između ostalog ima i ograničen pristup tradicionalnim kreditima. Ako osim tekućih primitaka od mirovine nema drugih priljeva sredstava ili ušteđevine, starija populacija se često suočava s poteškoćama u podmirivanju financijski zahtjevnijih, ali često i osnovnih životnih potreba. S druge strane, ista kategorija često posjeduje vrijedne stambene nekretnine, ali koje ne žele prodati ili iz kojih ne žele iselit.<sup>3</sup>

*Obrnuta hipoteka* je tržišni model financiranja starijih osoba. Njena svrha je povećati prihode starijim osobama koje nemaju dovoljno sredstava za financiranje svoje sadašnje potrošnje, ali

---

<sup>1</sup> Hipoteka. *Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2020. Pristupljeno 17. 7. 2020. Dostupno na: <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=25692>.

<sup>2</sup> Leko, V., Tuškan B. (2009.), *Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“*, Zagreb, Računovodstvo i financija

<sup>3</sup> Tuškan, B., i Andrašić, A. (2019). 'Analiza i zastupljenost primjene modela otpuštanja kapitala iz vrijednosti nekretnina među starijom populacijom u Europskoj uniji', *Zbornik Ekonomskog fakulteta u Zagrebu*, 17(2), str. 2

su vlasnici nekretnina u kojima žive.<sup>4</sup> Jednom riječju, obrnuta hipoteka je zajam. Vlasnik kuće koji ima određeni broj godina koja mu omogućuje da zatraži obrnutu hipoteku, i koji ima značajnu kapitalnu vrijednost u obliku kuće može zatražiti kredit u vrijednosti svog doma i primiti sredstva u obliku paušala (lump sum), fiksne mjesečne isplate ili kreditne linije. Za razliku od unaprijedne hipoteke - vrste koja se koristi za kupnju kuće - obrnuto hipotekarno plaćanje ne zahtijeva od vlasnika kuće da izvrši bilo kakva plaćanja kredita. Korisnici ovakve vrste kredita nisu dužni isplaćivati ikakve novčane iznose svome kreditoru do trenutka svoje smrti ili do preseljenja, ali obvezni su redovito plaćati poreze, popravke i ostalo troškove održavanja za tu istu nekretninu.

Na europskom području koncept obrnute hipoteke ponešto se razlikuje i poznat je pod raznim nazivima. U Velikoj Britaniji poznat je pod nazivom „*Equity Release Scheme*” (ERS). Primjena obrnute hipoteke se proširila i na većinu drugih razvijenijih europskih zemalja, pa je tako zastupljena i u Francuskoj, Nizozemskoj, Danskoj, Belgiji, Njemačkoj, Austriji, Italiji, Španjolskoj, Švicarskoj, Švedskoj, Finskoj, ali i u Bugarskoj i Rumunjskoj<sup>5</sup>.

Ova vrsta financijskog proizvoda obično je dostupna osobama iznad životne dobi od 60 godina. Zato su korisnici ovakvog financijskog proizvoda najčešće umirovljenici, starije stanovništvo iz ruralnih područja, starije osobe koje žive od socijalne pomoći ili nemaju nikakva primanja. Iznos kredita ovisi o dobi, vrijednosti nekretnine, trenutnim kamatnim stopama, regulatornom okviru itd.

Nekretnina koja se koristila za obrnutu hipoteku ne mora nužno biti prodana nakon što vlasnik premine. Naime, nasljednici nekretnine mogu otplatiti dug banci iz drugih izvora ili napraviti obrnutu hipoteku konvertirati u običnu hipoteku.

Obrnuta hipoteka u početku je zamišljena kao dodatni prihod u mirovini ili kreditna linija za zdravstvene troškove ili troškove održavanja doma. Statistika pokazuje kako postoji rastući

---

<sup>4</sup> Bađun, M., i Krišto, J. (2018.) Perspektive privatnog financiranja dugotrajne skrbi za starije u Hrvatskoj. Opatija: Hrvatski dani osiguranja 7.-9. studenog 2018.

<sup>5</sup> Tuškan, B. (2018) Uloga i potencijal obrnute hipoteke u ponudi štedno- ulagačkih proizvoda na financijskom tržištu. U: Ćurković, M., Krišto, J. & Zorić, D. (ur.)Zbornik radova s međunarodne znanstveno-stručne konferencije: Hrvatski dani osiguranja 2018.

trend uzimanja obrnutih hipoteka od strane stanovništva za refinanciranje tradicionalnih hipoteka.<sup>6</sup>

Važno je jasno razgraničiti odnos između *tradicionalne hipoteke*, poznatije i pristupačnije širem broju korisnika te *obrnute hipoteke*, koja cilja samo određeni segment društva (starije stanovništvo) i koja je manje poznata (Tablica 1.).

Tablica 1. Razlika između tradicionalne i obrnute hipoteke

	Tradicionalna hipoteka	Obrnuta hipoteka
Namjena kredita	Stjecanje vlasništva nad kućom ili stanom	Pretvaranje nelikvidne imovine u likvidnu zbog financiranja tekućih izdataka i poboljšavanje kvalitete života
Dužnik prije zaduživanja posjeduje	Vrlo malo (dio na osnovi učešća) ili ništa od vrijednosti nekretnine	Nekretninu
Dužnik po zatvaranju kredita posjeduje	Nekretninu u cijelosti	Vrlo malo ili ništa u vrijednosti nekretnine jer je dobio novčani iznos kroz obrnutu hipoteku
Za vrijeme otplate kredita	Dužnik otplaćuje kredit prema ugovorenom otplatnom planu, dug se povećava, a udjel dužnika u vlasništvu nekretnine otpada	Kreditor doznačuje sredstva dužniku prema ugovorenom otplatnom planu, dug se povećava, a udjel dužnika u vlasništvu nekretnine opada

Izvor: Leko, V., Tuškan, B., (2009.) „Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom obrnute hipoteke“, *Računovodstvo i financije*, br. 6., str. 136.

Nekretnina kod tradicionalne hipoteke obično služi kao kolateral, i ta nekretnina predstavlja cilj financiranja kod ove vrste hipotekarnog kreditiranja. Kod obrnute hipoteke nekretnina služi za generiranje tekućeg prihoda za današnju potrošnju korisnika. Obrnuta hipoteka često ima opis eng. „*rising debt – falling equity*“ odnosno „rastući dug – padajuća imovina“, dok se za

<sup>6</sup> Cho, D., Hanewald, K., Sherris, M., (2015.) Risk analysis for reverse mortgages with different payout designs. *Asia-Pacific Journal of Risk and Insurance*, 9(1), str. 77-105.

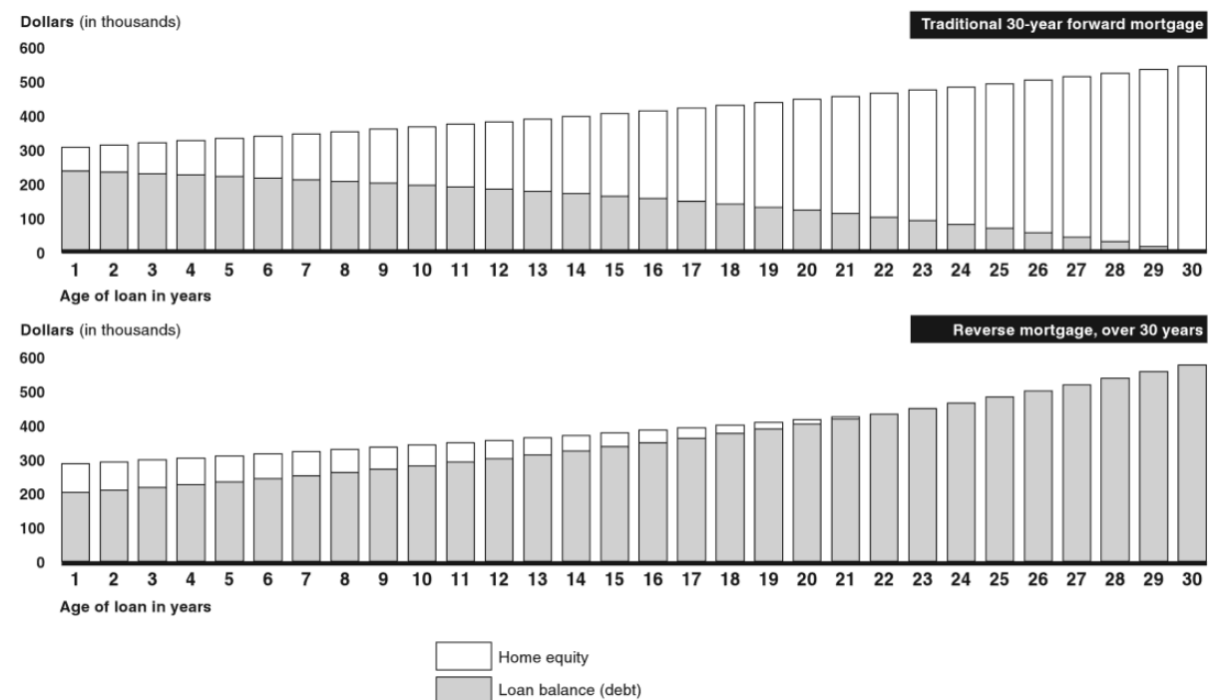
tradicionalnu hipoteku koristi izraz eng. „*falling debt – raising equity*“ odnosno „opadajući – rastuća imovina“.

Kod tradicionalne ili „unaprijedne“ hipoteke dužnik mora imati redovita primanja te ispuniti stroge kreditne uvjete za dobivanje kredita. Nasuprot tome, korisnik obrnute hipoteke ne mora imati redovna primanja (to i je razlog dobivanja ove vrste hipoteke) nego mora imati samo vlasništvo nad nekretninom na osnovu koje potražuje hipotekarni kredit.

Po zatvaranju obrnute hipoteke dužnik (njegovi nasljednici) ne posjeduje više vlasništvo nad svojom nekretninom, dok kod tradicionalne hipoteke dužnik nakon zatvaranja kredita posjeduje nekretninu u cijelosti i nema nikakvih obveza prema kreditoru.

Korisnici tradicionalne hipoteke uglavnom su mlađe i radno-sposobne osobe, dok kod obrnute hipoteke to su umirovljenici stariji od 60 godina (ovisno o državi i zakonu o obrnutoj hipoteci).

*Grafikon 1 Usporedba rasta/smanjenja duga između unaprijedne i obrnute hipoteke*



*Izvor: Scire, M. (2010.) Reverse mortgage – Policy changes have had mostly positive effects on lenders and borrowers, but these changes and market developments have increased HUD's risk*

Iz primjera na grafikonu 1 vidljivo je kako se kod unaprijedne hipoteke dug smanjuje (siva boja) a vlasništvo povećava (bijela boja), dok kod obrnute hipoteke dug raste a vlasništvo se smanjuje.

## 2.2 Povijesni razvoj obrnute hipoteke

Jedan oblik obrnute hipoteke javlja se već u 9. stoljeću u Francuskoj pod nazivom Viager (javlja se u Francuskom zakonu 876. godine). Viager je bio financijski ugovor u kojem bi jedna stranka kupila nekretninu od osobe koja bi i dalje imala pravo živjeti u svom domu dok je živa. Osoba koja prodaje nekretninu, zadržava pravo življenja u njoj, te u isto vrijeme mjesečno redovno prima dogovorenu uplatu (bouquet)<sup>7</sup>.

Financiranje obrnutom hipotekom prvo se pojavilo u Velikoj Britaniji ranih 1930-ih godina pod nazivom „home-equity reversion“. Tijekom 1970-ih obrnuta hipoteka postupno se, ali u manjim razmjerima proširila i na ostale dijelove Europe i konačno, 1980-ih na SAD<sup>8</sup>.

Obrnuta hipoteka je najrazvijenija na financijskom tržištu Sjedinjenih Američkih Država. Od njenog nastanka 1961. godine, ona je prošla razne promjene i zakone kako bi se pretvorila u ono što je danas, a to je sigurni financijski instrument. Prva obrnuta hipoteka napisana je za Nellie Young iz Portlanda u američkoj saveznoj državi Maine, autora Nelsona Haynesa iz tvrtke Deering Savings & Loan. Haynes je dizajnirao ovu vrlo jedinstvenu vrstu zajma kako bi pomogao udovici svog srednjoškolskog nogometnog trenera da ostane u njenom domu nakon što je njezin muž preminuo. Osam godina kasnije profesor sa Sveučilišta u Kaliforniji (UCLA) Yung Ping Chen predstavlja koncept obrnute hipoteke u Kongresu pred Odborom za starije osobe, pri čemu su predsjedavajući bili veoma zainteresirani. Od 1983. godine, po prijedlogu senatora Johna Heinza, obrnute hipoteke osigurava državna agencija FHA (Federal Housing Administration). U konačnici, krajem 1980-ih američki Kongres osnovao državni program osiguranja (HECM)<sup>9</sup> kojeg je provodilo Ministarstvo stanovanja i razvoj gradova (HUD)<sup>10</sup>.

Od njenog nastanka na tlu SAD 1961. godine pa u idućih četrdesetak godina obrnuta hipoteka se značajno razvila. Obrnuta hipoteka ima prostora za daljnji razvitak i razvoj.<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup> Kagan, J. (2018.) Real Estate Investing: Viager, Dostupno na: <https://www.investopedia.com/terms/v/viager.asp>

<sup>8</sup> Leko, V., Tuškan, B. (2009.) Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom obrnute hipoteke. Računovodstvo i financije, no. 6, str. 134.

<sup>9</sup> engl. *Home Equity Conversion Mortgage*

<sup>10</sup> engl. *Department of Housing and Urban Development*

<sup>11</sup> Guerin, J. (2012.) "The History of the HECM: A Detailed Timeline." *The Reverse Review.*: str. 40-45.

## 2.3 Odrednice i oblici korištenja obrnute hipoteke

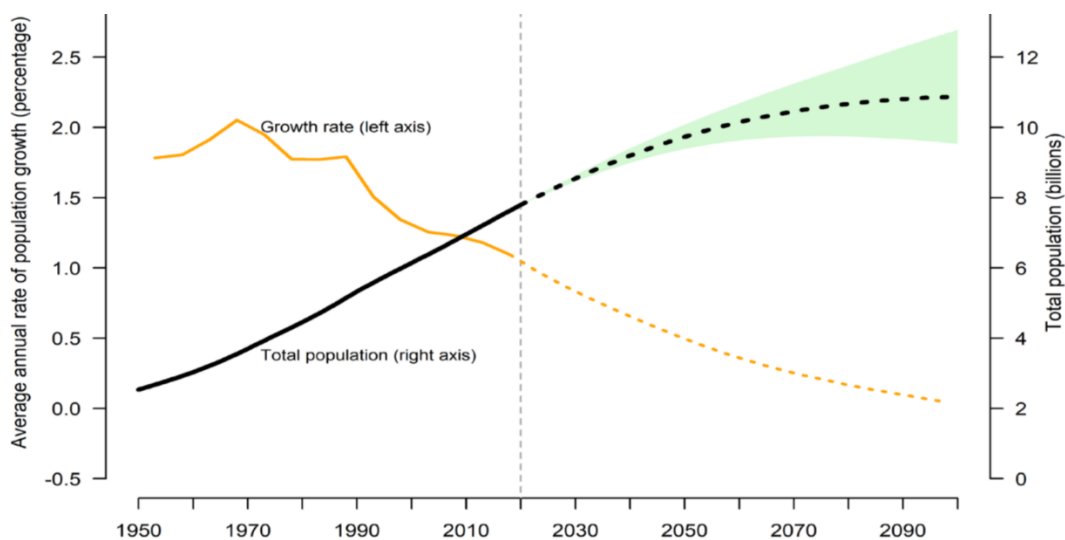
### 2.3.1 Demografija i trend starenja populacije

Svjetska populacija bilježi trend rasta broja starijih osoba. Gotovo svaka država na svijetu bilježi rast broja i udjela starijih osoba u svom stanovništvu. Starenje stanovništva postaje jedna od najznačajnijih društvenih transformacija 21. stoljeća kao posljedica niskog fertiliteta i nataliteta, selektivne emigracije (po dobi), ali i produljenja ljudskoga vijeka (uslijed smanjenja specifičnoga mortaliteta dojenčadi i djece kao i starijih osoba) zbog pozitivnih učinaka razvoja zdravstvene zaštite i medicine, farmacije i genetike u suvremeno doba te promoviranja zdravih načina života; općenito zbog porasta životnog standarda, jedan je od osnovnih, uglavnom, negativnih čimbenika demografskog razvoja koji sa sobom donose brojne i različite izazove i sve teže rješive društvene i ekonomske, pa i političke probleme.

To podrazumijeva posljedice za gotovo sve sektore društva, uključujući radna i financijska tržišta, potražnju roba i usluga, poput stanovanja, prijevoza i socijalne zaštite, kao i obiteljske strukture i međugeneracijske veze.

Svjetska populacija dosegla je brojku od 7,7 milijardi sredinom 2019., što bilježi porast od milijardu ljudi od 2007. i dvije milijarde od 1994. Očekuje se da će globalno stanovništvo 2030. dostići 8,5 milijardi, 9,7 milijardi 2050. i 10,9 milijardi 2100 (Grafikon 2).

Grafikon 2 Broj svjetskog stanovništva i trend rasta svjetske populacije 1950. - 2100.



Izvor: Ujedinjeni narodi, Odjel za ekonomska i socijalna pitanja, Odjel za stanovništvo (2019.). *World Population Prospects 2019*, str.5



Prema predviđanjima, globalni fertilitet pada s nešto manje od 2,5 poroda po ženi 2019. na oko 2,2 u 2050 i dalje na 1,9 u 2100.

U 2018. godini prvi put u ljudskoj povijesti osobe starije od 65 godina premašile su djecu ispod 5 godina starosti širom svijeta. Između 2019. i 2050. godine, predviđa se da će se broj osoba starijih od 65 godina globalno udvostručiti, dok će se broj djece mlađe od 5 godina relativno isti. Slijedom toga, projekcije pokazuju da će 2050. godine biti više od dvostruko starijih osoba nego djece mlađe od 5 godina. Nadalje, očekuje se da će 2050. godine 1,5 milijardi ljudi starijih od 65 godina širom svijeta nadmašiti broj adolescenata i mladih u dobi od 15 do 24 godine (1,3 milijarde) (Tablica 2.)<sup>12</sup>.

*Tablica 2 Postotak stanovništva starijeg od 65 godina*

REGIJA	2019	2030	2050	2100
<b>SVIJET</b>	9.1	11.7	15.9	22.6
<b>Europa i Sj. Amerika</b>	18.0	22.1	26.1	29.3
<b>Australija/Novi Zeland</b>	15.9	19.5	22.9	28.6
<b>Centralna i Južna Azija</b>	6.0	8.0	13.1	25.7
<b>Istočna i Sjeveroistočna Azija</b>	11.2	15.8	23.7	30.4
<b>Supsaharska Afrika</b>	3.0	3.3	4.8	13.0
<b>Sjeverna Afrika i Zapadna Azija</b>	5.7	7.6	12.7	22.4

*Izvor: Ujedinjeni narodi, Odjel za ekonomska i socijalna pitanja, Odjel za stanovništvo (2019.). World Population Prospects 2019., str.6*

Svjetski demografski trend pokazuje potencijale primjene obrnute hipoteke s obzirom na porast udjela starijeg stanovništva. Starenje stanovništva za svaku zemlju može predstavljati problem preopterećenosti mirovinskih sustava i povećanje rizika od siromaštva u starijoj dobi. Depopulacija i starenje stanovništva utjecat će na pogoršanje odnosa broja umirovljenika i broja zaposlenih. S gledišta dobrobiti pojedinca starenje, tj. produljenje ljudskog vijeka, pobjeda je

---

<sup>12</sup> Ujedinjeni narodi, Odjel za ekonomska i socijalna pitanja, Odjel za stanovništvo (2019.). *World Population Prospects 2019., str.1.*

čovječanstva. No demografsko starenje nedvojbeno je nepovoljan proces koji djeluje na ukupno kretanje stanovništva, općedruštvene prilike i gospodarski razvoj.

