

# Značajke obrnute hipoteke u okviru suvremenih financijskih tržišta

---

**Peračković, Dora**

**Master's thesis / Diplomski rad**

**2019**

*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:148:894994>

*Rights / Prava:* [Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 Unported/Imenovanje-Nekomercijalno-Dijeli pod istim uvjetima 3.0](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-10-04**



*Repository / Repozitorij:*

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



**Sveučilište u Zagrebu**

**Ekonomski fakultet**

**Diplomski sveučilišni studij poslovne ekonomije – smjer financije**

**ZNAČAJKE OBRNUTE HIPOTEKE U OKVIRU  
SUVREMENIH FINANCIJSKIH TRŽIŠTA**

**Diplomski rad**

**Dora Peračković**

**Zagreb, rujan 2019.**

**Sveučilište u Zagrebu**

**Ekonomski fakultet**

**Diplomski sveučilišni studij poslovne ekonomije – smjer financije**

**ZNAČAJKE OBRNUTE HIPOTEKE U OKVIRU  
SUVREMENIH FINANCIJSKIH TRŽIŠTA  
FEATURES OF REVERSE MORTGAGE IN THE  
FRAMEWORK OF CONTEMPORARY FINANCIAL  
MARKETS**

**Diplomski rad**

**Dora Peračković, 0067510913**

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

**Zagreb, rujan 2019.**

---

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, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(potpis)

## SAŽETAK

Prvi dio diplomskog rada osvrće se na povijesni razvoj obrnute hipoteke i njezin nastanak te se prikazuje i njezin korijen u tradicionalnoj odnosno unaprijednoj hipoteci. Također uz to dan je pregled stanja hrvatskog bankovnog tržišta i značenja kredita, a posebno stambenih hipotekarnih kredita u bilancama banaka. U daljnjem nastavku detaljno se razrađuju definicije obrnute hipoteke od strane različitih autora, njezine vrste kao i uvjeti korištenja koji stoje na raspolaganju potencijalnim korisnicima. Potom se razmatraju načini korištenja kao i prednosti i nedostaci ovog inovativnog kreditnog proizvoda. Na kraju su prikazani primjeri iz svijeta i zemalja u kojima obrnuta hipoteka već postoji ili se planira uvesti zbog demografskih, ekonomskih i gospodarskih situacija. Pa se tako prvenstveno obrađuju primjeri iz Sjedinjenih Američkih Država i Australije i na kraju primjeri iz Europske unije. Poseban fokus je na potencijalu razvoja obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj. Važno je naglasiti kako se kroz cijeli rad, a posebno četvrto poglavlje isprepliću ekonomski i demografski pokazatelji koji su ključni za uvođenje obrnute hipoteke na financijsko tržište neke zemlje. U zaključku se najviše ističu koristi od obrnute hipoteke koje su mnogobrojne i sa stajališta ekonomskih, financijskih, gospodarskih, socijalnih i demografskih pokazatelja.

### **Ključne riječi:**

obrnuta hipoteka, inovativnost, starenje stanovništva, potencijal uvođenja obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj

## **SUMMARY**

The first part of the master thesis presents the history of the reverse mortgage and its origin and how it has found its roots in traditional mortgage. In addition an overview of the Croatian banking market and the significance of loans, particular housing mortgage loans, what is presented in the balance sheets of banks. In the following was given a definitions of reverse mortgage which are elaborated by different authors, and types and terms of use available to potential users of reverse mortgage. After that, paper considers many ways of using reverse mortgage as well as the advantages and disadvantages of this innovative credit product. In the end, there are some examples from the world and countries where the reverse mortgage already exists or planned to be introduced due to demographic and economic situations. It is written about United States and Australia and finally examples from European Union. Special emphasis is placed on the potential and development of reverse mortgage in the Republic of Croatia. It's important to remark that throughout the paper and especially in the fourth chapter the economic and demographic indicators are intertwined which are key to the introduction of reverse mortgage on a country's financial market. Conclusion emphasizes that the benefits of reverse mortgage are numerous and from standpoint of economic, financial, social and demographic indicators.

### **Key words:**

reverse mortgage, innovation, aging population, potencial for reverse mortgage introduction in the Republic of Croatia

# SADRŽAJ

1. UVOD.....	1
1.1. Predmet i cilj rada.....	1
1.2. Izvori podataka i metode prikupljanja.....	2
1.3. Sadržaj i struktura rada.....	2
2. NASTANAK I RAZVOJ OBRNUTE HIPOTEKE KAO KREDITNOG PROIZVODA.....	3
2.1. Povijesni razvoj obrnute hipoteke kao kreditnog proizvoda.....	3
2.2. Tradicionalni, „unaprijedni“ hipotekarni kredit kao preteča obrnute hipoteke.....	5
3. SUVREMENE ZNAČAJKE OBRNUTE HIPOTEKE KAO KREDITNOG PROIZVODA ..	9
3.1. Definiranje obrnute hipoteke.....	9
3.2. Vrste obrnute hipoteke.....	12
3.3. Uvjeti korištenja obrnute hipoteke kao kreditnog proizvoda.....	14
3.4. Načini financiranja korisnika obrnute hipoteke.....	16
3.5. Prednosti i nedostaci obrnute hipoteke kao kreditnog proizvoda.....	18
4. PRIMJENA OBRNUTE HIPOTEKE U SVIJETU.....	24
4.1. Obrnuta hipoteka u Sjedinjenim Američkim Državama.....	24
4.2. Obrnuta hipoteka u odabranim zemljama.....	30
4.2.1. Obrnuta hipoteka u Australiji.....	30
4.2.2. Obrnuta hipoteka u Europskoj uniji.....	34
4.3. Potencijalni razvoj obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj.....	42
5. ZAKLJUČAK.....	51
LITERATURA.....	53
POPIS GRAFIKONA.....	56
POPIS TABLICA.....	58
ŽIVOTOPIS.....	58

# 1. UVOD

## 1.1. Predmet i cilj rada

Obrnuta hipoteka je novi inovativni proizvod na svjetskom financijskom tržištu koji se u Sjedinjenim Američkim Državama intenzivno počeo primjenjivati 1980-ih godina. Kroz povijest obrnuta hipoteka mijenjala je svoje oblike te su se razvijali načini i tipovi njezina korištenja. Najvažnije obilježje obrnute hipoteke je to da je ovaj proizvod namijenjen osobama starijima od 60-tak godina odnosno umirovljenicima koji su vlasnici nekretnina. Na temelju predmetne nekretnine oni u dogovoru s kreditorom dogovaraju isplatu sredstava u određenim intervalima te ta sredstva mogu koristiti za različite namjene. Najčešće su sredstva korištena za podizanje životnog standarda i rješavanje zdravstvenih problema. S obzirom na demografsku sliku svijeta, a posebno zapadnih zemalja koje su posljednjih desetljeća spale u kategoriju „starih“ zemalja obrnuta hipoteka javlja se kao jedno od potencijalnih rješenja problema financijske situacije umirovljenika.

Hrvatska se također susreće s problemom starenja stanovništva te je ona jedna od zemalja koja ima veliku tradiciju posjedovanja nekretnina u privatnom vlasništvu. Velika prednost obrnute hipoteke je što vlasnik i supružnik u nekretnini ostaju doživotno te se kreditor naplaćuje tek po njihovoj smrti. Međutim zbog nekretnina koje se nalaze na neatraktivnim lokacijama zbog čega je i njihova cijena izrazito niska i imovinskog – pravnih odnosa u Hrvatskoj obrnuta hipoteka za sada nema potencijala za uvođenjem.

Cilj ovog rada je pokazati kako se obrnuta hipoteka razvijala kroz povijest, što ona u svojoj srži jest, te dati primjere iz svijeta gdje obrnuta hipoteka već postoji ili se tek planira uvesti. Glavni motiv je prikazati pozitivna rješenja koja obrnuta hipoteka može ponuditi za brojne financijske, zdravstvene i socijalne probleme za starije stanovništvo u Hrvatskoj.



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

Podaci su prikupljeni sa službenih web stranica međunarodnih institucija. Oni su sekundarni izvori i povijesni podaci koji govore o starenju stanovništva i količini kredita koje stanovništvo uzima od banaka, a posebno je naglasak na stambenim hipotekarnim kreditima. Podaci koji su korišteni s Državnog zavoda za statistiku, Eurostata, Hrvatskog zavoda za mirovinski osiguranje, Hrvatske narodne banke, European Central Bank, OECD-a i drugih objašnjeni su kroz poglavlja uz pomoć grafikona, tablica i slika.

## **1.3. Sadržaj i struktura rada**

Rad se sastoji od pet poglavlja. Nakon uvoda najprije je prikazan nastanak i razvoj obrnute hipoteke kao kreditnog proizvoda. U drugom poglavlju je obrađen povijesni razvoj obrnute hipoteke kao kreditnog proizvoda, potom se objašnjava kako su tradicionalni odnosno unaprijedni krediti bili preteča za razvoj ovog proizvoda. Treće poglavlje se bavi obrnutom hipotekom u okviru suvremenih financija, razmatra se definicija obrnute hipoteke, različite vrste kao i uvjeti korištenja obrnute hipoteke kao kreditnog proizvoda. Također razrađuju se načini financiranja potencijalnih korisnika te se ističu prednosti i nedostaci ovog kreditnog proizvoda. Četvrto poglavlje donosi konkretne primjere zemalja koje su implementirale ovaj proizvod na svojem tržištu. Tako se na početku prikazuju Sjedinjene Američke Države kao perjanica korištenja obrnute hipoteke, zatim Australija i na kraju su predstavljeni primjeri zemalja Europske unije koje su implementirale obrnutu hipoteku na svoje financijska tržišta. U četvrtom poglavlju razmatra se potencijalni razvoj obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj, a u petom je poglavlju zaključna rasprava i sinteza prikazanog u prethodnim dijelovima.