### 2.3.2 Financijska isključenost i socijalna nestabilnost

Europska komisija definira financijsku isključenost kao proces u kojem se ljudi susreću s poteškoćama u pristupu ili korištenju financijskih usluga i proizvoda na glavnom tržištu koje su primjerene njihovim potrebama i omogućuju im normalan društveni život u društvu u kojem pripadaju<sup>13</sup>.

Financijska isključenost predstavlja poteškoće pristupu osnovnim financijskim uslugama. Financijska isključenost često čini jedan od uzroka siromaštva. Današnji financijski svijet je u velikoj mjeri smješten na virtualnoj platformi. Gotovi novac ima sve manju važnu ulogu, a otvoreni bankovni računi, razne kreditne kartice i Internet bankarstvo postaju svakodnevnica. Otežani pristup tim i sličnim uslugama čini prepreku ekonomskom i socijalnom razvoju stanovništva. Asimetričnost informacija, odnosno nejednakost dostupnih informacija i resursa koje posjeduju pružatelji financijskih proizvoda i usluga, s jedne strane te korisnici tih istih financijskih proizvoda i usluga, s druge strane, jedan je od rizika kojima su izloženi potrošači. To su prvenstveno osobe starije životne dobi, stanovnici ruralnih područja, te starije osobe slabijeg imovinskog stanja. Ponekad se javljaju osobe koje se financijski isključe samovoljno zbog svojih osobnih, vjerskih, kulturoloških i sličnih uvjerenja.

Socijalna sigurnost je pojam koji označuje kolektivnu akciju društva, najčešće države, u održavanju ili nadoknadi dohotka pojedinca u slučajevima kada ga on zbog određenih socijalnih razlika ne može sam osigurati. U europskim se zemljama terminom socijalna sigurnost obično označuju kako sustavi socijalnog osiguranja od klasičnih rizika (mirovinsko, invalidsko, zdravstveno i osiguranje protiv nezaposlenosti, koji se najčešće financiraju doprinosima) tako i svi drugi programi zaštite od rizika siromaštva, različitih vrsta hendikepa i sl., koji se financiraju iz općih prihoda države. U SAD-u se pojam socijalna sigurnost, koji ima pozitivno značenje, znatno razlikuje od sustava socijalne pomoći siromašnima koji su stigmatizirani. S obzirom na pojavu novih vrsta rizika, u europskoj se literaturi i praksi (različito od anglosaksonske) pojam socijalna sigurnost sve češće zamjenjuje pojmom socijalna zaštita, koja obuhvaća sva davanja i usluge koje se pružaju stanovništvu. U ostvarivanju socijalne sigurnosti

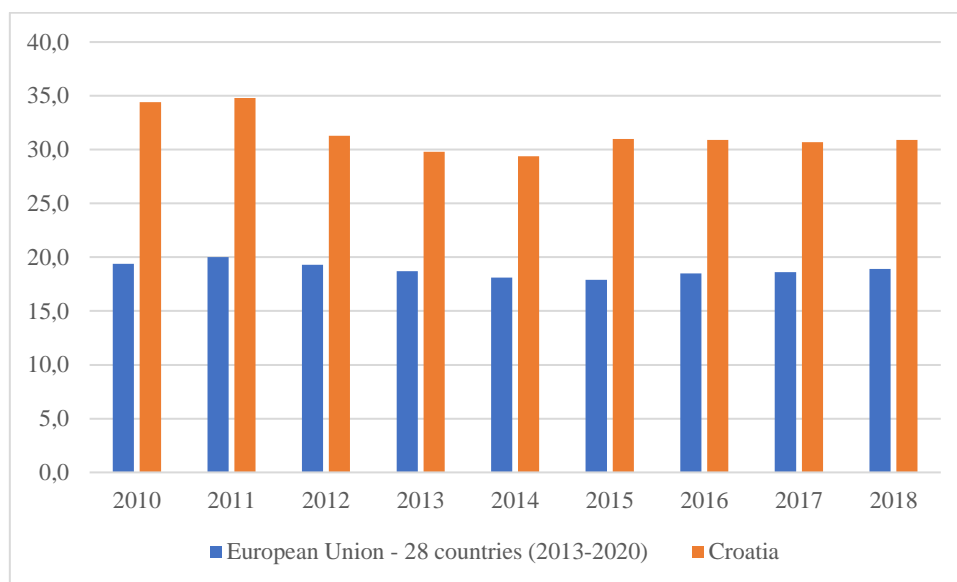
---

<sup>13</sup> Błędowski, P., Iwanicz-Drozdowska, M., (2008.), Europska komisija: *Financial services provision and prevention of financial exclusion*, str. 9

naglašuje se važnost ne samo države nego i drugih aktera: obitelji, tržišta, zaposlenja i drugih društvenih mreža u kojima pojedinac sudjeluje.<sup>14</sup>

Osobna prezaduženost može biti uzrokovana socijalnom isključenošću koja znači nesudjelovanje i/ili ograničen pristup tržištu rada, obrazovanju, pogođenost siromaštvom i socijalnu izolaciju.

*Grafikon 3 Rizik od siromaštva i socijalne isključenosti za osobe iznad 60 godina u postotku*



*Izvor: izrada autora prema podacima iz baze podataka Eurostata: People at risk of poverty or social exclusion (2020.). Dostupno na: [https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/-/t2020\\_50](https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/-/t2020_50) (01.09.2020.)*

Iz grafikona 2 može se uočiti kako veliki postotak osoba starijih od 60 godina na prostoru Europske unije, a pogotovo Hrvatske živi u riziku od siromaštva i socijalne isključenosti. Upravo ta dobna skupina je ciljani segment kome je namijenjena obrnuta hipoteka. 2018. godine je više od 30 posto osoba iznad 60 godina živjelo u riziku od siromaštva.

Navedene stavke (financijska pismenost, socijalna sigurnost, stopa siromaštva) jedne su od odrednica koje određuju dali postoji potencijal primjene tehnike financiranja obrnutom hipotekom na nekom području. Naravno, one nisu jedine koje su bitne. Tu su također i uvjeti odobravanja kredita, pogotovo osobama starije životne dobi. Bankari sve više upozoravaju da su potrebni novi modeli financiranja rastućeg broja populacije starijeg stanovništva. Veliku ulogu igraju i zdravstveni i mirovinski sustavi. Europska komisija navodi da je zajamčivanje pristupa visokokvalitetnoj zdravstvenoj skrbi ključni je cilj sustava socijalne zaštite u zemljama

<sup>14</sup> Socijalna sigurnost. Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2020. Pristupljeno 1. 9. 2020. Dostupno na: <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=56936>

EU - i predstavlja drugi najveći udio socijalnih rashoda nakon mirovina. Mirovine imaju za cilj zaštititi umirovljenike od siromaštva i omogućiti im dostojan životni standard. Glavni su izvor prihoda za oko četvrtine stanovništva u EU-u, a glavni izvor prihoda za starije građane u Europi su državne mirovine. Nažalost, one često ne omogućavaju dostojan život umirovljenika.

### 2.3.3 Vrste obrnute hipoteke

Obrnuta hipoteka je najrazvijenija i najviše zastupljena na financijskom tržištu Sjedinjenih Američkih Država. Stoga su na tom tržištu jasno diferencirane tri vrste obrnute hipoteke. To su obrnute hipoteke jedinstvene svrhe ili namjene (engl. Single purpose reverse mortgage), vlasnička obrnuta hipoteka (eng. Property reverse mortgage) i HECM obrnute hipoteke.

*Single purpose reverse mortgages* je najjeftinija opcija. Nude ih neke savezne države i lokalne vladine agencije, kao i neprofitne organizacije, ali one nisu dostupne u cijelom SAD-u. Ti se zajmovi mogu koristiti samo u jednu svrhu, koju vjerovnik specificira. Na primjer, zajmodavac može reći da se zajam može koristiti samo za plaćanje popravaka kuće, proširenje kuće ili poreza na imovinu. Većina vlasnika kuća s niskim ili umjerenim primanjima mogu se kvalificirati za ove zajmove.<sup>15</sup>

Property reverse mortgages privatni su zajmovi koje nude privatne financijske tvrtke koje ih razvijaju. Ako posjedujete kuću viših vrijednosti, možete dobiti veći zajam od vlasničke obrnute hipoteke. Ona se nudi pod strožim uvjetima i bez mogućnosti osiguranja od strane države.<sup>16</sup>

*Home Equity Conversion Mortgages (HECMs)* su obrnute hipoteke federalno osigurane i podržane od strane američkog Ministarstva za stambeni i urbanistički razvoj (HUD). HECM zajmovi mogu se koristiti u bilo koju svrhu. Dostupna je samo putem zajmodavca odobrenog od *Federal Housing Administration* (FHA) koji se nalazi pod jurisdikcijom HUD-a. Ako je vlasnik stariji od 62 godine i platio je hipoteku ili uplatio značajan iznos, a trenutno živi u kući, može sudjelovati u FHA-inom programu HECM. HECM je FHA-in program obrnute hipoteke

---

<sup>15</sup> Federal Trade Commission (2015.) Consumer information: Reverse Mortgage, [online]. (Pristupano 5.9.2020.) Dostupno na: <https://www.consumer.ftc.gov/articles/0192-reverse-mortgages#types>

<sup>16</sup> Ibid.

koji vam omogućuje da povučete dio kapitala svog doma. Iznos koji će biti dostupan za povlačenje ovisi o zajmoprimcu i ovisi o:

- 1) dob dužnika ili supružnika koji se ne zadužuje
- 2) trenutna kamatna stopa
- 3) ograničenjem limita hipoteke od strane FHA ili prodajna cijena.

Ako ima više zajmoprimca, za određivanje iznosa zajma koji se može posuditi koristi se starost najmlađeg zajmoprimca<sup>17</sup>.

Na europskom području koncept obrnute hipoteke nije toliko razvijen kao što je razvijen na prostoru Sjedinjenih Američkih Država. U Europi u primjeni prednjače Velika Britanija i Irska, ali je zastupljena i u Francuskoj, Nizozemskoj, Danskoj, Belgiji, Njemačkoj, Austriji, Italiji, Španjolskoj, Švedskoj, Finskoj, te u Bugarskoj i Rumunjskoj. Na području Europe može se naići na dva modela obrnute hipoteke: kreditni i prodajni model. Kreditni model obrnute hipoteke (engl. Loan Model, ili tzv. doživotna hipoteka) obuhvaća dva odvojena ugovora između korisnika i kreditora, ugovor o prijenosu vlasništva nad cijelom ili dijelom stambene nekretnine i ugovor o načinu povlačenja sredstava ili kreditiranja, uz pravo doživotnog ostanka u nekretnini. Ovaj model podrazumijeva povlačenje sredstava jednokratnom isplatom ili pristupom otvorenoj kreditnoj liniji. Prodajni model (engl. Sale model ili engl. Home Reversion), s druge strane, podrazumijeva povlačenje sredstava kroz prodaju cijele ili jednog dijela nekretnine kreditoru, a temeljem jednog ugovora kroz koji se definiraju sva prava i obveze korisnika i kreditora temeljem povlačenja sredstava i prijenosa vlasništva nad nekretninom. Ovaj model je vrlo slabo zastupljen<sup>18</sup>.

#### 2.3.4 Modeli isplate

Korisnik obrnute hipoteke može ugovoriti različite načine isplate novčanih sredstava. Dug se kod obrnute hipoteke povećava svaki put kada korisnik odluči povući tj. iskoristiti odobrena sredstva na jedan od sljedećih načina:

- jednokratnom isplatom (*lump sum*),
- kreditnom linijom,
- redovitim mjesečnim isplatama,

---

<sup>17</sup> Ibid.

<sup>18</sup> Tuškan, B. (2018) Uloga i potencijal obrnute hipoteke u ponudi štedno- ulagačkih proizvoda na financijskom tržištu. U: Ćurković, M., Krišto, J. & Zorić, D. (ur.) *Zbornik radova s međunarodne znanstveno-stručne konferencije: Hrvatski dani osiguranja 2018* str. 71. – 72.

- kombinacijom navedenih načina

Korisnik će kod jednokratne isplate dobiti najmanje novca jer je trošak kamata najveći. To je iz razloga što je cijeli iznos je isplaćen odmah nakon odobravanja obrnute hipoteke stoga se kamate obračunavaju na cjelokupan iznos. Najveći iznos sredstava može se dobiti kreditnom linijom. Na taj način korisnik sam odlučuje kada i koliko će sredstava povući. Nedostatak kreditne linije je taj što se može brzo iscrpiti do punog iznosa, pa korisnik mora zatražiti novi kredit kako bi refinancirao obrnutu hipoteku i pribavio dodatna sredstva. U slučaju redovitih mjesečnih primanja, ugovoreni iznos se doznajuje korisnicima svaki mjesec sve dok ne umre drugi bračni partner. Zadnja mogućnost povlačenja sredstava je kombinacija gore navedenih načina, a to su:

- ročno prilagođena obrnuta hipoteka,
- obrnuta hipoteka prilagođenog trajanja,
- trajna obrnuta hipoteka,
- ročna obrnuta hipoteka<sup>19</sup>.

*Tablica 2 Usporedba načina kreditiranja obrnutom hipotekom*

Način kreditiranja	Prednosti	Nedostaci
<b>Jednokratna isplata</b>	Korisniku je odmah na raspolaganju puni iznos sredstava na osnovi obrnute hipoteke.	Kroz ovaj plan dostupan je najmanji iznos sredstava u odnosu na vrijednost nekretnine.
<b>Kreditna linija</b>	Fleksibilan pristup sredstvima prema potrebama korisnika	Kreditna linija može se brzo iscrpiti do punog iznosa, pa korisnik mora zatražiti novi kredit kako bi refinancirao obrnutu hipoteku i pribavio dodatna sredstva.
<b>Ročno obrnuta hipoteka</b>	Fiksna mjesečna primanja za ugovoreni broj mjeseci.	Iznos koji korisnik prima svaki mjesec je fiksna pa ako korisniku taj iznos nije dovoljan, mora promijeniti plan isplate. Mjesečni primici se ne prilagođavaju porastu cijena uslijed inflacije.

<sup>19</sup> Leko, V., Tuškan B. (2009.), *Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“*, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 137.

<p><b>Trajna obrnuta hipoteka</b></p>	<p>Isplaćuju se fiksna mjesečna primanja sve dok korisnik živi u nekretnini koja je osnovna za odobravanje obrnute hipoteke.</p>	<p>Iznos koji korisnik prima svaki mjesec je fiksna, pa ukoliko korisniku taj iznos nije dovoljan, mora promijeniti plan isplate. Mjesečni primici se ne prilagođavaju porastu cijena uslijed inflacije.</p>
<p><b>Ročno prilagođena obrnuta hipoteka</b></p>	<p>Kombinacija fiksnih mjesečnih primanja na ugovoreni rok i kreditne linije. Omogućava fleksibilan pristup sredstvima kreditne linije prema potrebama korisnika.</p>	<p>Fiksne mjesečne isplate su iznosom znatno manje nego kod klasične ročne hipoteke zato što je dio sredstava dostupan i kroz kreditnu liniju</p>
<p><b>Obrnuta hipoteka prilagođenog trajanja</b></p>	<p>Kombinacija trajnih i fiksnih mjesečnih primanja i otvorene kreditne linije sve dok korisnik živi u predmetnoj nekretnini. Osigurava fleksibilan pristup sredstvima kreditne linije prema potrebama korisnika.</p>	<p>Fiksne mjesečne isplate su iznosom znatno manje nego kod klasične ročne hipoteke s obzirom da je dio sredstava dostupan i kroz kreditnu liniju.</p>

*Izvor: Leko, V., Tuškan, B., (2009.); „Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom obrnute hipoteke“; Zagreb, Računovodstvo i financije, br.6, str.138.*

Pod opcijom ročno obrnute hipoteke dužnik uspostavlja kreditnu liniju i prima fiksne mjesečne isplate za točno određeno vrijeme. Korisnik prima fiksna iznosa svakog mjeseca bez obzira dali su troškovi njegovog života porasli, te ne postoji mogućnost porasta iznosa uslijed inflacije. Trajna obrnuta hipoteka osigurava zajmoprimcu kreditnu liniju i fiksne mjesečne isplate onoliko dugo koliko živi u kući (Tablica 2).

## 2.4 Prednosti i nedostaci obrnute hipoteke

Za mnoge starije osobe obrnuta hipoteka je dobar način za povećanje njihovog financijskog prihoda nakon odlaska u mirovinu i poboljšanje životnih uvjeta. Isto tako ovaj financijski proizvod donosi i određene rizike i nedostatke.

Prvenstvena prednost je da omogućuje starijim osobama pristup novcu sadržan u vrijednosti njihove kuće (*eng. home equity*), bez prodaje, te im se tako povećava njihov prihod i ujedno se poboljšavaju njihovi životni uvjeti. Uz to, korisnik nema obvezu vraćanja ili otplaćivanja kredita dok nekretninu ne proda, ne prestane koristiti za stanovanje ili prije smrti. Međutim,

korisnik ima pravo kredit i otplaćivati ukoliko to želi. To se najčešće radi kako bi uštedjeli određeni kapital za vrijeme koje nadolazi kad budu jako stari i u najgorem slučaju bolesni. Kao prednost se navodi i ta činjenica da korisnici imaju veliki izbor i fleksibilnost u načinu raspolaganja sredstvima od obrnute hipoteke.

Primjenom obrnute hipoteke smanjili bi se proračunski izdaci za zdravstvenu zaštitu i socijalnu pomoć starijim osobama. Rasteretili bi se starački domovi i ostale ustanove koje brine o starima i nemoćnima, a njima bi se omogućio dostojanstven i samostalan život u vlastitom domu sve do smrti.<sup>20</sup>

Prednost obrnute hipoteke je i mogući trend rasta vrijednosti nekretnina što smanjuje rizik kolaterala i rizičnost kredita.

Cijelo vrijeme trajanja obrnute hipoteke, korisnici ostaju potpuni vlasnici nad nekretninom, i samim time zadržavaju pravo da ostaju živjeti u njoj do kraja svog života. To mnogo utječe na svijest pri izboru ovog financijskog proizvoda.

Obrnuta hipoteka donosi određene prednosti i za same pružatelje ovog financijskog proizvoda. Oni mogu iskoristiti obrnutu hipoteku kako bi povećali dobit i tržišni udio. Prodajom obrnute hipoteke mogu postići kontakte sa starijim osobama i tako postići prodaju drugih proizvoda poput novih bankovnih računa ili osiguranja. Isto tako pružatelji usluga mogu iskoristiti obrnutu hipoteku kao marketinški alat za izgrađivanje društvenog ugleda.<sup>21</sup>

Nedostaci obrnute hipoteke se također mogu podijeliti na one koje se odnose na potrošača i na one rizike koji se tiču pružatelja obrnute hipoteke.