## **2. NASTANAK I RAZVOJ OBRNUTE HIPOTEKE KAO KREDITNOG PROIZVODA**

### **2.1. Povijesni razvoj obrnute hipoteke kao kreditnog proizvoda**

Za svaki novi pojam, proizvod, inovaciju važno je definirati gdje, kada, kako te zašto se nešto novo razvilo. Međutim još važnije pitanje od svih prethodnih je sljedeće: što točno ta inovacija jest te kojoj je ciljanoj skupini namijenjena. Sam pojam inovacija u različitim rječnicima ima drugačije značenje. Inovacija predstavlja novu metodu proizvodnje poznate robe, otkrivanja i proizvođenja novih vrsta proizvoda kao i uvođenje novih proizvodnih kombinacija. Manifestacija je tehničkog i suvremenog informatičkog napretka koju poduzetnik uvodi da bi ostvario profit<sup>1</sup>. Glavni problem definicija je što niti jedna od njih ne uključuje u opis mogućnost i za financijsku inovaciju. Upravo obrnuta hipoteka predstavlja financijsku inovaciju na bankovnom tržištu koja se pojavila još 1930-ih u Velikoj Britaniji. Financijska inovacija označava pojam koji uključuje promjene u korištenju tehnologije, prijenosu rizika, generiranju kapitala što financijskim institucijama daje mogućnost povećavanja vlasničkog kapitala, a zajmoprimcima povećavaju mogućnosti uzimanja novih i jeftiniji kredita i ostalih financijskih odnosno kreditnih proizvoda. Iako su financijske inovacije gotovo svakodnevna pojava u akademskim, znanstvenim i istraživačkim krugovima tek dobivaju na značenju.

U sklopu štednog – kreditnog udruženja 1961. nastala je jedinstvena vrsta zajma kako bi se pomoglo udovici srednjoškolskog trenera da ostane u vlastitom domu nakon suprugove smrti. Osam godina kasnije, 1969. godine koncept obrnute hipoteke nalazi se pred Američkim odborom za starije osobe te izlaže kako se vlasnicima nekretnina isplaćuje renta na temelju upravo nekretnine koja se već nalazi u njihovom vlasništvu. Shvativši kako bi ovaj koncept obrnute hipoteke mogao donekle riješiti već tada rastući socijalno – financijski problem starije populacije, odbor ga je objeručke prihvatio. Senat 1983. odobrava prijedlog da se obrnuta hipoteka osigura od strane Federalne administracije za stanovanje (FHA) čija je primarna funkcija osiguranje hipotekarnih zajmova i kredita. Nadalje 1984. obrnuta hipoteka postaje zajam koji traje sve dok zajmoprimac živi u nekretnini na temelju koje je i zajam dobiven.

---

<sup>1</sup> Baletić, Z. (1995.), Ekonomski leksikon, Leksikografski zavod „Miroslav Krleža“, Zagreb, Masmedia, str. 322

Kongres 1987. donosi novi program Hipoteka konverzije domaćeg kapitala ili HECM koji se odnosi na obrnutu hipoteku namijenjenu osobama starijim od 62 godine života<sup>2</sup>. Predsjednik Reagan 1988. potpisuje zakon kojim obrnuta hipoteka postaje osigurana od strane države putem FHA. Država od tada zakonom jamči zajmodavcima i zajmoprimcima za ovakvu vrstu zajma te je ovo zasigurno pridonijelo promoviranju obrnute hipoteke kao kvalitetne i korisne inovacije na financijskom tržištu. Tijekom 90-ih godina obrnuta hipoteka bilježi stabilne brojke kontinuiranog rasta. Kongres 1994. zahtjeva od zajmodavaca objavu godišnjih troškova koji se javljaju tijekom i za vrijeme samog korištenja obrnute hipoteke kako bi se zajmoprimcima omogućilo uspoređivanje cijena i troškova na tržištu. Počelo se postavljati pitanje, što s osobama koje imaju i po nekoliko nekretnina u svome vlasništvu, a svejedno imaju nedostatna mjesečna primanja. Program obrnutog kreditiranja 1996. usklađen je i prilagođen osobama koje imaju do maksimalno četiri nekretnine u svojem vlasništvu te imaju mogućnost korištenja HECM programa sve dok potencijalni korisnik odredi jednu nekretninu kao svoje primarno prebivalište. Nakon dvije godine Kongres određuje HECM kao stalni program koji će se i dalje razvijati što dokazuje i činjenica da je Kongres počeo izdvajati sredstva za savjetovanje, informiranje, obrazovanje i edukaciju potencijalnih korisnika obrnute hipoteke kako bi se oni kao potrošači mogli zaštititi od nepotrebnih i možda nametnutih troškova od stane zajmodavaca.

Početak 21. stoljeća Agencija za stambeno zbrinjavanje i urbani razvoj koja nadgleda savezne programe stanovanja, povećava naknade za izdavanje obrnute hipoteke do 2% maksimalnog traženog iznosa odnosno 2.000,00 USD. Razlog zbog kojeg je HUD povećao naknade je da potakne još više zajmodavaca da sudjeluju u programima obrnute hipoteke zbog sada većih prihoda koje će ostvarivati iz zajma kao što je obrnuta hipoteka. S obzirom da je obrnuta hipoteka kao kreditni proizvod namijenjen umirovljenicima, HUD i Američka udruga umirovljenika (AARP) udružuju snage i započinju testiranja i obuke svojih savjetnika. HECM refinanciranje uvodi se 2004. te korisnicima daje priliku za refinanciranje i plaćanje samo prethodne premije hipoteke i razlike između izvorne procijenjene vrijednosti i nove procijenjene vrijednosti. Nakon prvog velikog istraživanja AARP otkriva kako su glavni motivi potrošača za ovakvim proizvodom poboljšanje kvalitete života kao i priprema za „crne dane“. Prvi eng. *baby boomeri* 2008. navršavaju 62 godine te je zabilježen značajni rast potražnje za obrnutom hipotekom. S obzirom na povećanu potražnju potrebno je bilo donijeti i nove zakonske regulative kao što su SAFE zakon koji zahtijeva da država provodi dosljedne

---

<sup>2</sup> Reverse Mortgage Guides, HECM, (2019.)

postupke prilikom davanja dozvola i registracije inicijatora HECM kredita. Zajmoprimcima je od 2009. dopušteno kupiti novu nekretninu bez plaćanja mjesečne hipoteke. HUD 2010. godine uvodi novinu zvanu HECM Saver koja je karakterizirana nižim premijama koje se odnose na unaprijednu, tradicionalnu hipoteku, što obrnutu hipoteku čini pristupačnijom u budućnosti. Iste godine AARP provodi još jednu nacionalnu anketu koja potvrđuje rezultate iz prethodnih godina da obrnuta hipoteka poboljšava kvalitetu života zajmoprimaca uz otkriće da im pomaže i u ublažavanju postojećih dugova kulminiranih tijekom godina života.

HUD 2013. proširuje mogućnost korištenja premija koje su na raspolaganju korisnicima. Dio raspoložive premije mogu iskoristiti u prvoj godini korištenja, a ostatak raspoloživih sredstva mogu koristiti nakon prve godine kako im odgovara. Ova inovacija unutar samog proizvoda daje više mogućnosti korisnicima jer sada mogu planirati budućnost znajući koliki iznos imaju na raspolaganju. Nakon Svjetske financijske krize 2008. gospodarstva i regulatori su uvidjeli da je potrebno još više dati pozornost bonitetnosti zajmoprimatelja. HUD je 2014. finalizirao smjernice za financijsku procjenu koja se počela primjenjivati 2015., a zajmodavcima je omogućila provjeru zajmoprimaca – imaju li redovne prihode, plaćaju li porez, imaju li osiguranje nekretnine, održavaju li nekretninu interno i eksterno itd. Ove smjernice su izuzetno bitne zbog zaštite samog zajmoprimca, ali i zajmodavca. Kako bi korisnici HECM obrnute hipoteke mogli povlačiti više sredstava, kroz povijest je njezin limit bio nekoliko puta povećavan. Prvi puta limit je definiran 2006. a iznosio je 417.000,00 USD, zatim 2009. godine kada je Kongres limit povećao na 625.000,00, 2017. povećan je na 636.150,00<sup>3</sup>, a zadnji puta povećan je u siječnju 2019. na 726.525,00 USD<sup>4</sup>.

## **2.2. Tradicionalni, „unaprijedni“ hipotekarni kredit kao preteča obrnute hipoteke**

Hipoteka je oblik založnog prava u kojemu se založna imovina ne predaje vjerovniku, nego do isteka ugovorenog roka povrata sredstava ostaje u posjedu založnog dužnika te se on njome može koristiti, ali je ne smije otuđiti. Ona je ugovorni zalog, u prošlosti na zemljište ili zgradu, a sada i brod i dr., kojim se osigurava vjerovnikova tražbina. Ako dužnik na vrijeme ne ispuni obvezu povrata sredstava, vjerovnik može tražiti ulazak u posjed založne stvari,

---

<sup>3</sup> Guerin, J. (2012.), The History of the HECM: A Detailed Timeline, The Reverse Review, str. 40-45

<sup>4</sup> Good Life, Home Loans (2019.), Reverse Mortgage Limits (New 2019 FHA HECM Loan Limits)

prodati je i tako namiriti svoje potraživanje. U suvremenom bankarstvu razvijenih zemalja hipoteka na zemljišta i zgrade čest je oblik osiguranja kredita<sup>5</sup>.