Troškovi zaključivanja ugovora obrnute hipoteke mogu biti poprilično veliki, te je zato bitno prije samog odabira, informirati se o svim mogućim kreditorima i izabrati onoga sa najnižim kamatama i najboljim uvjetima. Trošak obrnute hipoteke ovisi o vrsti zajma i o odabranom zajmodavcu. Obrnuta hipoteka obični je skuplja od ostalih stambenih kredita. Kao i sa tradicionalnom hipotekom, dužnici su obično dužni platiti unaprijed jednokratne troškove sklapanja ugovora o obrnutoj hipoteci. U SAD-u ti troškovi obično uključuju troškove

---

<sup>20</sup> Leko, V., Tuškan B. (2009.), *Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“*, Zagreb, Računovodstvo i financije

<sup>21</sup> Reifner, U., Clerc-Renaud, S., F. Pérez-Carrillo, E., Tiffe, A., Knobloch, M., (2009.) *Study on Equity Release Schemes in the EU Part I: General Report*, str 70.



zaključivanja ugovora (koji su zakonski ograničeni do 6 000 USD), troškovi inspekcija te troškovi osiguranja.<sup>22</sup>

Prednost vlasništva nad nekretninom donosi i određene obveze kao što su plaćanje poreza, osiguranja, održavanja, režije itd.

Bitan nedostatak obrnute hipoteke je stav i odnos kreditora u odabiru potencijalnih klijenata. To se najviše odnosi na to da neće sve nekretnine imati isti prioritet u odabiru korisnika, odnosno koje nekretnine bi kreditore interesirale a koje ne bi.

Nedostatak obrnute hipoteke se vidi i u moralnom hazardu samih dužnika. Oni koji se uobičajeno prijavljuju za obrnutu hipoteku su vrlo stari, siromašni i žive u kućama vrijednijima nego što si mogu priuštiti za održavanje. Takva kućanstva najčešće zapuštaju svoje domove u vidu neodržavanja i propadanja<sup>23</sup>.

---

<sup>22</sup> Consumer Financial Protection Bureau (2019.), *How much will a reverse mortgage loan cost?*, Dostupno na: <https://www.consumerfinance.gov/ask-cfpb/what-are-the-costs-i-will-have-to-pay-for-a-reverse-mortgage-en-237/> Pristupano: 2.9.2020.

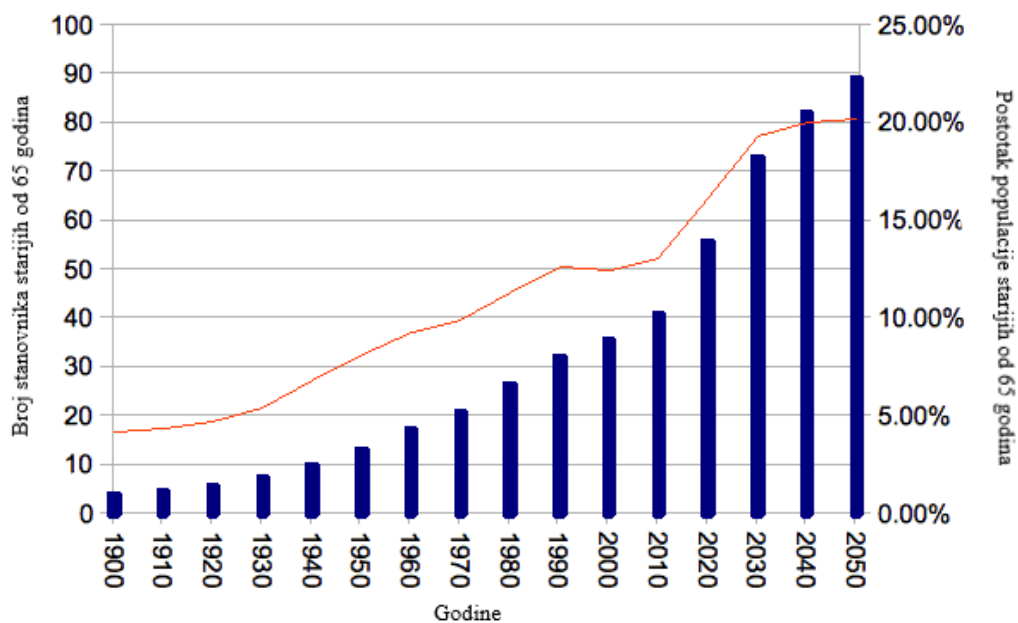
<sup>23</sup> Mitchell, O.S., Bodie, Z., Hammond, P.B., Zeldes, S., (2002.) *Innovations in Retirement Financing*, Pension Research Council, The Wharton School of the University of Pennsylvania, str. 240. – 241.

### 3. UPOTREBA OBRNUTE HIPOTEKE U IZABRANIM ZEMLJAMA

#### 3.1 Primjena u Sjedinjenim Američkim Državama

Sjedinjene Američke Države imaju procijenjeni ukupan broj stanovništva za 2019. godinu oko 330 milijuna, s projekcijama daljnjeg rasta. Do 2067. godine se procjenjuje da će broj stanovnika doseći 400 milijuna<sup>24</sup>. Sjedinjene Države zabilježile su nagli rast starijeg stanovništva tijekom 20. stoljeća. Broj državljana SAD-a starijih od 65 godina popeo se na 35 milijuna u 2000, u usporedbi s 3,1 milijuna 1900. Iste godine je omjer starijih Amerikanaca u ukupnom stanovništvu skočio s jednog na 25 na jedan u osam. Zajamčeno je da će se trend nastaviti i u narednom stoljeću kako stare baby-boom generacije.

Grafikon 4 Porast broja osoba starijih od 65 godina u SAD-u



Izvor: izrada autora prema podacima U.S. Department of Health and Human Services, Administration for Community Living (2018.) 2017 Profile of Older Americans, str. 3

Između 1990. i 2020. godine, predviđa se porast broja stanovnika od 65 do 74 godine za 74 posto. Eksplozija starije populacije rezultat je impresivnih povećanja životnog vijeka. Kada je nacija osnovana, prosječni Amerikanac mogao je očekivati da će preživjeti do 35. godine.

<sup>24</sup> Ujedinjeni narodi (2019.) Department of economic and social affairs, *World population prospects 2019. Highlights*

Očekivano trajanje života po rođenju poraslo je na 47.3 do 1900. godine, a prosječni Amerikanac rođen 2000. godine može očekivati da će preživjeti do 77. godine života<sup>25</sup>.

Tržište hipotekarnih zajmova Sjedinjenih Država prošla je nekoliko različitih faza evolucije, što joj je omogućilo da dostigne svoj trenutni status najvećeg i najsloženijeg hipotekarnog tržišta u cijelom svijetu. Kriza hipotekarnih kredita u SAD-u 2008. godine odvela je tu zemlju i ostatak svijeta u duboku recesiju.

Jedinstveno za američko tržište obrnute hipoteke je značajno uključivanje javnog sektora u obliku hipotekarnog osiguranja od strane Federalne stambene uprave (FHA) i jamstvo pravovremene isplate hipotekarnih vrijednosnih papira (MBS) od strane Ginnie Mae - obje organizacije funkcioniraju u okviru američkog Ministarstva stanovanja i urbanog razvoja (HUD). Obrnute hipoteke dostupne su u svih 50 država SAD-a.

Da bi stanovnik SAD koristio obrnutu hipoteku mora ispuniti nekoliko uvjeta:

- Biti 62 godine ili stariji
- Posjedovati nekretninu
- Koristiti nekretninu kao svoje glavno prebivalište minimalno 6 mjeseci godišnje
- Ne smije imati nijedan savezni dug
- Imati financijska sredstva kako bi nastavili pravodobno plaćati tekuće troškove imovine kao što su porezi na imovinu, osiguranje i naknade udruženja vlasnika kuća itd.
- Sudjelovati u informativnoj sesiji za potrošače od strane HUD-a<sup>26</sup>

Iznos zajma ne smije prelaziti više od 80% procijenjene vrijednosti nekretnine. Taj iznos ima i ograničenje određen od strane savezne vlade, odnosno FHA, te je on iznosio 726 525 dolara za 2019. godinu, dok je za 2020. godinu povećan na 765 600 dolara<sup>27</sup>.

---

<sup>25</sup> Eggleston, K., Fuchs, V.R., (2018.) Life Expectancy and Inequality in Life Expectancy in the United States, Stanford: Institute for Economic Policy Research (SIEPR), str.2–4, Dostupno na: <https://siepr.stanford.edu/research/publications/life-expectancy-inequality>

<sup>26</sup> U.S. Department of Housing and Urban Development (2019.) How the hecm program works, Dostupno na: [https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/sfh/hecm/hecmabou](https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmabou) , Pristupano: 02.09.2020.

<sup>27</sup> Branson, M.G., (2019.) Lending Limits, All Reverse Mortgage Inc., Dostupno na: <https://reverse.mortgage/2020-limits> , Pristupano: 02.09.2020.

Federalna stambena uprava (FHA) od 2015. godine zahtjeva da podnositelji zahtjeva za obrnutom hipotekom trebaju proći financijsku procjenu. Iako obrnuta hipoteka ne zahtjeva isplate duga od dužnika, FHA želi osigurati da postoji financijska stabilnost i mogućnost da vlasnici domova mogu isplatiti poreze, osiguranja i ostala moguća davanja za njihove kuće. Financijska procjena provjerava dva ključna dijela: ostatak prihoda nakon pokrića svih mjesečnih troškova i zadovoljavajuća kreditna sposobnost, odnosno svi dugovi u posljednjih 12 mjeseci moraju biti na vrijeme plaćeni<sup>28</sup>.

Pri zaključivanju ugovora o obrnutoj hipoteci postoje određeni troškovi za zajmoprimca. Troškovi variraju ovisno o području gdje živi zajmoprimac te o instituciji koja odobrava obrnutu hipoteku.

Obrnuta hipoteka u SAD-u ima dvije vrste kamatnih stopa: fiksnu i promjenjivu. Fiksna kamatna stopa jamči da će ona ostati ista tijekom trajanja obrnute hipoteke, te ona je inače veća na samom početku obrnute hipoteke u odnosu na promjenjivu kamatnu stopu. Fiksnu kamatnu stopu determiniraju investitori i razne vladine agencije čiji je zadatak održavanja tih stopa stabilnim. Promjenjiva kamatna stopa se može mijenjati mjesečno ili godišnje unutar određenih granica. Ona se sastoji od margine i indeksa. Indeks je standardna stopa koja se mijenja ovisno o tržišnim kamatnim stopama. Nju ne kontrolira zajmodavac. Stopa koja se naplaćuje na zajam može se povećavati ili smanjivati ovisno o tome hoće li indeks ići gore ili dolje. Sve HECM promjenjive kamatne stope su bazirane na LIBOR indeks koji predstavlja stopu posuđivanja novca na međubankovnom tržištu. Margina je stopa koju zajmodavac dodaje indeksu. Visina kamatne stope na obrnutu hipoteku ovisi o nekoliko faktora: dob dužnika, vrijednost kuće, lokacija kuće, postojeći dugovi, očekivana životna dob, vrsta isplate i sl.<sup>29</sup>

American Advisors Group bio je glavni zajmodavac obrnutih hipoteka (HECM) za listopad 2019. s 1.277 zajmova. U 2018. godini tvrtka završila je sa ukupno 9687 HECM-ova i godinu završila kao vodeća hipotekarna tvrtka u Sjedinjenim Državama. Međutim, ukupni broj HECM-ova u Sjedinjenim Državama smanjio se za oko 35 posto između 2018. i 2019. godine, pao je na najniži broj od 2003. U prošlosti su se neke od najvećih banaka u SAD-u našle na popisu vodećih zajmodavaca obrnutih hipoteka. Tvrtka za financijske usluge Wells Fargo je još uvijek

---

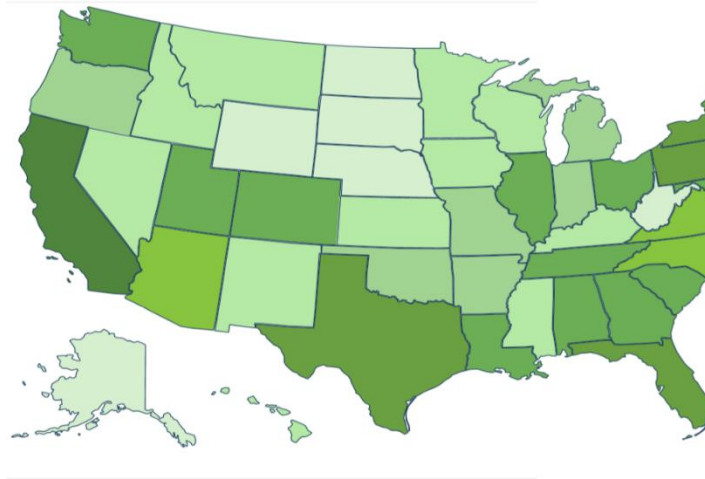
<sup>28</sup> U.S. Department of Housing and Urban Development (2015.) *Hecm financial assessment and property charge guide*, str. 2-5

<sup>29</sup>O'Connell, M., (2019.) Reverse Mortgage Interest Rates,

Dostupno na: <https://www.reversemortgagestore.com/reverse-mortgage-interest-rates/>, Pristupano: 02.09.2020.

vodeća kompanija po broju odobrenih obrnutih hipoteka u SAD-u, iako ona te usluge ne nudi od 2011. godine<sup>30</sup>.

*Slika 1 Zastupljenost obrnute hipoteke po savezним državama SAD-a*



*Izvor: National Reverse Mortgage Association (2017.) Reverse Mortgage Statistics*

Obrnuta hipoteka nije jednako zastupljeno diljem Sjedinjenih Američkih Država. Tijekom 2017. godine najviše izdanih obrnutih hipoteka je bilo u državi Kaliforniji, i to 13 tisuća. Ukupan broj obrnutih hipoteka 2017. godine u cijelom SAD-u bio je 55 332. Ukupna vrijednost tih hipoteka bilo je 10,6 milijardi sa prosječnom kamatnom stopom od 4,6%<sup>31</sup>.

### **3.2 Primjena u Velikoj Britaniji**

Prema podacima iz 2018. godine, Velika Britanija broji oko 65 milijuna stanovnika. Posljednjih 40-ak godina ona bilježi samo blagi rast stanovništva, što se najviše pripisuje padu nataliteta.

U Velikoj Britaniji 65 godina starosti tradicionalno se uzima kao oznaka za početak starije životne dobi, najvjerojatnije zato što je to bila službena dob za umirovljenje muškaraca i dob u kojoj su mogli ostvariti svoju državnu mirovinu. Ne postoji više službena dob za odlazak u mirovinu, dob za državne mirovine raste, a sve veći broj ljudi radi preko 65 godina (Grafikon 6). Ljudi koji žive dulje, također žive zdravije živote. U 2018. godini muškarac od 65 godina mogao bi očekivati da će živjeti još 18,6 godina, dok žena može očekivati da će živjeti još 21 godinu. Dakle, u prosjeku, u dobi od 65 godina, ženama je ostalo još četvrtina života, a muškarcima nešto više od petine. Važno je uzeti u obzir da dob od 65 godina nije izravno

---

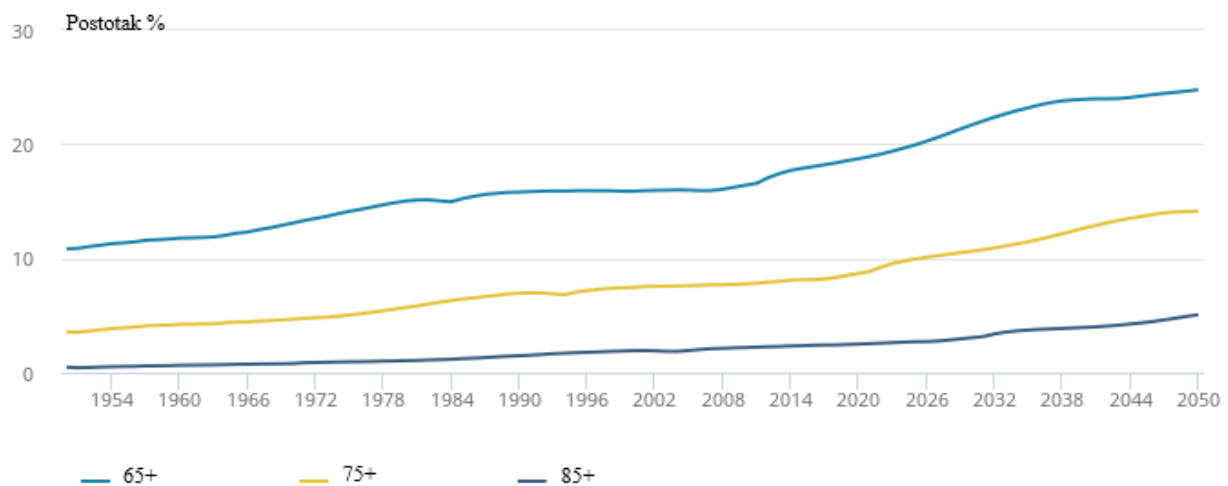
<sup>30</sup> Clow, C.,(2019.) Top 10 Reverse Mortgage Lenders Reshuffle in 2019.

Dostupno na: <https://reversmortgagedaily.com/2019/11/07/top-10-reverse-mortgage-lenders-reshuffle-in-2019/>.  
Pristupano: 10.09.2020.

<sup>31</sup> National Reverse Mortgage Association (2017.) Reverse Mortgage Statistics

usporediva s vremenom; danas netko stariji od 65 godina ima drugačija obilježja, posebno u pogledu zdravlja i životnog vijeka, nego netko iste dobi prije jednog stoljeća<sup>32</sup>. Dobna granica za podnošenje obrnute hipoteke u Velikoj Britaniji je 55 godina. Procjenjuje se da ima oko 20 milijuna osoba starijih od 55 godina, uključujući 1,5 milijuna osoba starijih od 85 godina. Isto tako, kao preduvjet obrnutoj hipoteci, 64% od ukupnog broja vlasnika nekretnina je u dobnoj skupini iznad 65 godina.

*Grafikon 5 Postotak starijih ljudi u Velikoj Britaniji raste od sredine 20. stoljeća*



*Izvor: Coombs, N., Giddings, R., Storey, A., (2019.) Living longer: is age 70 the new age 65?, str. 3, Office for National Statistics, UK*

Uz snažne demografske trendove i relativno malen tržišni udio, model obrnute hipoteke mogao bi eksplodirati u Velikoj Britaniji. U Velikoj Britaniji sve više se suočavaju s povećanom potražnjom za novim izvorima prihoda u mirovini, pri čemu stariji vlasnici kuća oslobađaju gotovo tri puta više kapitala iz svojih domova nego prijašnjih godina. Iako je tržište obrnute hipoteke u Velikoj Britaniji veliko, u odnosu na američko tržište obrnute hipoteke koje je približno pet puta veće, ono je još uvijek malo.