Hipotekarni krediti su gotovinski nenamjenski krediti koje se odobravaju uz založno pravo banke na nekretnini. Odobravaju se do najviše 80% vrijednosti nekretnine odnosno omjer 1:1,20, ali kako se radi o nenamjenskom kreditu pa time i više rizičnom kreditnom proizvodu najčešći prisutni omjeri 1:20, 1:2,50 ili 1:30. Najčešće se odobravaju na rokove 7 do 20 godina (ponekad i duže), a sredstva odobrenog kredita se doznaju u korist računa korisnika kredita – što znači da banka ne kontrolira svrhu korištenja sredstava. S obzirom da se radi rizičnijem kreditnom proizvodu kamatne stope na hipotekarne kredite su znatno više od onih na stambene kredite. Instrumenti osiguranja hipotekarnog kredita i potrebna dokumentacija za potrebe realizacije kredita vrlo su slični kao u slučaju stambenih kredita. Iako u svjetskoj praksi hipotekarni krediti često ne zahtijevaju ocjenu kreditne sposobnosti, u praksi europskih banaka hipotekarni krediti odobravaju se uz ocjenu kreditne sposobnosti<sup>6</sup>.

Iz prethodne definicije zaključuje se kako su hipotekarni krediti najčešće dugoročni krediti s rokom vraćanja u prosjeku 20 ili 30 godina, koje najčešće banke i ostale specijalizirane financijske institucije poput stambenih štedionica i hipotekarnih banaka odobravaju na temelju privatne ili poslovne nekretnine ili pokretnine. U suštini služe za kupnju zemljišta, kuća, stanova, apartmana, vikendica, izgradnju ili adaptacije građevina, poslovnih prostora, a često se hipotekarnim kreditima kupuju i pokretnine velikih vrijednosti poput brodova ili zrakoplova.

Postoji nekoliko ključnih činjenica za vraćanje kredita općenito:

1. *Vrijednost nekretnine* – određuje iznos kredita prema procijenjenoj vrijednosti, a iznos zatim određuje dužinu vraćanja, mjesečni anuitet te se korištenjem svim ovih varijabli određuje kamatna stopa. Nakon što je izvršena procjena nekretnine, dužniku se najčešće puštaju sredstva do 70% visine vrijednosti nekretnine. Ako je nekretnina procijenjena na vrijednost višu od tržišne, dužniku će biti odobren veći iznos kredita čime se ujedno i produžiti rok otplate, ali će sukladno tome porasti i kamatne stope.
2. *Rok kredita* – najčešće se kreće od 20 do 30 godina zbog visine puštenih sredstava.

---

<sup>5</sup> Baletić, Z. (1995.), Ekonomski leksikon, Leksikografski zavod „Miroslav Krleža“, Zagreb, Masmedia, str. 291

<sup>6</sup> Ivanov, M. (2015.), Osobne financije: Nastavni tekst predavanja za studente, Zagreb, EFZG, str. 218

3. *Dodatna jamstva* – najčešće služe bankama i drugim financijskim institucijama kao zaštita od rizika ne vraćanja kredita, najčešće su to police osiguranja, jamci, zalog depozita i sl.
4. *Ukupni prihodi i obveze dužnika* – na temelju njih se vrši procjena boniteta dužnika. Prihodi govore o potencijalnom mjesečnom anuitetu, a obveze korisnika pokazuju koliko se dužnik do sada zaduživao. Pritom je važno odrediti omjer pokrića otplate duga<sup>7</sup>.

Iako se najvažnijom vrstom hipotekarnih kredita smatraju stambeni hipotekarni krediti postoje značajne razlike između stambenih i hipotekarnih kredita. Zajednička stavka ovih kredita je hipoteka odnosno založno pravo na nekretnini koja služi kao instrument osiguranja naplate kredita. Osnovna razlika je u tome što su stambeni krediti u manjim iznosima, koji se odobravaju u svrhu adaptacije kuće ili stana te se mogu odobravati i bez založnog prava na nekretnini. Sljedeća razlika je u tome što su stambeni krediti namjenski krediti, dok je u praksi europskih banaka hipotekarni kredit tipično nenamjenski gotovinski hipotekarni kredit<sup>8</sup>. Postoji i malo drugačije definiranje stambenih kredita. Stambeni krediti uključuju sve hipotekarne i druge kredite odobrene: za kupnju, izgradnju i dovršenje stana, za kupnju, izgradnju i dovršenje objekata u kojima nema više od četiri stana ili za adaptaciju stana, stambenih objekata ili stambenih zgrada (neovisno o tome jesu li odobreni dužniku pojedincu ili zajedničkim stanarima stambene zgrade). Kreditiranje za kupnju stambenog prostora obuhvaća kredite osigurane stambenom imovinom koji se koriste za kupnju stambenog prostora i kada ih je moguće identificirati, druge kredite za kupnju stambenog prostora na osobnoj osnovi ili osigurane drugim tipom imovine<sup>9</sup>.