U Velikoj Britaniji koristi se pojam *Equity release* (eng. Otpuštanje kapitala) za pristup kapitalu koji je sadržan u vrijednostima nekretnina. *Equity release* je krovni naziv za proizvode koji korisnicima starijim od 55 godina pružaju način pristupa kapitalu (novcu) sadržan u vrijednosti njihovog doma bez potrebe za prodajom i preseljenja u drugi dom. Otpuštanje kapitala iz vrijednosti nekretnina omogućen je kroz prodajni i kreditni model. Oboje regulira Financial

<sup>32</sup> Coombs, N., Giddings, R., Storey, A., (2019.) *Living longer: is age 70 the new age 65?*, str 2, Office for National Statistics, UK

Conduct Authority. Korištenjem proizvoda za izdavanje vlasničkog kapitala, vlasnik kuće može izvući paušalni iznos ili redoviti manje iznose od vrijednosti svog doma, ostajući u svom domu<sup>33</sup>.

*Tablica 3 Razlike prodajnog i kreditnog modela otpuštanja kapitala u Ujedinjenom Kraljevstvu*

	<b>Kreditni model</b>	<b>Prodajni model</b>
Trenutak prijenosa vlasništva nad nekretninom	Na kraju ugovornog odnosa	Na početku ugovornog odnosa
Stvarni vlasnik nekretnine tijekom ugovornog odnosa	Korisnik financijske usluge	Pružatelj financijske usluge
Obveza održavanja i popravaka nekretnine i druge obveze	Korisnik financijske usluge je obvezan održavati nekretninu, obavljati popravke i plaćati troškove osiguranja te režijske troškove do kraja ugovornog odnosa	Pružatelj financijske usluge kao novi vlasnik nekretnine je obvezan financirati popravke nekretnine, plaćati troškove osiguranja i poreze, a korisnik kao najmoprimac plaća režijske i ostale nužne troškove
Rast cijena na tržištu nekretnina	Ide u prilog korisnika financijske usluge	Ide u korist pružatelja financijske usluge
Pad cijena na tržištu nekretnina	Snosi korisnik financijske usluge, osim ako nije drukčije navedeno u ugovoru	Snosi pružatelj financijske usluge ako se radi o prodaji nekretnine u cijelosti, ili i pružatelj i korisnik ako se radi o djelomičnoj prodaji
Obveze plaćanja iz ugovora (novčani tok) i dospijeće	Na početku ugovornog odnosa odjednom u cijelosti ili najčešće u obliku otvorene kreditne linije redovito mjesečno, isplaćuju se sredstva korisniku. Na kraju ugovornog odnosa pružatelj usluge prodajom nekretnine	Korisnik uobičajeno odmah po sklapanju kupoprodajnog ugovora dobiva cijeli iznos ostvaren prodajom nekretnine, a istodobno se zasebnim ugovorom o najmu uređuje obveza plaćanja najamnine prema pružatelju usluge i novom vlasniku (najčešće je nema, ili je u simboličnom iznosu)

<sup>33</sup> Equity Release Council: *What is Equity Release?*. Dostupno na: <https://www.equityreleasecouncil.com/what-is-equity-release/>. Pristupano: 01.09.2020.

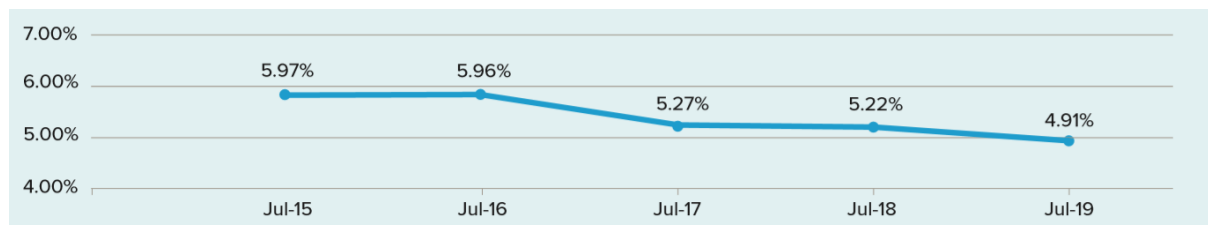
	namiruje sveukupno potraživanje prema korisniku.	
Pružatelj financijske usluge	Banke i hipotekarni kreditori	Osiguratelji

Izvor: Tuškan, B., i Andrašić, A. (2019). 'Analiza i zastupljenost primjene modela otpuštanja kapitala iz vrijednosti nekretnina među starijom populacijom u Europskoj uniji', Zbornik Ekonomskog fakulteta u Zagrebu, 17(2)

Prodajni model se od kreditnog modela (obrnute hipoteke) povlačenja novčanih sredstava na osnovi vrijednosti nekretnine u okviru sheme otpuštanja kapitala ustvari razlikuje u tri segmenta: pravnom, u dijelu definiranja i razgraničenja ugovornih odnosa; imovinsko-pravnom u dijelu utvrđivanja trenutka stvarnog prijenosa vlasništva te u novčanom toku (Tablica 3)<sup>34</sup>.

Tržište se značajno razvilo posljednjih godina, s gotovo četiri milijarde funti vrijednosti odobrene obrnute hipoteke, nasuprot ukupne vrijednosti privatnog vlasništva nekretnina u Velikoj Britaniji od preko 4 bilijuna funti. Također, kamatne stope su se prvi put našle ispod 5% na 4.91% u srpnju 2019. Usporedbe radi, prosječna stopa bila je 5,22% u srpnju 2018., a gotovo 6% (5,96%) u ljeto 2016. godine (Grafikon 7).

Grafikon 6 Prosječna kamatna stopa na obrnute hipoteke od 2015. - 2019.



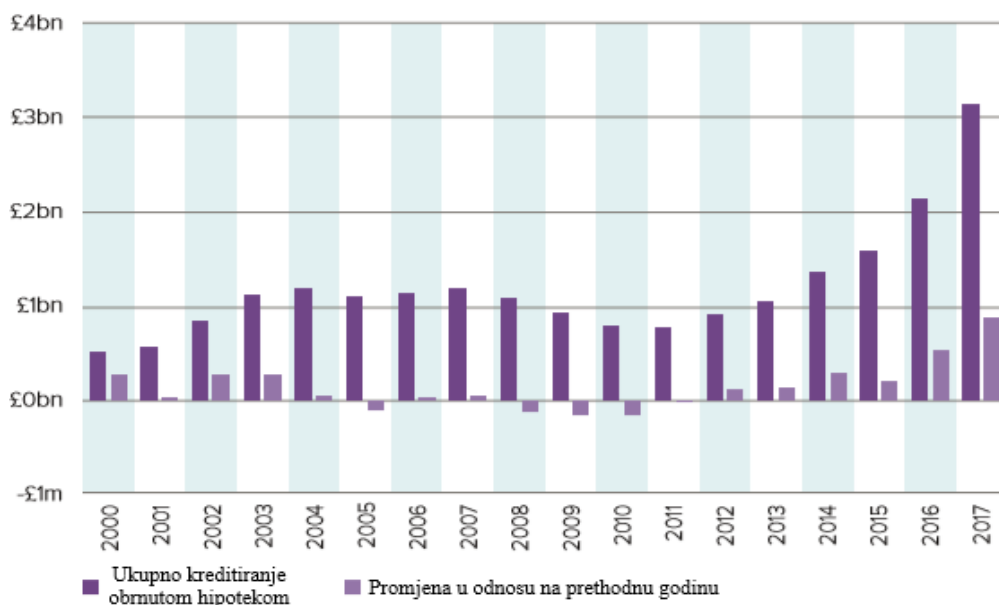
Izvor: Equity Release Council (2019), Autumn Market Report, str. 9. Dostupno na: <https://www.equityreleasecouncil.com/documents/equity-release-council-autumn-market-report-2019/> Pristupano: 05.09.2020.

<sup>34</sup> Tuškan, B., i Andrašić, A. (2019). 'Analiza i zastupljenost primjene modela otpuštanja kapitala iz vrijednosti nekretnina među starijom populacijom u Europskoj uniji', Zbornik Ekonomskog fakulteta u Zagrebu, 17(2)



Izvješće Vijeća za otpuštanje kapitala u 2018. pokazuje da raspon proizvoda izdavanja obrnute hipoteke u Velikoj Britaniji svake godine raste za četvrtinu<sup>35</sup>. Ukupne zaduživanja obrnutom hipotekom u 2017. su se gotovo udvostručile u odnosu na ranije razdoblje - povećavši se 90% u odnosu na 1,61 milijardi funti u 2015. - i gotovo udvostručile u odnosu na četiri godine ranije, povećavši se 185% od 1,07 milijardi funti u 2013 (Grafikon 8). Nedavna istraživanja tvrtke Legal & General sugeriraju svake 1 funte oslobođeno stambeno kapitala stvara 2,34 funte za britansko gospodarstvo, povećavajući bruto proizvod UK u iznosu od 7,1 milijardu funti i podržavajući preko 37 000 radnih mjesta.

Grafikon 7 Ukupan broj obrnutih hipoteka u Velikoj Britaniji 2000-2017



Izvor: Legal & General Group (2018.), *Silver Spenders*, str. 9, Dostupno na: <https://www.legalandgeneralgroup.com/media/2227/09022018-silver-spenders-report-2018.pdf>, Pristupano: 05.09.2020.

Prema ONS UK House Price Indeksu (indeks cijena kuća) prosječna cijena kuće u Ujedinjenom Kraljevstvu u 2019. godini bila je 230.292 funti. Prosječna cijena kuća novih korisnika obrnute hipoteke u UK bila je 330.700 funti. Ovo ukazuje na to da tržište obrnutih hipoteka privlači korisnike koji se posjeduju kuće veće vrijednosti od prosjeka. Pružatelji obrnute hipoteke uvelike uzimaju u obzir trenutnu dob potencijalnog korisnika. Tako maksimalna vrijednost

<sup>35</sup> Dunn, C., Male, B., (2018.) *The rise and rise of the equity release market across the UK*, FT ADVISER newspaper

obrnute hipoteke (*eng.* LTV – maximum loan-to-value) za klijente od 55 godina je 17,1%, 33,8% za osobe u dobi od 70 godina do čak 48% za osobe u dobi od 90 godina<sup>36</sup>.

### 3.3 Primjena u Španjolskoj

Španjolska 2019. godine je brojala oko 47 milijuna stanovnika i bilježi stalan porast populacije posljednjih 50-ak godina (Grafikon 8)<sup>37</sup>. U Španjolskoj, kao i u ostalim europskim zemljama, neprestano starenje stanovništva stvara potrebu za uslugama dugotrajne skrbi i njihovim financiranjem. U Španjolskoj postoji više od 8 milijuna ljudi starijih od 65 godina koji žive u vlastitim domovima.

Važnost otvaranja tržišta obrnute hipoteke za nacionalno gospodarstvo očita je s obzirom na činjenicu da bogatstvo u nekretninama iznosi dvije trećine ukupnog bogatstva španjolskih obitelji i da hipotekarni založeni zajmovi prelaze polovinu ukupnog kredita odobrenog privatnom sektoru s prebivalištem u Španjolskoj. Akumulirana vrijednost domova od 600.000 milijuna eura u kojima žive starije osobe odnosu na 120.000 milijuna eura troškova u mirovinskim planovima za cjelokupno stanovništvo pokazuje potencijal razvoja obrnute hipoteke u Španjolskoj.

U 2018. godini tek je 48 podnesenih zahtjeva za obrnutom hipotekom u Španjolskoj, što ukazuje na to da je razvoj ove vrste usluga i dalje u samim začetima. Korisnici mogu podnijeti zahtjev za obrnutu hipoteku ako njihova kuća ima minimalnu vrijednost od 150.000 eura i ako žive u gradovima s više od 45.000 stanovnika. Jedan od glavnih razloga zašto obrnuta hipoteka još uvijek nije zaživjela u punom jeku u Španjolskoj je taj što španjolske banke ne žele još nekretnina u svom vlasništvu.

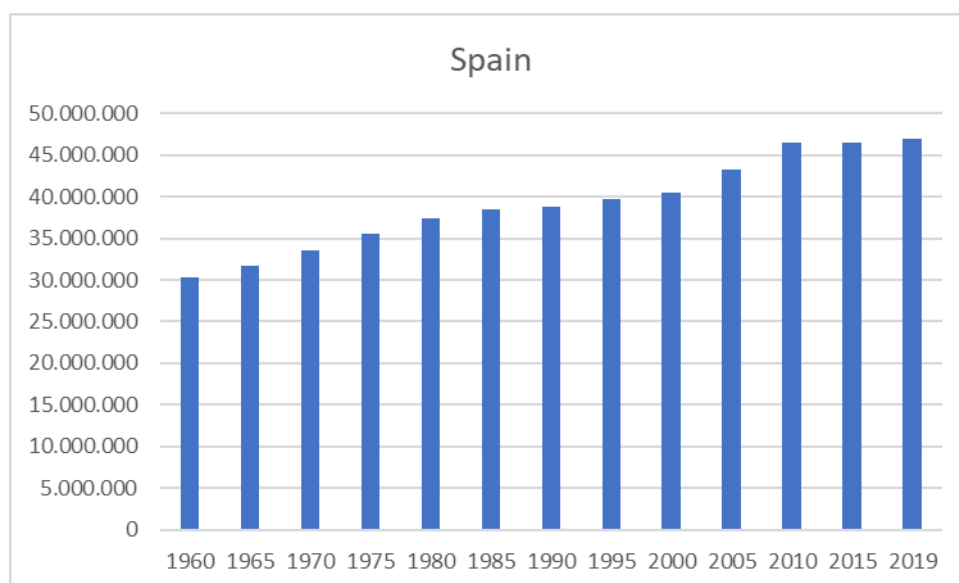
S obzirom da banke ne nude obrnutu hipoteku, posljedično manje je ljudi i upoznato sa tom inovacijom, što je drugi glavni razlog slabog razvoja. Samo 12% osoba starijih od 65 godina je uopće upoznata sa obrnutom hipotekom.

---

<sup>36</sup>Equity Release Council (2019), Autumn Market Report, str. 9-11.,  
Dostupno na: <https://www.equityreleasecouncil.com/documents/equity-release-council-autumn-market-report-2019/>, Pristupano: 05.09.2020.

<sup>37</sup> Eurostat (2020.), Database - Population change: Demographic balance and crude rates at national level., Pristupano: 05.09.2020.

*Grafikon 8 Porast populacije Španjolske 1960-2019*



*Izvor: izrada autora prema podacima: Eurostat (2020.), Database - Population change: Demographic balance and crude rates at national level., Pristupano:05.09.2020.*

Obrnuta hipoteka osmišljena kao rezultat privatne inicijative od strane banaka, motivirano rastom starije populacije. Obrnuta hipoteka se počela plasirati u Španjolskoj 2006. godine. Obrnuta hipoteka je stekla određenu razinu važnosti zahvaljujući reformama koje su provedene na ovom području prije nekoliko godina<sup>38</sup>. Ovaj model financiranja dones je u zakonu 39/2006, poznat kao Ley de Dependencia (Zakon o dugotrajnoj skrbi). Obrnuta hipoteka uređena ovim zakonom definira se kao hipotekarni zajam ili kredit o kojem vlasnik kuće dobiva isplate, obično periodične, iako isplata može biti odjednom, do najvišeg iznosa određenog postotkom procjenjene vrijednosti u vrijeme dogovaranja kredita. Kad se dosegne ovaj postotak, starija ili ovisna osoba više nema prihode. Povrat osiguranog kredita od strane subjekta plus kamata obično se događa odjednom kada umre vlasnik, otkazivanjem duga od strane nasljednika ili izvršenjem hipotekarnog jamstva od strane kreditne institucije<sup>39</sup>. Ono što predstavlja osnovni zahtjev je da su podnositelji zahtjeva za obrnutom hipotekom svi nositelji zajamčene imovine starije od 65 godina, s invaliditetom jednakim ili većim od 33% ili s teškom

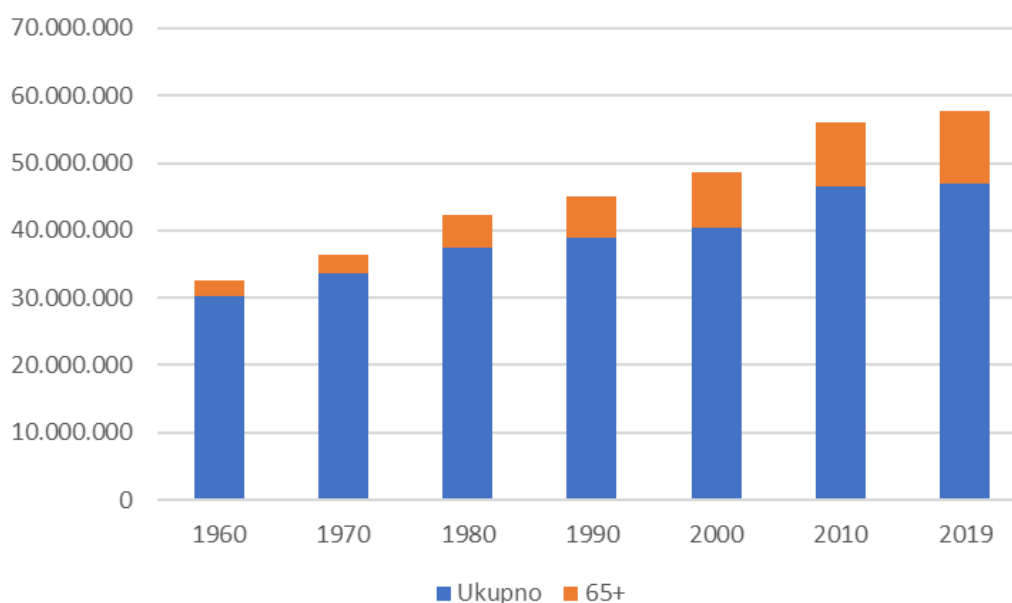
<sup>38</sup> García, C. (2011): „The regulation of reverse mortgages in Spain as a financial instrument to contribute to the support of dependent persons“, str. 1-26.

<sup>39</sup>Ministarstvo odnosa sa sudovima i jednakosti (španj. Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática), Konsolidirani zakon (španj. Legislación consolidada Ley) 41/2007

ovisnošću bez obzira na dob<sup>40</sup>. a vlasnici su svog glavnog prebivališta, koje mogu biti pod hipotekom, te glavni limit zajma je 70% sadašnje procjene vrijednosti imovine plus premije koja odgovara životnom osiguranju<sup>41</sup>.

Normalno, progresivno starenje španjolskog stanovništva (Grafikon 9) – kao i u ostalim europskim zemljama - uvelike je motiviralo potragu za ekonomskim resursima u onom dijelu života u kojem se dobrim dijelom prihod smanjuje, a troškovi ne uvijek slijede isti trend.

*Grafikon 9 Udio starijeg stanovništva u Španjolskoj*



*Izvor: izrada autora prema podacima: Eurostat (2020.): Database – Population by sex and age. Pristupano: 05.09.2020.*

U Španjolskoj, kao tipičnoj mediteranskoj zemlji, javlja se duga tradicija nasljeđivanja. Kao što je već navedeno na početku rada, obrnuta hipoteka ima nedostatak zbog odnosa sa nasljednicima poslije smrti dužnika. Stoga, španjolski zakon navodi da nasljednici moraju odlučiti između: a) zadržavanje vlasništva nad domom uz otplaćivanje duga. Otkazivanjem zajma, subjekt ne može tražiti nikakvu naknadu za otkaz; b) Prodati kuću kako bi se otplatilo navedeni dug, jer će u protivnom, biti potrebno pribjeći drugim sredstvima, poput prodaje druge

---

<sup>40</sup> Banco de España (2017.) Vodič za pristup obrnutoj hipoteci, drugo izdanje (španj. Guía de acceso a la hipoteca inversa, Segunda edición), Dostupno na: <https://www.bde.es/bde/es/secciones/informes/Folletos/guia-de-acceso-a/>, Pristupano:06.09.2020.