U Hrvatskoj je prvi puta provedena europska Anketa o financijama i potrošnji kućanstva odnosno AFPK (eng. *Household Finance and Consumption Survey – HFCS*). Pomoću ovih podataka omogućena je analiza socio – demografskih i ekonomskih karakteristika vezanih uz kućanstva u Hrvatskoj. Polazište ovog istraživanja ECB-a bila je teorija životnog ciklusa prema kojoj pojedinci donose odluke o zaduživanju i potrošnji na temelju fluktuacije dohotka tijekom cijelog životnog vijeka. Očekuje se da će mlađe osobe u ranijoj fazi životnog i poslovnog ciklusa imati veći iznos duga u odnosu na razinu dohotka, što im omogućuje da

---

<sup>7</sup> Addiko Bank (2018.), Opći uvjeti u kreditnom poslovanju s potrošačima  
Zagrebačka banka (2019.), Bitni elementi elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine  
Raiffeisen Bank (2017.), Bitni elementi elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine

<sup>8</sup> Ivanov, M. (2015.), Osobne financije: Nastavni tekst predavanja za studente, Zagreb, EFZG, str. 217

<sup>9</sup> HNB (2018.), Bilten, HNB, godina 16, broj 247, str. 58

povećavaju svoju potrošnju iznad razine koje mogu financirati tekućim prihodima<sup>10</sup>. Dug koji kućanstva preuzimaju tijekom životnog ciklusa može se podijeliti u dvije glavne skupine:

- a) Hipotekarni dug – osiguran je stambenom nekretninom te se obično preuzima na razdoblje od 20 do 30 godina.
- b) Potrošački (nehipotekarni) dug – koji je za razliku od hipotekarnog duga obično kratkog ili srednjeg roka.

Nakon pregleda povijesti nastanka i razvoja obrnute hipoteke u današnji proizvod i polazišta koje je imala u tradicionalnoj, „unaprijednoj“ hipoteci u nastavku je definirana obrnuta hipoteka, njezine vrste, uvjeti korištenja i načini kreditiranja, ali i koje su sve prednosti i nedostaci obrnute hipoteke kako za zajmoprimce tako i za zajmodavce.

---

<sup>10</sup> HNB (2019.) Financijska stabilnost, HNB, godina 2019, broj 20, str. 27

### 3. SUVREMENE ZNAČAJKE OBRNUTE HIPOTEKE KAO KREDITNOG PROIZVODA

#### 3.1. Definiranje obrnute hipoteke

Obrnuta hipoteka kao kreditni proizvod odobrava se osobama starijim od 62 godine na temelju vrijednosti nekretnine koja se nalazi u njihovom vlasništvu, neovisno na njihovo zdravstveno ili imovinsko stanje, visinu prihoda, kreditnu sposobnost, zaduženost, pravo na mirovinu ili bilo koja druga socijalna prava<sup>11</sup> te ne gube do tada stečena prava na mirovinu ili ostala socijalna davanja, a primici iz kredita nisu oporezovani jer se prema poreznim propisima tretiraju kao dohodak. Količina novca koju dobiju ovisi isključivo o vrijednosti nekretnine, o dobi vlasnika, bračnom statusu, dobi supružnika i trenutnoj kamatnoj stopi koja se koristi za izračun vrijednosti kuće/stana koja će biti isplaćena vlasniku. Nakon smrti ili selidbe vlasnika, zajam dolazi na naplatu i isplaćuju ga vlasnik ili njegovi nasljednici ili se naplaćuje od prodaje kuće/stana. Bilo koji višak od prodaje kuće daje se vlasniku ili njegovim nasljednicima<sup>12</sup>. Ova inovacija na financijskom tržištu omogućava umirovljenicima, odnosno svim starijim osobama koje posjeduju bilo kakvu nekretninu novi izvor financiranja koji im služi za nadopunu mjesečnog budžeta, s velikim naglaskom da im je zajamčeno zakonom da doživota vlasnika nekretnine i supružnika mogu ostati u vlastitom domu<sup>13</sup>. Starije osobe imaju problem kako iskoristiti stambeno bogatstvo za današnju potrošnju. Izraz „obrnuta“ dobila je zahvaljujući činjenici da umjesto dužnik isplaćuje mjesečni iznos zajmodavcu, ovaj to isplaćuje dužniku. Ovisi koji je program otplate dužnik odabrao, najčešće se odabire model u kojem se otplata zajma ili obračunata kamata ne plaća dokle god dužnik i njegov supružnik živi ili stanuju u toj nekretnini, stoga je obrnuta hipoteka zajam s rastućim dugom. Gotovina se isplaćuje dužniku unaprijed, kamata se obračunava te ukupan iznos tijekom godina značajno raste<sup>14</sup>. Stoga se često ovakav model naziva *bogati nekretninama – siromašni novcem* (eng. *home rich – cash poor*). Na ovaj način starijim osobama se omogućava

---

<sup>11</sup> Leko, V., Tuškan B. (2009.), Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 5

<sup>12</sup> Rose, C. C. (2009.), The Effective Use of Reverse Mortgages in Retirement, Journal of Financial Service Professionals, str. 1-8

<sup>13</sup> Leko, V., Tuškan B. (2009.), Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 133-142

<sup>14</sup> Wong, V., Garcia, N. (1999.), There's No Place Like Home: The Implications of Reverse Mortgage on Seniors in California, Consumers Union, San Francisco



pretvorba dijela kapitala u najlikvidniju imovinu – novac. Obrnuta hipoteka kao kreditni proizvod zamišljen je kao sredstvo pomoći umirovljenicima s ograničenim primanjima.