<sup>41</sup> Debón A., AM.; Montes, F.; Sala, R. (2013). Pricing reverse mortgages in Spain. European Actuarial Journal. 3:23-43.

imovine nasljedstva; c) Odlučiti da ne otplaćuje dospjeli dug sa kamatama, a vjerovnik može zadržati nekretninu<sup>42</sup>.

Interes za obrnutom hipotekom još uvijek ne raste. Postoji nekoliko razloga, a prvi što subjekti više ne žele posjedovati nekretnine jer se u roku godine moraju odlučiti hoće li nekretninu zadržati i vratiti dugovanje ili prodati nekretninu kako bi platili dug i po mogućnosti dobiti višak sredstava. Ako zajmodavci nemaju interesa ponuditi ovaj proizvod pojedinci ih neće niti poznati. To dovodi do drugog problema stagnacije i silaznog trenda obrnute hipoteke u Španjolskoj. Samo 12% vlasnika nekretnina starijih od 65 godina zna da postoji obrnuta hipoteka kao alternativan način. Sve je više financijskih institucija koje ulaze na ovo tržište budući da postoji veliki reputacijski rizik jer je ovo dio stanovništva koji je ranjiv, ali to ih je skupo koštalo<sup>43</sup>.

Dvije najveće kompanije koje nude obrnutu hipoteku u Španjolskoj su Grupo Retiro i Optima Mayores.

### **3.4 Primjena u Australiji**

Istraživanja pokazuju da 83% starijih Australaca izrazito voli 'ostariti na jednom mjestu'. Australija ima populaciju 25,5 milijuna ljudi. Populacija starijih Australaca sve je veća. Od 2014. do 2054. godine broj ljudi u Australiji između 65 i 84 godine vjerojatno će se udvostručiti (povećati se za preko 4 milijuna, s 3,1 milijuna u 2014. na 7,0 milijuna), a broj ljudi starijih od 85 godina očekuje se da će se više nego udvostručiti. Svaki šesti Australac (15,9% ili 3,9 milijuna ljudi) ima 65 godina ili više (u odnosu na 15,1% u 2015.). Većina starijih Australaca (osobe starije od 65 godina) živi u vlastitim kućanstvima (95,3%), dok 4,6% živi ustanovama za posebnu skrb starijih osoba. U posljednjih 10 godina životni vijek muškaraca povećao se za 1,5 godina, a za žene 1,2 godine. U razdoblju 2016. - 2018. životni vijek kod rođenja je bio 80,7 godina za muškarce i 84,9 godina za žene<sup>44</sup>.

---

<sup>42</sup> Banco de España (2017.) Vodič za pristup obrnutoj hipoteci, drugo izdanje (španj. Guía de acceso a la hipoteca inversa, Segunda edición), Dostupno na: <https://www.bde.es/bde/es/secciones/informes/Folletos/guia-de-acceso-a>, Pristupano:06.09.2020.

<sup>43</sup> Spain Real Estate News (2019.) Why does not the reverse mortgage triumph in Spain?. Dostupno na: <https://news.spainhouses.net/2019/05/why-does-not-the-reverse-mortgage-triumph-in-spain/>. Pristupano:06.09.2020.

<sup>44</sup> Australian Bureau of Statistics (2018.) Population Projections, Australia, 2017 (base) – 2066. Dostupno na: <https://www.abs.gov.au/ausstats/abs@.nsf/0/5A9C0859C5F50C30CA25718C0015182F?OpenDocument>. Pristupano: 07.09.2020.

Povećanje očekivanog trajanja života pri rođenju odražava pad stope smrti u većini dobnih skupina. Razlozi poboljšanja očekivanog trajanja života uključuju poboljšane zdravstvene usluge, sigurnije radno okruženje i medicinski i tehnološki napredak<sup>45</sup>.

U Australiji, kao i u ostalim zemljama OECD-a poput Velike Britanije, postoji interes za pomnijim ispitivanjem obrnutih hipoteka kao resursa za dugoročnu njegu, modifikaciju kuće, održavanje kuće itd. Stambeno bogatstvo može se smatrati i mogućnošću dodatnog dohotka starijih vlasnika domova i a u isto vrijeme prednost za vladu radi smanjenja njenih izdataka za podršku starijih osoba.

Obrnuta hipoteka je jedna od glavnih opcija koja su dostupna starijim Australcima koji žele iskoristiti kapital sadržan u njihovom domu, a da u isto vrijeme nastavljaju živjeti u vlastitom domu.

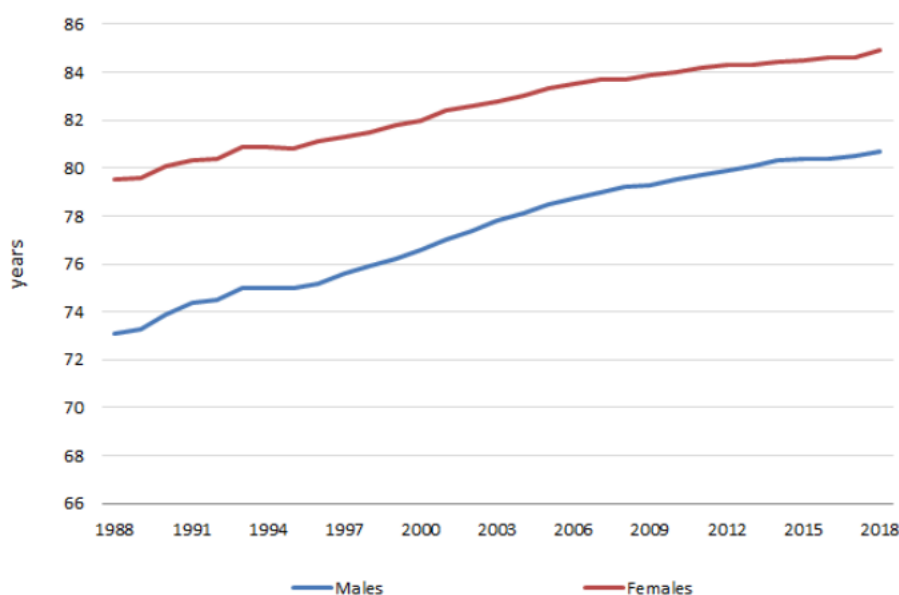
U Australiji su povijesno postojale dvije financijskih modela otpuštanja kapitala iz vrijednosti nekretnina dostupne starijim ljudima. Obrnute hipoteke su daleko najpopularnije, a uz nju postoje i *Defferd loan* te *Home reversion*. Defferd loan zajam za starije osobe trenutno nije dostupna u Australiji, ali obično je to zajam kod koga su rate ili glavnice ili kamate odgođene za određeno vremensko razdoblje. U modelu Home reversion potrošač prodaje dio ili cijelu svoju kuću specifikiranoj tvrtki za tu djelatnost. Dom se uglavnom prodaje po cijeni nižoj od njegove tržišne cijene (obično između 35% i 60%), ali potrošač može ostati u posjedu dok ne umre ili dobrovoljno napusti dom. Razlika između ovog modela i obrnute hipoteke jest ta što je obrnuta hipoteka namjenjena starijim osobama<sup>46</sup>.

---

<sup>45</sup> Ibid.

<sup>46</sup> Bridge, C., Mathews, M., Phibbs, P., Adams, T. (2009) Reverse mortgages and older people: growth factors and implications for retirement decisions, AHURI Positioning Paper No. 123, Australian Housing and Urban Research Institute Limited, Melbourne, Dostupno na: <https://www.ahuri.edu.au/research/position-papers/123>. Pristupano: 07.09.2020.

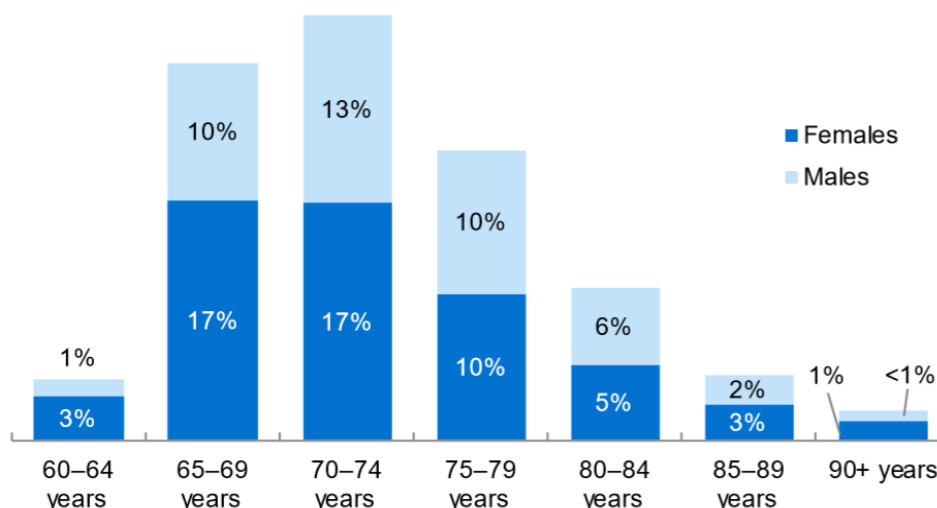
Grafikon 10 Očekivano trajanje života pri rođenju 1988. - 2018.



Izvor: Australian Bureau of Statistics (2019.) *Life Tables, States, Territories and Australia, 2016-2018*. Dostupno na: <https://www.abs.gov.au/ausstats/abs@.nsf/mf/3302.0.55.001.o> Pristupano: 07.09.2020.

Najčešća dobna skupina za dobivanje obrnute hipoteke bila je 65–74 godina za žene i 65–79 godina za muškarce.

Grafikon 11 Korisnici obrnute hipoteke prema dobi i spolu

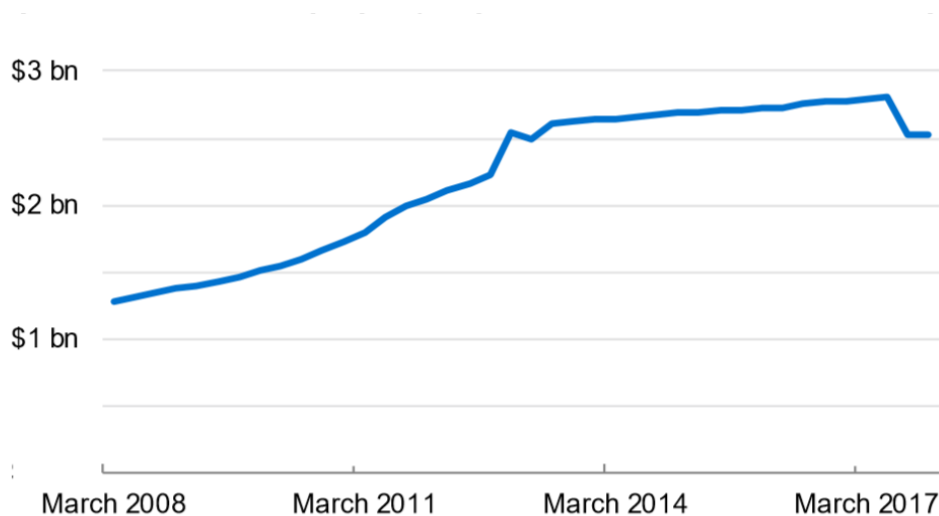


Izvor: Australian securities & investment comision (2018.) *Review of reverse mortgage lending in Australia*, str.26. Dostupno na: <https://asic.gov.au/regulatory-resources/find-a-document/reports/rep-586-review-of-reverse-mortgage-lending-in-australia/>. Pristupano: 07.09.2020.

Ovi će trendovi utjecati na potražnju za obrnutom hipotekom. Više od 500 milijardi dolara australskog kapitala u Australiji drže stanovnici stariji od 65 godina, a oko 70% Australaca u dobi od 55 do 85 godina posjeduje svoj dom.

Tržište obrnute hipoteke je koncentrirano. Postoji samo nekolicina ponuđača na australskom tržištu. Dva najveća zajmodavca činila su 80% vrijednosti novih odobrenih zajmova u razdoblju od 2013. do 2017. godine, dok su najveća četiri zajmodavca činila 92% novih odobrenih zajmova. Većina zajmodavaca zahtijeva da zajmoprimac ima najmanje 65 godina. Kamata se mijenja i sastoji se obično od promjenjive stope i 1-2% višom od standardnog zajma za stanovanje. Mnogi kreditori prestali su nuditi obrnute hipoteke nakon financijske krize 2008. Od tada je volumen aktivnosti na ovom tržištu postupno porastao s 1,3 milijarde dolara 2008. na 2,5 milijardi dolara do kraja 2017. godine.

*Grafikon 12 Izdavanje obrnutih hipoteka od financijske krize 2008. do 2017. (u milijardama \$)*



*Izvor: Australian securities & investment comision (2018.) Review of reverse mortgage lending in Australia, str.24. Dostupno na: <https://asic.gov.au/regulatory-resources/find-a-document/reports/rep-586-review-of-reverse-mortgage-lending-in-australia/>. Pristupano: 07.09.2020.*

Prosječni odobreni zajam tijekom 2017. godine bio je 118,627 USD ili 123,600 USD prilagođen za CPI. Odobreni iznosi zajmova od 2013. do 2017. prosječno rastu sa 110.983 na 133.113 dolara (Tablica).



Tablica 4 Prosječni kreditni limit obrnutih hipoteka u USD

Godina	Kreditni limit	Prilagođeni kreditni limit za CPI
2013	103.043	110.983
2014	114.018	119.798
2015	\$24.037	128.314
2016	128.858	131.549
2017	132.031	133.113

Izvor: *Australian securities & investment comision (2018.) Review of reverse mortgage lending in Australia*, str.27. Dostupno na: <https://asic.gov.au/regulatory-resources/find-a-document/reports/rep-586-review-of-reverse-mortgage-lending-in-australia/>. Pristupano: 07.09.2020.

Većina kredita bila su kreditne linije jer većina zajmodavaca na tržištu nude samo ovu vrstu strukture kredita.

Povijesni pregled razvoja obrnutih hipoteka u Australiji pokazao je da se tržište obrnutih hipoteka sporo razvija i da na njega je dramatično utjecala globalna financijska kriza 2008. godine koja je utjecala i na kreditore i na dužnike podjednako.

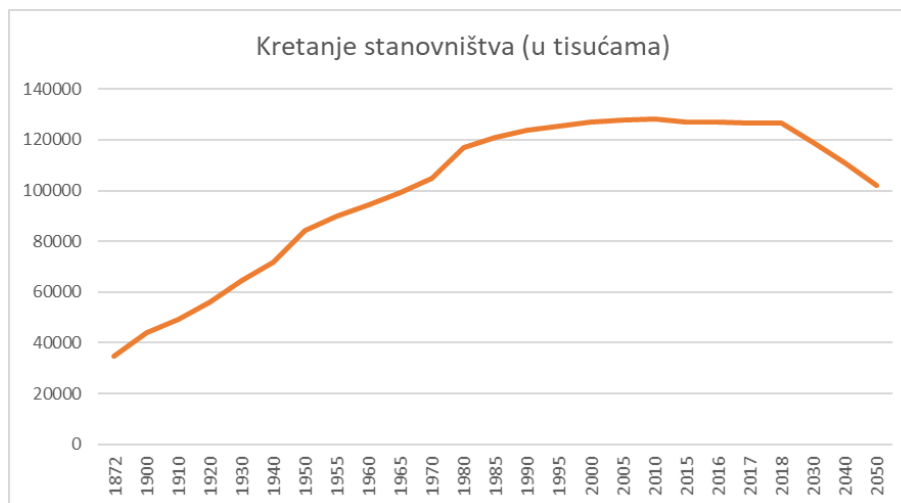
### 3.6 Primjena u Japanu

Iako je starenje stanovništva svjetsko pitanje, ono postaje krucijalno pitanje u Aziji. Japan je predvoditelj društva starenja, a zemlja ima dobar razlog za razvoj obrnutog hipotekarnog tržišta kako bi nadopunio financijsko stanje starijih vlasnika kuća.

Ukupna populacija Japana u 2018. godini bila je 126,44 milijuna. Ovo stavlja Japan na 11. mjesto u svijetu po broju stanovnika, i japansko stanovništvo čini 1,7 posto svjetske ukupne populacije. Od 18. do prve polovice 19. stoljeća, stanovništvo Japana je ostalo na stabilnom broju od oko 30 milijuna. Nakon Meijijeve reforme 1868. godine, ona se počela širiti u tandemu s nagonom za izgradnjom moderne nacionalne države. 1926. dosegla je 60 milijuna, a 1967. nadmašila broj od 100 milijuna. Međutim, rast stanovništva u Japanu usporio je nakon toga, s tim da se stopa kretanja stanovništva kretala oko 1 posto od 1960-ih do 1970-ih. Od 1980-ih

godina je naglo opala, te se očekuje daljnji pad u projekcijama za sljedeća desetljeća<sup>47</sup> (Grafikon 13).

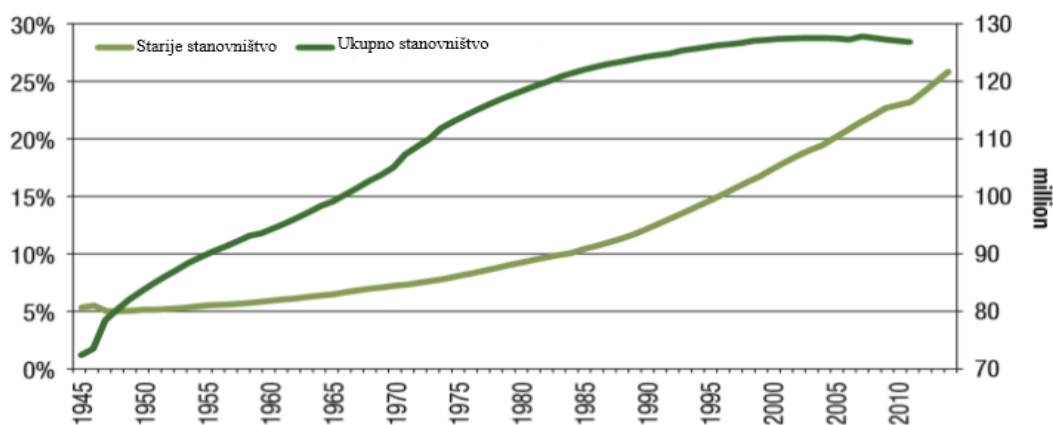
Grafikon 13 Kretanje broja stanovništva u Japanu u tisućama



Izvor: izrada autora prema podacima Statistics Bureau of Japan (2020.) *Statistical handbook of Japan*, str. 10., Dostupno na: <https://www.stat.go.jp/english/data/handbook/index.html>. Pristupano: 08.09.2020.

U međuvremenu je došlo do značajnog porasta starije populacije; 1945. godine udio starijih od 65 godina iznosio je 5,1% ukupnog stanovništva koji se do 2013. povećao na 26,0%. Brojka je jedna od najviših na svijetu i po tom pitanju je Japan vodeći u na ljestvici kao društvo starenja (grafikon 14).

Grafikon 14 Udio starijeg stanovništva Japana



Izvor: Ministry of Internal Affairs and Communications of Japan (MIAC)

<sup>47</sup> Statistics Bureau of Japan (2020.) *Statistical handbook of Japan*, str.8., Dostupno na: <https://www.stat.go.jp/english/data/handbook/index.html>. Pristupano: 08.09.2020.

Prvi proizvod obrnute hipoteke u Japanu uvela je jedinica lokalne uprave, a ne financijska institucija. Grad Musashino, u zapadnom dijelu tokijske metropolitanske vlade, 1981. je uveo obrnutu hipoteku. Ministarstvo zdravstva, rada i socijalne skrbi uvelo je nacionalni program obrnute hipoteke 2002. godine. Nekoliko privatnih financijskih institucija uvelo je model obrnute hipoteke na prijelazu stoljeća, ali proizvodi obrnute hipoteke postali su popularni tek nakon što je Tokyo Star Bank 2005. uvela obrnutu hipoteku. Ciljni segment Tokyo Star Bank je „*opipljivom imovinom bogata, financijskom imovinom bogata, ali novčanim tokom siromašna*“ starija populacija sa vlasništvom kuća. Ti ljudi mogu koristiti svoje depozite za svoje dnevne izdatke, ali radije će održavati ravnotežu svojih depozita kako bi se pripremili za neočekivane velike rashode, poput hitne medicinske pomoći<sup>48</sup>.

Starije stanovništvo Japana, iako može biti bogato imovinom, obično ima lošiji novčani tok od stanovništva u radnoj dobi. Kao što je već rečeno, oni su bogati imovinom, ali novcem siromašni. S tim u svezi, u Japanu postoje mogućnosti za razvoj obrnutih hipotekarnih tržišta, ali izazovi i dalje postoje. Jedan od preduvjeta je stabilizacija cijena nekretnina. Ako cijena imovine i dalje opada, premija za povrat troškova nakon raspolaganja imovinom u vrijeme smrti dužnika obrnute hipoteke bila bi preskupa da bi privukla mnoge kupce. Drugi je stabilizacija budućih kamatnih stopa<sup>49</sup>.

Kamatne stope za obrnute hipoteke veće su od onih koje se naplaćuju za obične unaprijedne hipoteke i gotovo su iste kao zajamski potrošački krediti u Japanu, koji je nešto ispod 3 posto godišnje<sup>50</sup> (grafikon 15).

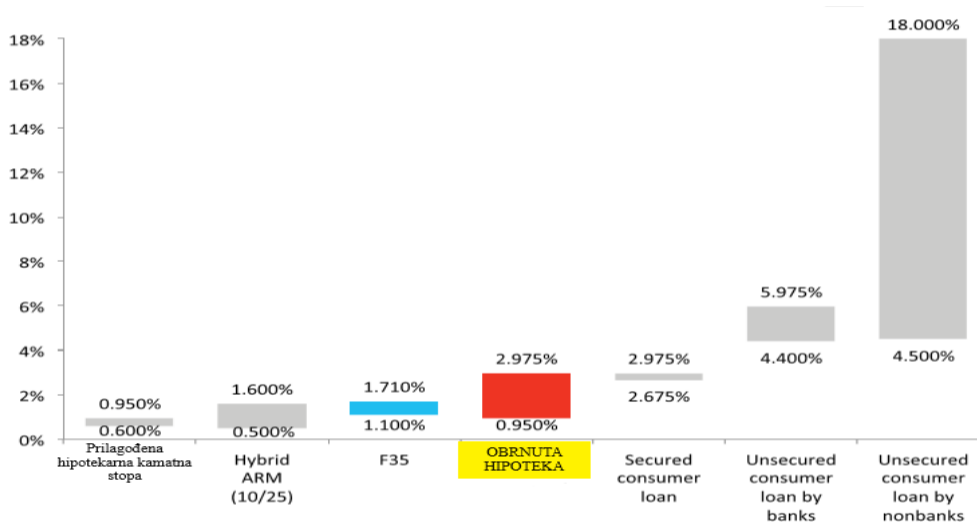
---

<sup>48</sup> Kobayashi, M., Konishi, S., & Takeishi, T. (2017). The Reverse Mortgage Market in Japan and Its Challenges. *Cityscape*, 19(1), 99-118

<sup>49</sup> Kobayashi, M. (2015.) Housing and demographics: experiences in Japan

<sup>50</sup> Kobayashi, M., Konishi, S., & Takeishi, T. (2017). The Reverse Mortgage Market in Japan and Its Challenges. *Cityscape*, 19(1), 99-118

Grafikon 15 Kamatne stope u Japanu 2016. godine



Izvor: Japan Housing Finance Agency (2016.)

Za širenje tržišta obrnute hipoteke u Japanu predstoji nekoliko izazova, od kojih su neki svojstveni proizvodu, a drugi jedinstveni za područje Japana. Čimbenici koji općenito nepovoljno utječu na razvoj tržišta obrnute hipoteke su dugovječnost, rizik promjene vrijednosti imovine i rizik kamata.

Prema podacima W.H.O-a od 2015. godine, Japan je zemlja u kojoj ljudi najduže žive. Japan je na prvom mjestu po očekivanom trajanju života i za žene (90,1 godina) i za muškarce (85,4 godine), s ukupnim prosjekom od 87,9 godina - preko 4 godine više od zemlje s drugim najvišim rangom (Švicarska). Stopa starenja u Japanu jedinstveno je visoka među razvijenim zemljama. Objašnjenje leži u tome da je Japan doživio kraće razdoblje visoke plodnosti nakon Drugog svjetskog rata u odnosu na ostala gospodarstva OECD-a. Rođenja u obiteljima smanjila su se s 4,5 po obitelji 1947, na 2,7 u 1953, i na samo 2 u 1957<sup>51</sup>.

Japan je doživio kontinuirani pad cijena nekretnina od krize početkom 1990-ih. Cijene nekretnina privremeno su se oporavile na području Tokijskog metropolitana tijekom mini balona sredinom 2000-ih, ali su ponovo pale nakon "Lehmanovog šoka" 2008. Cijene su počele rasti nakon monetarnih poteza od strane Banke Japan od travnja 2013., ali pesimistična

<sup>51</sup> Mitchell, O., Piggot, J.,(2004.) "Unlocking Housing Equity In Japan," Journal of the Japanese and International Economies, str. 466-505.

očekivanja i dalje postoje u vezi cijena nekretnina u budućnosti, na temelju istraživanja Banke Japana<sup>52</sup>.

Za tržište obrnute hipoteke u Japanu, koje je u fazi razvoja, mogući nagli porast kamatne stope može negativno utjecati na dužnike. Ako visoke kamatne stope daju obrnutim hipotekama negativan ugled među dužnicima, one bi mogle stvoriti veliki korak unatrag protiv ulaska novih kupaca.

---

<sup>52</sup> Kobayashi, M., Konishi, S., & Takeishi, T. (2017). The Reverse Mortgage Market in Japan and Its Challenges. *Cityscape*, 19(1), 99-118

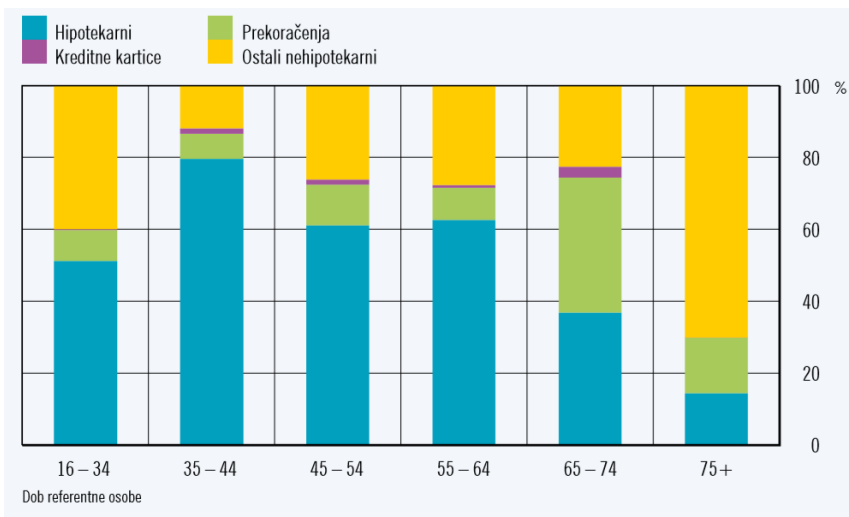
## 4. POTENCIJAL PRIMJENE OBRNUTE HIPOTEKE U REPUBLICI HRVATSKOJ

### 4.1 Karakteristike hipotekarnog tržišta u Republici Hrvatskoj

Banke i stambene štedionice su jedine institucije u Hrvatskoj koje pružaju hipotekarne kredite. Na kraju 2018. godine distribuirani hipotekarni krediti iznosili su oko 1,8 milijardi kuna, sa udjelom većim od 80 posto sa valutnom klauzulom.

U strukturi kredita stanovništvu dominiraju dvije vrste kredita, stambeni krediti i gotovinski nenamjenski krediti, s udjelima od 41,9% odnosno 39,4%<sup>53</sup>.

Grafikon 16 Struktura duga prema dobi osobe u RH 2018. godine



Izvor: Hrvatska narodna banka (2019.) *Financijska stabilnost* br. 20, str.27

Prema europskoj Anketi o financijama i potrošnji kućanstava – AFPK (engl. Household Finance and Consumption Survey – HFCS) gotovo 41 posto kućanstava u Hrvatskoj u 2016. bilo je zaduženo, a udio je veći u segmentu nehipotekarnih kredita. Naime, 32 posto zaduženih kućanstava imalo je samo nehipotekarni dug, 5 posto imalo je samo hipotekarni dug, dok je oko 4 posto kućanstava imalo obje vrste duga.

U skladu s teorijom životnog ciklusa i potrebom pojedinaca da poboljšaju životni standard izgladivanjem potrošnje, najveći dio duga koncentriran je u mlađoj srednjoj dobi odraslog života, kada je referentna osoba stara između 35 i 44 godine, nakon čega opada i doseže najniže

<sup>53</sup> Hrvatska narodna banka (2018.) *Bilten o bankama* br. 32, str. 10.

razine u starijoj dobi kada su demografski faktori koji rade pritisak na rast potrošnje manje izraženi. Budući da u mlađoj dobi osobe kupuju stambenu nekretninu ili obnavljaju ili uređuju stambeni prostor, ne iznenađuje da u strukturi duga osoba starih između 35 i 44 godine hipotekarni krediti dosežu čak 80% ukupnog duga te stagniraju na 60% do dobi ulaska u mirovinu, a u populaciji osoba starijih od 75 godina čine tek 14% ukupnog duga. U usporedbi s hipotekarnim dugom, nezaposleni i umirovljenici imaju veću vjerojatnost da drže "kratkoročni" nehipotekarni dug nego dugoročni hipotekarni dug<sup>54</sup>.

## **4.2 Čimbenici potencijalnog razvoja obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj**

### **4.2.1 Demografska struktura stanovništva**

Republika Hrvatska suočena je s dugotrajnim procesom negativnih demografskih kretanja. Oni se iskazuju u više segmenata, prije svega padu nataliteta, starenju populacije i iseljavanjem stanovništva iz Republike Hrvatske.

Negativni demografski trendovi postaju sve veći ograničavajući faktor gospodarskoga rasta u Hrvatskoj. Oni su prisutni u svim županijama, u nekima manje, dok su u drugima stanja alarmantna. Prirodni je prirast na nacionalnoj razini negativan od 1998. godine te se kreće rastućim trendom: posebno je visok posljednje tri godine, a u 2017. godini bio je negativno rekordan sa 16,9 tisuća više umrlih od živorođenih. Povezano s time, stanovništvo je sve starije (prosječna starost porasla je u posljednjih deset godina za 2,1 godinu, s 41 godine 2008. na 43,1 godinu 2017. godine) i malobrojnije (broj stanovnika samo se u 2017. godini smanjio za 49,8 tisuća, a u posljednjih deset godina za 185,2 tisuće). Smanjenje broja stanovnika posljedica je i pojačane ekonomske emigracije koja je od 2009. godine viša od imigracijskih kretanja. Emigracijski su trendovi posebno naglašeni nakon pristupanja Hrvatske EU, od kada se neto emigracijski saldo (razlika između broja doseljenih iz inozemstva i odseljenih u inozemstvo) progresivno povećava (u 2017. godini je iznosio rekordnih 31,8 tisuća). Demografske projekcije predviđaju ne samo nastavak nego i pogoršanje trendova – od 2021. godine u desetogodišnjim je projekcijama stopa pada broja stanovnika dinamičnija, pa se tako od 2041. do 2051. godine predviđa najdinamičnije smanjenje stanovništva u odnosu na prethodno

---

<sup>54</sup> HNB (2019.) *Financijska stabilnost br. 20, str 27.*

desetljeće (za gotovo 8%). Već se 2021. godine očekuje da će broj stanovnika Hrvatske pasti ispod 4 milijuna, a do 2051. godine bit će tek nešto iznad 3 milijuna<sup>55</sup>.

Tablica 5 Demografski pokazatelji RH 1857. - 2011.

GODINA	UKUPAN BROJ STANOVNIŠTVA	PROSJEČNA STAROST STANOVNIŠTVA	OČEKIVANO TRAJANJE ŽIVOTA (muškarci/žene)	PROSJEČAN BROJ ČLANOVA U KUĆANSTVU
1857.	2 181 499	/	/	/
1869.	2 398 292	/	/	/
1880.	2 506 228	/	/	/
1890.	2 854 558	/	/	/
1900.	3 161 456	/	/	/
1910.	3 460 584	/	/	/
1921.	3 443 375	/	/	/
1931.	3 785 455	/	/	/
1948.	3 779 858	/	/	/
1953.	3 936 022	30,7	59,05/63,20	3,81
1961.	4 159 696	31,9	64,28/69,02	3,56
1971.	4 426 221	34	65,65/72,33	3,43
1981.	4 601 469	35,5	66,64/74,15	3,23
1991.	4 784 265	37,1	68,59/75,95	3,1
2001.	4 437 460	39,3	71,1/78,1	2,99
2011.	4 284 889	41,7	73,8/79,9	2,8

Izvor: izrada autora prema podacima Državnog zavoda za statistiku (2018.) Statistički ljetopis Republike Hrvatske, str. 101-110

Prema zadnjem popisu stanovništva Republika Hrvatska ima 4 284 889 stanovnika. Broj osoba starijih od 65 godina koji bi bili kvalificirani za obrnutu hipoteku bio je 758 633, što čini 17,7% ukupnog stanovništva (Tablica 5).

Očekivano trajanje života kod muškaraca je 73,8 a kod žena 79,9 godina . Ovaj pokazatelj ukazuje na povoljnost mogućeg razvoja obrnute hipoteke u Hrvatskoj s obzirom na to da žene imaju pravo na dolazak u starosnu imovinu sa 62 godine, odnosno sa 65 godina za muškarce.

Još jedna važna stavka koju treba razmotriti je i sama struktura kućanstava među stanovništvom Hrvatske. Ukupan broj kućanstava u 2011. godini iznosio je otprilike 1,5 milijuna, pri čemu je prosječan broj članova u kućanstvu iznosio 2,8. Važno je napomenuti kako se čak 24,6% kućanstava odnosio na samačka .

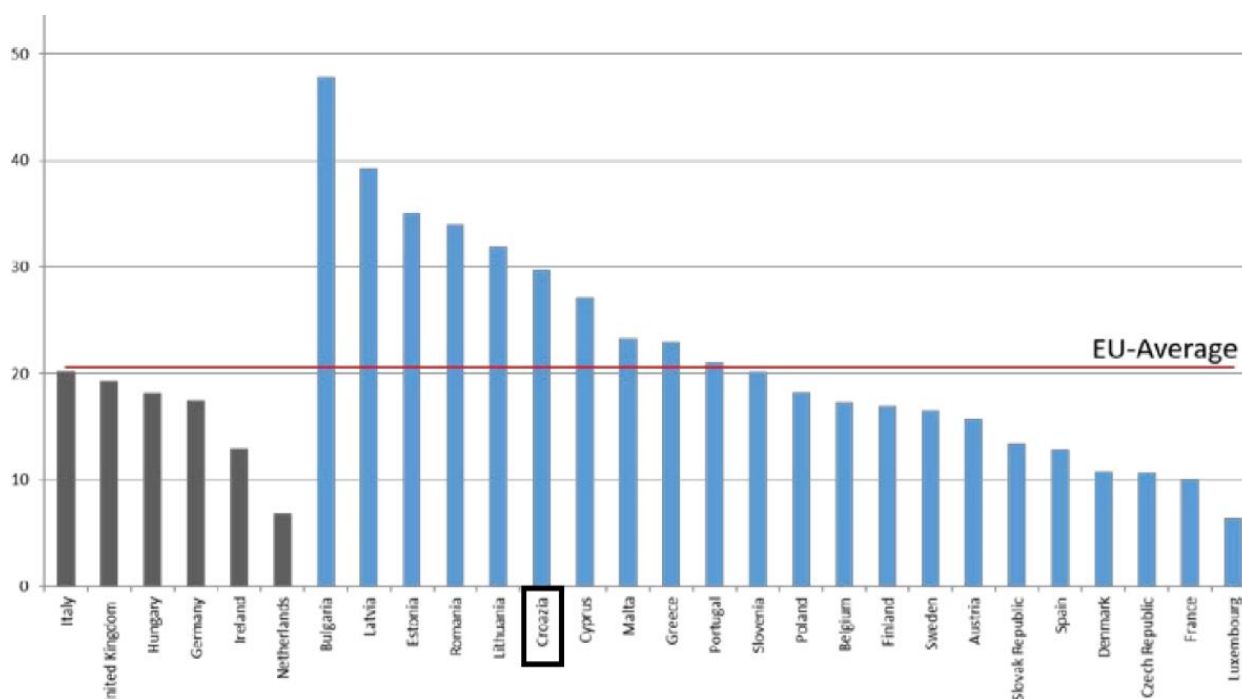
<sup>55</sup> Hrvatska gospodarska komora (2019.) Demografski podacima po županijama, str. 3., Dostupno na: <https://www.hgk.hr/documents/demografija-po-zupanijama-konacno5c41d3cf80bb7.pdf>. Pristupano: 10.09.2020.



#### 4.2.2 Stopa siromaštva i financijska pismenost

Borba protiv siromaštva i socijalne isključenosti ključni je prioritet politike Europske komisije, a samim time i Republike Hrvatske. Stopa rizika od siromaštva (relativno ili financijsko siromaštvo) kojom se mjeri postotak osoba koje žive u kućanstvu s ekvivalentnim neto raspoloživim dohotkom manjim od praga rizika od siromaštva postavljenog na 60 % nacionalne srednje vrijednosti (nakon socijalnih prijenosa). Prag srednje vrijednosti od 60 % ustaljen je i predstavlja razinu dohotka koja se smatra nužnom za dostojanstven život. Smatra se da osobe koje su članovi kućanstva s ekvivalentnim neto raspoloživim dohotkom manjim od praga žive u riziku od siromaštva<sup>56</sup>.