Nadalje, obrnuta hipoteka može biti privlačna opcija za mnoge umirovljenike kojima bi dodatni dohodak dobro došao<sup>15</sup>. Zahvaljujući ovakvoj inovaciji omogućeno je starijim građanima koji su vlasnici nekretnina da zadrže financijsku neovisnost i adekvatan standard života. Kroz akumulaciju bogatstva omogućava im se dodatni mjesečni prihod za pokrivanje njihovih troškova života, a najčešće za pokrivanje zdravstvenih troškova. Međutim ne postoji niti jedno zakonsko ograničenje koje govori da se novac dobiven iz modela obrnute hipoteke mora iskoristiti isključivo za pokrivanje zdravstvenih troškova. Sredstva se također mogu koristiti i za:

1. Otplatu ostatka duga ili smanjenje mjesečne rate prethodno korištene tradicionalne odnosno „unaprijedne“ hipoteke koje imaju na kućama ili stanovima. Zahvaljujući sustavu obrnute hipoteke u njima mogu nastaviti živjeti, s time da se sada oslobađaju mjesečnog tereta otplate duga i kamata za hipotekarni kredit koji im sada služi za tekuću potrošnju.
2. Popravlak ili obnovu nekretnine u kojima žive uz podizanje standarda stanovanja.
3. Otplata duga po kreditnim karticama i sl.
4. Novčana potpora djeci i/ili unucima, npr. pomoć u otplati studentskih kredita, osnivanje fondova za unuke itd.
5. Održavanje i poboljšanje trenutnog načina života, poput putovanja, večera, kazališta itd.
6. Plaćanje poreza i osiguranja.
7. Nažalost zadnje i najrealnije je da sredstva koriste za plaćanje mjesečnih režija ili namirnica<sup>16</sup>.

Tablica 1 na primjeru SAD-a pokazuje rashode za tri skupine stanovnika čiji je najveći trošak kućanstva, više od 30% ukupne potrošnje. Čak 40% eng. *baby boomera* ima hipoteku nasuprot 19% tihe generacije. Zbog troškova stanovanja više od 50% prihoda najstarije generacije odlazi upravo na ovaj trošak, budući da je veći broj kućanstva iznajmljivača. Troškovi prijevoza se smanjuju kako stanovništvo stari jer posjeduju manje vozila i manje

---

<sup>15</sup> Shan, H. (2011.), Reversing the Trend: The Recent Expansion of the Reverse Mortgage Market, Real Estate Economics, Volume 39, Part4, str. 743-768

<sup>16</sup> Redfoot, D. L., Scholen, K., Brown, S. K. (2007), Reverse-mortgages: Niche Product or Mainstream Solution?, Report on the 2006 AARP National Survey of Reverse Mortgage Shoppers, National Centre for Home Equity Conversion, Washington

putuju. Iako se izdaci za zdravstvenu zaštitu u prosjeku smanjuju s 6.394,00 dolara (tiha generacija) na 5.541,00 USD (najveća generacija), oni se *per capita* povećavaju s 4.000,00 na 4.300,00 USD<sup>17</sup>. Prema procjenama oko 80% starijih osoba u SAD-u posjeduje nekretninu u vrijednosti od 6.300 milijardi USD čime je RMMI indeks<sup>18</sup> dosegao vrijednosti od 227,07<sup>19</sup>.

**Tablica 1.: Prosječni prihodi i rashodi kućanstava starijih građana u SAD-u**

<b>PREDMET</b>	<b>UKUPNO</b>	<b>BABY BOOMERI 1946. – 1964.</b>	<b>TIHA GENERACIJA 1928. – 1945.</b>	<b>NAJVEĆA GENERACIJA 1927. – i stariji</b>
<b>Prosječan broj članova kućanstva</b>	2,50	2,10	1,60	1,30
<b>Vlasnici bez hipoteke (%)</b>	27,00	37,00	61,00	62,00
<b>Iznajmljivači (%)</b>	37,00	23,00	20,00	35,00
<b>Dohodak nakon poreza (USD)</b>	63.271,00	66.542,00	38.004,00	30.471,00
<b>Prosječni godišnji izdaci (USD)</b>	58.460,00	62.439,00	43.912,00	37.783,00
<b>Troškovi kućanstva (USD)</b>	19.325,00	19.407,00	14.531,00	19.025,00
<b>Hrana i alkoholna pića (USD)</b>	7.407,00	7.749,00	5.661,00	3.569,00
<b>Odjeća i usluge (USD)</b>	1.771,00	1.666,00	995,00	594,00
<b>Prijevoz (USD)</b>	9.252,00	9.561,00	6.689,00	3.822,00
<b>Zdravstvena zaštita (USD)</b>	4.710,00	5.689,00	6.394,00	5.541,00
<b>Zabava (USD)</b>	2.941,00	3.214,00	2.198,00	885,00
<b>Osobno osiguranje i mirovine (USD)</b>	6.938,00	8.055,00	2.432,00	899,00

Izvor: NRMLA, The Economist's Corner: Spending Patterns as Seniors Age, 2019.