Grafikon 17 Stopa rizika siromaštva za osobe starije od 65 godina po zemljama u 2014. godini



Izvor: Hennecke, P., Murro, P., Neuberger, D., Palmisano, F. (2017.) *Pensions and housing wealth: market conditions for equity release schemes in the EU. U: Thünen-Series of Applied economic theory – working paper, No.146, Universität Rostock*

Iz grafikona 19 se vidi kako je stopa rizika od siromaštva za osobe starije od 65 godina u Hrvatskoj iznad prosjeka Europske unije. Svaki četvrti Hrvat živi u riziku od siromaštva i socijalne isključenosti. Kada su u pitanju osobe starije od 65 godina, riječ je o svakom trećem stanovniku. Posebno su ugrožena jednočlana kućanstva u kojem žive starije žene. Međutim,

<sup>56</sup> Europska komisija (2017.) Tematski informativni članak o europskom semestru: Socijalna uključenost, str. 1-3, Dostupno na: [https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/file\\_import/european-semester-thematic-factsheet-social-inclusion-hr.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/file_import/european-semester-thematic-factsheet-social-inclusion-hr.pdf). Pristupano: 10.09.2020.

prema procjeni Eurostata, od 2010. do kraja 2018. godine, broj ljudi koji žive u riziku od siromaštva i socijalne isključenosti smanjio se u Hrvatskoj za 308 tisuća.

Prema anketi o dohotku stanovništva iz 2018. godine koju je proveo Državni zavod za statistiku, stopa rizika od siromaštva iznosila je 19,3% za 2018. godinu. Prag rizika od siromaštva u 2018. za jednočlano kućanstvo iznosi 29 820 kuna na godinu, dok za kućanstvo s dvije odrasle osobe i dvoje djece mlađe od 14 godina iznosi 62 622 kune na godinu. Stopa rizika od siromaštva prema dobi i spolu u 2018. najviša je u osoba u dobi 65 ili više godina te iznosi 28,1%. U toj je dobnoj skupini razlika prema spolu najveća te stopa rizika od siromaštva u žena iznosi 31,3%, a u muškaraca 23,5%. Najniža stopa rizika od siromaštva bilježi se za osobe u dobi od 25 do 54 godine i iznosi 14,3%. U muškaraca te dobi iznosi 14,6%, a u žena 14,0%.

Financijsku pismenost može se definirati kao sposobnost korištenja znanja i vještina za učinkovito upravljanje financijama kako bi se postigla životna financijska sigurnosti ili kao kombinacija svijesti, znanja, vještina, stavova i ponašanja, koja je potrebna da bi se donijele zdrave i utemeljene financijske odluke, te u konačnici postigla individualna financijska dobrobit<sup>57</sup>. Financijsko obrazovanje postalo je neophodno zbog naglog razvoja financijskog tržišta i demografskih promjena. Globalizacija i tehnološke inovacije otvorile su pristup brojnim proizvodima poput obrnute hipoteke koji se razmatra u ovom radu. Vodeću međunarodnu ulogu u istraživanju i promicanju financijske pismenosti imaju OECD, Svjetska banka te Europska komisija. Tema financijske pismenosti je relativno nova i opsežna, te je isto tako i nedovoljno istraženo područje.

Za razliku od razvijenih zemalja, Hrvatska još uvijek nije službeno ozbiljno pristupila problemu financijskog opismenjavanja građana. Financijskom pismenošću dosad su se bavile samo nevladine organizacije putem raznih radionica, konferencija itd. Financijska pismenost te informiranje o financijskim proizvodima provode se sporadično, a tisak i javna priopćenja na temu financijske pismenosti su "više senzacionalističke nego analitičke i informativne prirode".

Za Hrvatsku je osobito značajno istraživanje financijske pismenosti provedeno 2015. u organizaciji Hrvatske narodne banke (HNB) i Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga (HANFA), u suradnji s Ministarstvom financija Republike Hrvatske. Rezultati su pokazali da

---

<sup>57</sup> OECD INFE (2011) Measuring Financial Literacy: Core Questionnaire in Measuring Financial Literacy: Questionnaire and Guidance Notes for conducting an Internationally Comparable Survey of Financial literacy. Paris: OECD. Dostupno na: <https://www.oecd.org/finance/financial-education/49319977.pdf>.  
Pristupao: 10.09.2020.

najnižu razinu financijske pismenosti imaju građani mlađi od 19 (3,6%) i stariji od 70 (3,6%), sa osnovnom razinom obrazovanja (3,7%), sa prihodima kućanstva nižim od 3750kn (3,7%), te stanovnici iz Hrvatskog primorja i Istre (3,7%) te Dalmacije (4,0%). U istraživanju o planiranju mirovine građana, rezultati su pokazi da čak 91% građana ima barem okvirni plan za financiranje mirovine, dok 28% njih nije sigurno da su napravili kvalitetne planove za umirovljene<sup>58</sup>. Ova dva pokazatelja govore kako hrvatski građani sve više razmišljaju o svojim financijama za vrijeme mirovine. To ostavlja povoljan prostor za potencijalno uvođenje obrnute hipoteke makar kao jedna od opcija za buduće mirovine.

Iako je u Hrvatskoj iniciran proces promicanja financijske pismenosti, financijsko obrazovanje još uvijek se provodi nesustavno, selektivno te pristrano. Nedostaju materijali za provedbu obrazovanja na osnovnoškolskoj i srednjoškolskoj razini koje su, prema prethodno navedenom istraživanju, pokazale najniže razine financijske pismenosti.

Prema istraživanju, najveću razinu financijske pismenosti mjerenu komponentom znanja pokazuju ispitanici iz sjeverozapadne Hrvatske koji u većoj mjeri poznaju pojmove poput vremenske vrijednosti novca, jednostavnog i složenog kamatnog računa, rizika i povrata ulaganja, inflacije i diversifikacije štednje. U slučaju komponente stavova i uvjerenja najveću razinu financijske pismenosti pokazuju ispitanici iz sjeverozapadne te oni iz središnje i istočne Hrvatske što znači da su oni usmjereniji prema planiranju budućnosti i pažljivijem odnosu prema novcu u odnosu na ispitanike iz jadranske Hrvatske. Od sedam analiziranih socio-demografskih varijabli, najveći utjecaj na financijsku pismenost pokazuju varijable obrazovanje, dohodak kućanstva te radni status ispitanika. Rezultati istraživanja ukazuju na zaključak da je financijska pismenost u najmanjoj mjeri ovisna o regionalnoj pripadnosti. Razlike u financijskoj pismenosti mogu se bolje objasniti nekim drugim socio-demografskim varijablama, u prvom redu obrazovanjem, dohotkom kućanstva i radnim statusom. Iako nešto slabije, ipak i varijable dob, spol i veličina mjesta stanovanja također objašnjavaju razlike u financijskoj pismenosti<sup>59</sup>.

---

<sup>58</sup> Mjerenje financijske pismenosti i financijske uključenosti u hrvatskoj (2015.) Hrvatska narodna banka

<sup>59</sup> Vehovec, M., Rajh, E., i Škreblin Kirbiš, I. (2015). 'Financijska pismenost građana u Hrvatskoj', Privredna kretanja i ekonomska politika, 24(1 (136)), str. 53-76.

Tablica 6 Udio financijske pismenosti stanovništva RH prema dobi i spolu

Dobne skupine	Ukupno	Muški	Ženski
<i>Ukupno</i>	19,3	18,1	20,4
<i>0-17</i>	19,7	19,9	19,4
<i>18-24</i>	16,7	16,7	16,7
<i>25-54</i>	14,3	14,6	14
<i>55-64</i>	21,9	20,4	23,3
<i>65 ili više godina</i>	28,1	23,5	31,3

Izvor: izrada autora prema podacima DZS-a

Prema tablici jasno je kako je najveći udio financijske nepismenosti među osobama koji su stariji od 60 godina. To su osobe koje bi spadale u grupu kvalificirane za obrnutu hipoteku. Kako bi u Hrvatskoj zaživio koncept obrnute hipoteke, vrlo je važno povećati financijsku pismenost i upoznavanje starijih osoba sa mogućnostima obrnute hipoteke.

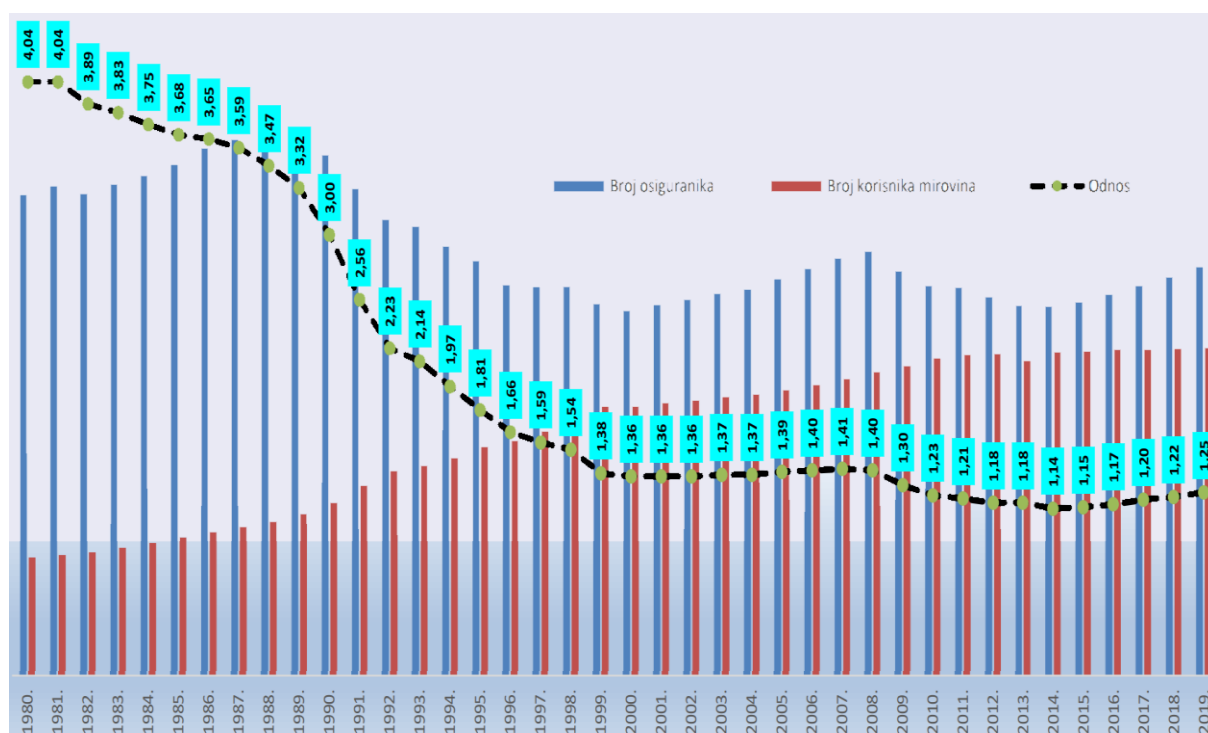
#### 4.2.3 Konceptija i struktura mirovinskog sustava

Mirovinski sustav ima nekoliko funkcija, a najvažnija je da pojedincima i članovima njihovih obitelji posluži kao mehanizam raspodjele potrošnje tijekom njihova životnog vijeka i to nakon razdoblja u kojem su bili zaposleni, odnosno u slučaju invaliditeta i gubitka hranitelja, tj. kada osiguranici i članovi njihovih obitelji nisu u mogućnosti zarađivati.

Sustav mirovinskog osiguranja temelji se na tri stupa. Prvi i drugi stup predstavljaju obvezno mirovinsko osiguranje, dok treći stup predstavlja dobrovoljno mirovinsko osiguranje.

Hrvatska, kao što je već navedeno prije u ovom radu, bilježi trend starenja stanovništva, i posljedično samim time i porast broja korisnika mirovina. Na dan 31. prosinca 2017. Hrvatska bilježi oko 1,14 milijuna korisnika mirovina, što je porast oko 40 tisuća u odnosu na 2013. godinu. Dok je krajem 1980. godine na četiri osiguranika dolazio jedan umirovljenik, danas na približno četiri zaposlena dolaze tri umirovljenika.

Tablica 7 Odnos broja osiguranika i korisnika mirovina 1980. – 2019. (stanje na dan 31.12.)



Izvor: HZMO – Statističke informacije br. 5/2020 (lipanj 2020.) str. 128.

Prosječan umirovljenik prima, prema podacima Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za siječanj 2020. godina, 2.507 kuna mirovine mjesečno. On ima 30 godina staža i star je 71 godinu. Najniža mirovina za minimalnih 15 godina staža ne može biti manja od 1.019 kuna, jer je vrijednost mirovine 67,97 kuna po godini staža. Mirovinu od 1.000 do 1.500 kuna prima oko 110 tisuća umirovljenika, do 2.000 kuna njih 161 tisuća, dok 206 tisuća umirovljenika prima mirovinu do 2.500 kuna. To znači da oko 640 tisuća građana prima mirovinu koja je ispod prosječne, dakle više od polovine umirovljenika.

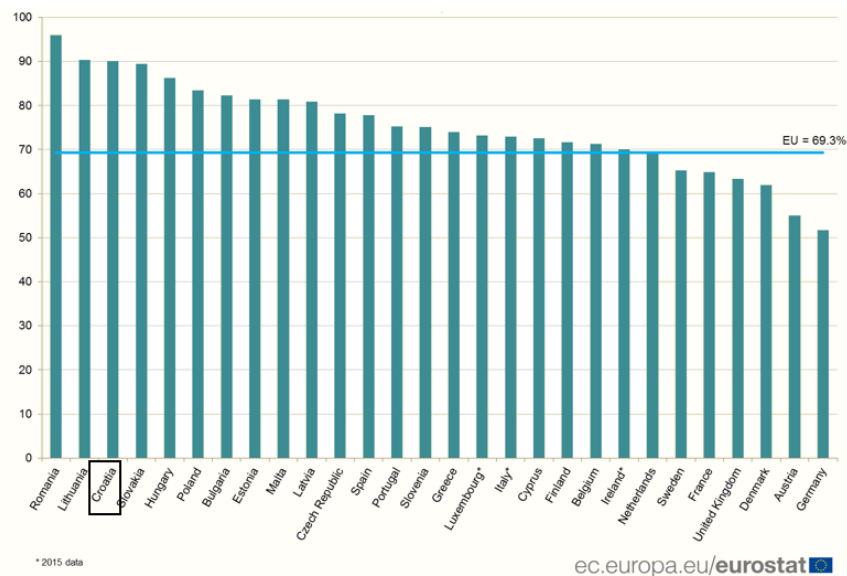
### 4.3 Potencijali mogućeg razvoja obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj

Proizvod obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj još uvijek ne postoji. Udio stanovništva starijih od 65 godina koji bi bili kvalificirani za obrnutu hipoteku iznosi oko 20% ukupnog stanovništva, te prikazuje trend daljnjeg rasta tog broja. Ta činjenica daje naslutiti kako sada, a i bližoj budućnosti, postoji veliki pritisak na hrvatski mirovinski sustav, odnosno da ne postoji mogućnost osiguravanja dostojanstvene starosti hrvatskih umirovljenika. Prema posljednjim podacima Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za 2019. godinu prosječna mirovina iznosila je oko 2 600 kuna, što predstavlja veliki izdatak za državu sa obzirom na broj umirovljenika. Naravno, nerealno je očekivati rast tog iznosa u nekom bližem razdoblju.

Uvođenjem obrnute hipoteke na financijsko tržište Republike Hrvatske omogućilo bi rasterećenje državnog proračuna.

Sintagma „Home rich – Cash poor“ može se savršeno uklopiti u situaciju Hrvatske. Prema podacima Eurostata, kada je riječ o statusu stanara, u 2016. bilo je više vlasnika nekretnina u kojim žive nego podstanara u svakoj državi članici EU-a. Najveći udio stanovništva u vlasništvu stana bio je u Rumunjskoj (gdje je bilo 96,0% vlasnika), ispred Litve (90,3%), Hrvatske (90,1%), Slovačka (89,5%) i Mađarska (86,3%). Ovi podaci ukazuju kako Hrvatska, odnosno njeno stanovništvo ispunjava prvi preduvjet za primjenu obrnute hipoteke, a to je vlasništvo nad nekretninom (grafikon 20). Omogućavanje starijoj osobi ostanak življenja u vlastitom domu umjesto selidba u razne domove i institucije, svakako je najhumanija i najracionalnija odluka.

*Grafikon 18 Udio stanovništva koji žive u vlastitoj nekretnini u EU državama (2016.)*



*Izvor: Eurostat - Raspodjela stanovništva prema statusu stanara, vrsti domaćinstva i grupi prihoda (srpanj 2020.)*

Ključne nefinancijske varijable koje utječu na kretanje cijena nekretnina jesu broj stanovnika, njihov sastav te razmještaj, veličina kućanstva, turizam itd. Daleko najvažnija varijabla od prethodno navedenih jest broj stanovnika koji nažalost u Hrvatskoj sve više pada.

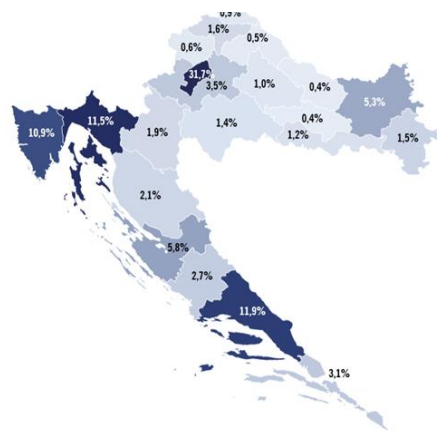
Važan nefinancijski nedostatak koji bi mogao biti prepreka uvođenju obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj su kultura, običaji i snažne obiteljske veze te tradicija ostavljanja imovine svojim potomcima. Smatra se da je Hrvatska podosta konzervativna zemlja te da njeguje tradiciju, teško je očekivati da će se ova tradicija nasljeđivanja imovine ubrzo promijeniti.

Zasigurno, uvođenje obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj ne bi bio jednostavan. S obzirom na to da ova financijska inovacija je još uvijek nepoznanica u većini Europe, te na veliku razinu financijske nepismenosti u državi, ovaj proizvod bi bio novina za potencijalne klijente. Suradnja banaka i države i njenih institucija bila bi neminovna. Određen broj zakona bi se trebao donijeti kojim bi se zaštitili korisnici od zloupotrebe, ali i zaštita kreditora. Možda bi čak bilo poželjno ako bi država osnovala agenciju koja bi provodila istraživanja, implementaciju, nadzor i regulaciju korištenja ovog proizvoda.

Zasad nijedna banka u Hrvatskoj nije zatražila dozvolu od Hrvatske narodne banke za odobravanje obrnute hipoteke. Upitno je koliko su banke koje posluju na prostoru Hrvatske zaista zainteresirane za poslovanje obrnutim hipotekama koje bi im priskrbilo vlasništvo nad nekretninama. Naime, banke su u prošlosti bile kreditori velikih građevinskih projekata te kad je nastupilo razdoblje recesije ostale su prenatrpale nekretninama. Upitno je i koliko bi banke bile otvorene zahtjevima za obrnutom hipotekom iz različitih krajeva države. To je posljedica toga što cijene nekretnina i potražnja za njom varira među mikrolokacijama. Dakle, potražnja i cijena nekretnina iz centra Zagreba ili sa atraktivne pozicije na jadranskoj obali bila bi različita od one u Dalmatinskoj zagori, Slavoniji i sl.

Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 2).

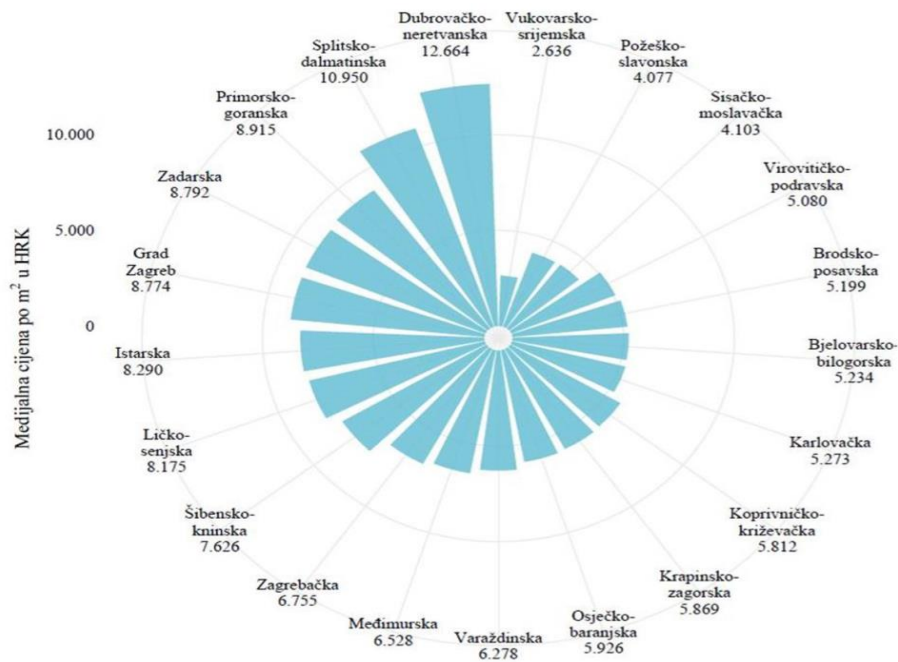
*Slika 2 Aktivnost na tržištu nekretnina 2015 - 2018*



*Izvor: Kunovac, D., Kotarac, K., (2019.) Hrvatska narodna banka – Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj*

U Eurostatovu priručniku HRPPI istaknuta je važnost ispravnoga kontroliranja za lokaciju pri konstrukciji indeksa cijena nekretnina. Taj problem je riješen na način da je Hrvatska podijeljena na 3 regije: Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Upravo ta podjela bi mogla biti smatrana problematičnom u smislu implementacije obrnute hipoteke u Hrvatskoj. Upitno je dali bi nekretnine svih potencijalnih korisnika obrnute hipoteke imali jednaku privlačnost.

*Grafikon 19 Medijalna cijena stanova/apartmana po županijama*



Izvor: Hrvatska gospodarska komora (2018.) *Pregled tržišta nekretnina u RH*, str. 34

Sama podjela Hrvatske na 3 regije vidljiva je i u disperziji cijena nekretnina. Iz grafikona 21 vrlo dobro se vide razlike minimalne i maksimalne cijene. U Vukovarsko - srijemskoj županiji medijalna cijena stana iznosi 2.636 kn/m<sup>2</sup>, dok u Dubrovačko - neretvanskoj 12.664 kn/m<sup>2</sup>. Za Grad Zagreb je istaknuta medijalna cijena od 8.774 kn/m<sup>2</sup>. Vidljiva je razlika u vrijednosti stanova/apartmana u regijama Zagreb i Jadran, u odnosu na ostali dio Hrvatske.

Potrebno je razmotriti i u kakvom su stanju nekretnine u Hrvatskoj, a pogotovo one koju su u vlasništvu starijih osoba. Primjerice, u Španjolskoj neke kuće mogu biti isključene iz sklapanja obrnute hipoteke prema kriterijima koje su postavile financijske institucije, kao što je to slučaj s kućama koje nemaju dizalo i njihova je visina jednaka ili veća od drugog kata ili koje su u lošem stanju očuvanosti. Isto tako, postoji nerijetki problem sa nesređenom dokumentacijom samih nekretnina. To se odnosi na sudske postupke u dokazivanju vlasništva dijela ili cijele nekretnine, pa i česti sporovi sa državom u svezi vlasništva.



Zasad uvođenje obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj ostaje samo kao ideja. Potrebno je razviti proizvod i regulaciju tog proizvoda koji bi zadovoljio sve aktere.

## 5. ZAKLJUČAK

Moderno doba donijelo napredak tehnologije i medicinske znanosti što je za posljedicu imalo negativni trend starenja svjetske populacije. To stvara pritiske na socijalne, zdravstvene, mirovinske sustave i ostale dijelove ekonomske i socijalne politike zemalja svijeta.

Obrnuta hipoteka je financijska inovacija koja je zamišljena kao pripomoć u financiranju osoba starije životne dobi koje imaju niske mirovine i slaba ili nikakva alternativna primanja, a u isto vrijeme posjeduju vrijedne nekretnine u kojima žive i koje nemaju namjeru prodati ili davati u nasljedstvo. Sa pomoću ovog proizvoda mogu poboljšati svoje životne standarde i kvalitetu života. Obrnuta hipoteka daje mogućnost starijim osobama pretvorbe imovine u novac koji mogu iskoristiti za povećanje kvalitete života, a da u istodobno nastave živjeti u toj istoj nekretnini do kraja života.

Ovaj financijski proizvod najrazvijeniji je u SAD-u, iako korijeni sličnog proizvoda potječu iz Francuske iz 9. stoljeća. Najzastupljenija prodaja obrnute hipoteke u svijetu je na financijskom tržištu Sjedinjenih Američkih Država, a financiranje obrnutom hipotekom iznimno je uspješna financijska inovacija koja se širi i u Kanadi, Velikoj Britaniji, Švedskoj, Australiji, Japanu, Španjolskoj, Francuskoj i ostalim zemljama. U ovom radu kao prvi primjer je namjerno uzet SAD kao država gdje je inovacija obrnute hipoteke najrazvijenija. Španjolska je mediteranska i tradicionalna zemlja koja se može uzeti kao primjer za usporedbu sa Hrvatskom kao potencijalnom kandidatkinjom za uvođenje obrnute hipoteke. U Španjolskoj je obrnuta hipoteka uvedena prije desetak godina, no još uvijek nije razvijena zbog poteškoća koji bi se potencijalno mogli javljati i u Republici Hrvatskoj.

Analizom demografskih trendova i hrvatskog mirovinskog sustava može se zaključiti kako postoje dobri razlozi i potencijal za uvođenje obrnute hipoteke u hrvatski financijski sustav. Mirovinski sustav Republike Hrvatske postaje teško održiv zbog sve većeg omjera umirovljenika i radno sposobnog stanovništva, što je posljedica trenutnih demografskih trendova kojima se još uvijek ne nadzire kraj. Prosječna mirovina je preniska za normalan i dostojan život, što dovodi i do povećanog rizika od siromaštva. Također, statistika govori kako veliki udio stanovništva, a naročito starije populacije posjeduje vlastitu nekretninu, što je jedan od ključnih preduvjeta za obrnutu hipoteku. Najveća prepreka koja bi mogla biti za uvođenje ovog proizvoda na financijsko tržište Hrvatske je još uvijek velika tradicionalnost društva.

Veliki problem koji bi mogao predstavljati za Hrvatsku je i niska razina financijske pismenosti među osobama starijim od 60 godina. To bi mogao biti problem u marketinškom smislu, odnosno kako približiti samu koncepciju obrnute hipoteke među tu skupinu ljudi.

Obrnuta hipoteka se sve više spominje kao novi oblik kreditiranja u Hrvatskoj, s obzirom na to da je Hrvatska jedna od starijih zemalja svijeta, a iako su građani, osobito stariji, u prosjeku prilično siromašniji od ostalih u EU-u kada su u pitanju prihodi, Hrvatska, odnosno njeni građani su bogati kada se gleda prosjek posjedovanih nekretnina. Ova vrsta financijskog proizvoda može djelovati kao otimanje nekretnina onima najpotrebnijima, ističe se kako je ovo dobro rješenje financijskih problema mnogih umirovljenika i to mnogo učinkovitije i poštenije nego ugovori o dosmrtnom ili doživotnom uzdržavanju koji su često zlorabljani. Za uvođenje obrnute hipoteke banka mora zatražiti dozvolu od Hrvatske narodne banke. Ona, zajedno sa središnjom vlasti mora osigurati institucionalni, pravni i regulatorni okvir koji će omogućiti razvoj obrnute hipoteke kao koristan alat u financiranju osoba u starijoj životnoj dobi.

## POPIS LITERATURE

1. Adams, T., Bridge, C., Mathews, M., Phibbs, P., (2009) Reverse mortgages and older people: growth factors and implications for retirement decisions. Australian Housing and Urban Research Institute
2. AKRAP, A. (2015). 'Demografski slom Hrvatske: Hrvatska do 2051.', *Bogoslovska smotra*, 85(3), str. 855-868. Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/148000> (Datum pristupa: 21.04.2020.)
3. Australian Bureau of Statistics (2020.)
4. Australian Prudential Regulation Authority (APRA)
5. Australian securities & investment comision (2018.) Review of reverse mortgage lending in Australia
6. Bađun, M., i Krišto, J. (2018.) Perspektive privatnog financiranja dugotrajne skrbi za starije u Hrvatskoj. Opatija: Hrvatski dani osiguranja
7. Balen, M. (2017). 'Financijska pismenost i obrazovanje u Hrvatskoj', *Političke analize*, 8(32), str. 22-26
8. Bowen Bishop, T., Shan, H. (2008.), Reverse Mortgages: A Closer Look at HECM Loans, The National Bureau of Economic Research
9. Buljan, D. (2018.) Upravljanje osobnim financijama, Sveučilište u Splitu, Sveučilišni odjel za stručne studije
10. Cho, D., Hanewald, K., Sherris, M., (2015.) Risk analysis for reverse mortgages with different payout designs. *Asia-Pacific Journal of Risk and Insurance*, 9(1), pp. 77-105.
11. Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj (2019.), HNB
12. Coombs, N., Giddings, R., Storey, A., (2019.) *Living longer: is age 70 the new age 65?*, Office for National Statistics, UK
13. D'Addio, A.C., Fornero, E., Moscarola, F.C, Rossi, M.C. (2015) Reverse mortgage: a tool to reduce old age poverty without sacrificing social inclusion. U: Börsch-Supan, A., Kneip, T., Litwin, H., et al. (2015). *Ageing in Europe - Supporting Policies for an Inclusive Society*. Berlin, Boston: De Gruyter, str. 235-244.
14. Davidoff, T. (2019.) Annuity – enhanced reverse mortgage loans.
15. Debón A., AM.; Montes, F.; Sala, R. (2013). Pricing reverse mortgages in Spain. *European Actuarial Journal*. 3:23-43.

16. Dolling, J.; Overton, L. (2010). The European Commission's Green Paper: reverse mortgages as a source of retirement income, U: EU – reverse mortgages as a source of retirement income, str. 45 – 56.
17. Državni zavod za statistiku
18. Dunn, C., Male, B., (2018.) *The rise and rise of the equity release market across the UK*, FT ADVISER newspaper
19. Equity Release Council: *How to access property wealth in later life brochure*
20. Equity Release Council: *What is Equity Release?*
21. European Mortgage Federation
22. Europska komisija (2017.) TEMATSKI INFORMATIVNI ČLANAK O EUROPSKOM SEMESTRU: Socijalna uključenost
23. Eurostat (2020.)
24. Federal Trade Commission Consumer Information,
25. Federal Trade Commission Consumer Information. "Reverse Mortgages"
26. García, C. (2011): „The regulation of reverse mortgages in Spain as a financial instrument to contribute to the support of dependent persons“, str. 1-26.
27. Groves, S.J., Hosty G.M., Murray C.A., Shah, M., (2007.) Pricing and risk capital in the equity release market
28. Guerin, J. “The History of the HECM: A Detailed Timeline.” *The Reverse Review*. October 2012: pp. 40-45.
29. Guía de acceso a la hipoteca inversa, Segunda edición, (2017.) Banco de España, Madrid,
30. Henderson, D., (2019.) Reverse Mortgage Explained Pros and Cons.
31. Hennecke, P., Murro, P., Neuberger, D., Palmisano, F. (2017.) Pensions and housing wealth: market conditions for equity release schemes in the EU. U: Thünen-Series of Applied economic theory – working paper, No.146, Universität Rostock.
32. Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga
33. Hrvatska enciklopedija, Leksikografski zavod Miroslav Krleža (2009.)
34. Hrvatska gospodarska komora
35. Hrvatska gospodarska komora -Sektor za financijske institucije i ekonomske analize , *Demografski podaci po županijama* (2019.)
36. Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje
37. Kobayashi, M. (2015.) Housing and demographics: experiences in Japan

38. Kobayashi, M., Konishi, S., & Takeishi, T. (2017). The Reverse Mortgage Market in Japan and Its Challenges. *Cityscape*, 19(1), 99-118.
39. Kojima, T.(2013.), How to Make Reverse Mortgages More Common in Japan . U: Nomura Journal of Capital Markets, Vol. 4, No. 4.
40. Laklija, M., Rusac, S., i Žganec, N. (2008). 'Trendovi u skrbi za osobe starije životne dobi u Republici Hrvatskoj i u zemljama Europske Unije', *Revija za socijalnu politiku*, 15(2), str. 171-188
41. Legal & General (2018.), *Silver Spenders*
42. Leko, V. i Stojanović, A.(2007) Financijska isključenost, Financije i računovodstvo u funkciji rasta hrvatskog gospodarstva
43. Leko, V., Tuškan B. (2009.), Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“, Zagreb, Računovodstvo i financije
44. Mayer, Christopher J., Simons, Katerina V. (1994): „Reverse Mortgages and the Liquidity of Housing Wealth“, Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association, str. 235-255.
45. Merton, R., Neng Lai, R. (2016). On the Efficient Design of the Reverse Mortgage: Structure, Marketing, and Funding.
46. Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática, Legislación consolidada Ley 41/2007
47. Mitchell, O., Piggot, J.,(2004.) "Unlocking Housing Equity In Japan," Journal of the Japanese and International Economies, str. 466-505.
48. OECD INFE (2011) Measuring Financial Literacy: Core Questionnaire in Measuring Financial Literacy: Questionnaire and Guidance Notes for conducting an Internationally Comparable Survey of Financial literacy. Paris: OECD
49. *Program on Retirement Policy: The US Population Is Aging*, The Urban institute
50. Reifner, U., Clerc-Renaud, S., F. Pérez-Carrillo, E., Tiffe, A., Knobloch, M., (2009.) Study on Equity Release Schemes in the EU Part I: General Report
51. Središnji državni portal
52. Statistical handbook of Japan (2019.)
53. Statistički ured Ujedinjenog Kraljevstva (Office for National Statistics) (2020.)
54. The United States Census Bureau, [www.census.gov](http://www.census.gov)
55. Tuškan, B. (2018) Uloga i potencijal obrnute hipoteke u ponudi štedno- ulagačkih proizvoda na financijskom tržištu. U: Ćurković, M., Krišto, J. & Zorić, D. (ur.)Zbornik radova s međunarodne znanstveno-stručne konferencije: Hrvatski dani osiguranja 2018.

56. Tuškan, B., i Andrašić, A. (2019). 'Analiza i zastupljenost primjene modela otpuštanja kapitala iz vrijednosti nekretnina među starijom populacijom u Europskoj uniji ', *Zbornik Ekonomskog fakulteta u Zagrebu*, 17(2), str. 1-17.
57. U.S. Department of Housing and Urban Development [www.hud.gov](http://www.hud.gov)
58. Ujedinjeni narodi, Odjel za ekonomska i socijalna pitanja, Odjel za stanovništvo (2019.). *World Population Prospects 2019*.
59. US Embassy & Consulates in Germany, <https://de.usembassy.gov/>
60. Vehovec, M., Rajh, E., i Škreblin Kirbiš, I. (2015). 'Financijska pismenost građana u Hrvatskoj', *Privredna kretanja i ekonomska politika*, 24(1 (136)), str. 53-76
61. Why does not the reverse mortgage triumph in Spain?, News Spain Houses, 2019.

## POPIS TABLICA

Tablica 1. Razlika tradicionalne i obrnute hipoteke.....	5
Tablica 2 Usporedba načina kreditiranja obrnutom hipotekom.....	14
Tablica 3 Razlike prodajnog i kreditnog modela otpuštanja kapitala u Ujedinjenom Kraljevstvu.....	23
Tablica 4 Prosječni kreditni limit obrnutih hipoteka.....	33
Tablica 5 Demografski pokazatelji RH 1857. - 2011.....	40
Tablica 6 Udio financijske pismenosti stanovništva RH prema dobi i spolu.....	44
Tablica 7 Odnos broja osiguranika i korisnika mirovina 1980. – 2019. ....	45

## POPIS GRAFIKONA

Grafikon 1 Usporedba rasta/smanjenja duga između unaprijedne i obrnute hipoteke.....	6
Grafikon 2 Broj svjetskog stanovništva i trend rasta svjetske populacije 1950. - 2100. ....	8
Grafikon 3 Rizik od siromaštva i socijalne isključenosti za osobe iznad 60 godina u postotku.....	11
Grafikon 5 Porast broja osoba starijih od 65 godina u SAD-u.....	18
Grafikon 6 Postotak starijih ljudi u Velikoj Britaniji raste od sredine 20. stoljeća.....	22

Grafikon 7 Prosječna kamatna stopa na obrnute hipoteke od 2015. - 2019.....	24
Grafikon 8 Ukupan broj obrnutih hipoteka u Velikoj Britaniji 2000-2017 .....	25
Grafikon 9 Porast populacije Španjolske 1960-2019 .....	27
Grafikon 10 Udio starijeg stanovništva u Španjolskoj.....	28
Grafikon 11 Očekivano trajanje života pri rođenju 1988. - 2018. ....	31
Grafikon 12 Korisnici obrnute hipoteke prema dobi i spolu.....	31
Grafikon 13 Izdavanje obrnutih hipoteka od financijske krize 2008. do 2017. (u milijardama \$) .....	32
Grafikon 14 Kretanje broja stanovništva u Japanu u tisućama .....	34
Grafikon 15 Udio starijeg stanovništva Japana.....	34
Grafikon 17 Kamatne stope u Japanu 2016. godine.....	36
Grafikon 18 Struktura duga prema dobi osobe u RH 2018. godine .....	38
Grafikon 19 Stopa rizika siromaštva za osobe starije od 65 godina po zemljama u 2014. godini .....	41
Grafikon 20 Udio stanovništva koji žive u vlastitoj nekretnini u EU državama (2016.).....	46
Grafikon 21 Medijalna cijena stanova/apartmana po županijama .....	48

## POPIS SLIKA

Slika 1 Zastupljenost obrnute hipoteke po savezima SAD-a .....	21
Slika 2 Aktivnost na tržištu nekretnina 2015 - 2018.....	47

## ŽIVOTOPIS STUDENTA

Marino Barešić rođen je 23. rujna 1993. godine u Zadru. Osnovnu školu pohađao je u Osnovnoj školi Pakoštane. Opću gimnaziju pohađao je u Srednjoj školi Biograd na Moru i u zagrebačkoj XIII. Gimnaziji. Ekonomski fakultet upisuje 2011. godine koji završava 2018. godine, nakon čega upisuje Diplomski studij – smjer financije. Aktivno govori engleski, a pasivno talijanski i njemački. Hobi su mu nogomet, košarka, biciklizam i ostali sportovi.