<sup>17</sup> NRMLA, The Economist's Corner: Spending Patterns as Seniors Age, (2019.)

<sup>18</sup> Eng. *Reverse Mortgage Market Index* – indeks koji mjeri vrijednost stambenih nekretnina u vlasništvu populacije starije od 62 godine

<sup>19</sup> Tuškan, B. (2018.), Uloga i potencijal obrnute hipoteke u ponudi štedno-ulagačkih proizvoda na financijskom tržištu, Zbornik radova konferencije „Hrvatski dani osiguranja 2018.“, str. 12

Dužnik ne mora mjesečno isplaćivati dio duga vjerovniku, već se on naplaćuje postupkom prodaje kuće nakon što dužnik i njegov supružnik preminu, odsele se ili prodaju nekretninu na temelju koje su i obrnutu hipoteku dobili<sup>20</sup>. U principu dužniku ne može biti odbijen zahtjev za zajmom zbog loše kreditne sposobnosti s obzirom da kreditna sposobnost nije glavni uvjet koji se uzima u obzir prilikom odobravanja kredita. Ukoliko postoje dugovanja prema državi, dužnik u tom slučaju prilikom dobivanja sredstva prvo jedan dio svote koristi da bi vratio dugove. Velika prednost obrnute hipoteke jest da ukoliko na nekretnini postoji tradicionalna hipoteka, iz novih sredstava ona se može isplatiti ukoliko je još ostalo duga. Uz ovo također, ključna razlika između klasične i obrnute hipoteke je ta da u modelu obrnute hipoteke ne postoji pravo prijenosa vlasništva. Prema ugovoru zajmodavac ne može potraživati niti od vlasnika nekretnine niti od nasljednika više od tržišne vrijednosti kuće u trenutku kada zajam dođe na naplatu<sup>21</sup>. Na kraju, zaključuje se kako je obrnuta hipoteka složena tehnika financiranja starijih osoba koja uključuje suradnju banke s klijentima. Međutim potrebno je osigurati kontinuiranu obuku zaposlenika tako bi oni bili u mogućnosti pomoći svojim klijentima pri donošenju odluka o ovoj vrsti kredita<sup>22</sup>.

Često se ova tehnika financiranja veže uz starije osobe koje su financijski isključivane. Financijska isključenost ili ekskluzija predstavlja svjesno ograničavanje korištenja financijskih usluga poput korištenja bankarskih kredita, otvaranja tekućih i štednih računa itd., a najčešće se to ograničava socijalno ugroženim građanima kao što su umirovljenici<sup>23</sup>. Obrnuta hipoteka može pokušati ublažiti utjecaj ekskluzije na umirovljenike te im omogućiti pristup dodatnom izvoru prihoda.

### **3.2. Vrste obrnute hipoteke**

Prethodno navedene definicije dokazuju koliko je obrnuta hipoteka važna u suvremenim financijama. Nadalje, bitno je definirati koje su točno vrste obrnute hipoteke kako bi se u potpunosti razumjela tematika i teza pojma obrnute hipoteke. U nastavku će se razlučiti vrste i

---

<sup>20</sup> Mayer, C. J., Simons, K. V. (1994), A New Look at Reverse Mortgages: Potential Market and Institutional Constraints, *New England Economic Review*

<sup>21</sup> Rose, C. C. (2009.), The Effective Use of Reverse Mortgages in Retirement, *Journal of Financial Service Professionals*, str. 2

<sup>22</sup> Eagle, L. (2010.), Education Seniors on Reverse Mortgage, str. 1-4

<sup>23</sup> Stojanović, A., Leko, V. (ur.) (2011.), *Modeli financiranja namjena koje sadrže javni interes*, Zagreb, Grafikonit Gabrijel d.o.o., str. 23

tipovi obrnute hipoteke. Važno je naglasiti da su sljedeće vrste obrnute hipoteke najčešće vrste u SAD-u:

1. Državno osigurani krediti obrnute hipoteke (eng. *Federal Housing Administration*)
  - a) Standardni *Home Equity Conversion Mortgage* ili HECM
  - b) *Home Equity Conversion Mortgage for purchase*
2. Privatno osigurani krediti obrnute hipoteke
3. *Single – Purpose Reverse Mortgage vs. Multi – Purpose Reverse Mortgage.*

HECM je najzastupljenija vrsta obrnute hipoteke koja je osigurana od strane HUD-a. HECM krediti se mogu koristiti u bilo koju svrhu, ali se ovim putem ne može povući najviše sredstava je limit ovisi o starosti dužnika i vrijednosti nekretnine, a premije iz kojih se plaćaju eventualni manjkovi prilikom podmirenja dugova pokrivaju sami dužnici<sup>24</sup>. Ako zajmoprimci namjeravaju ostati u svom domu kratko vrijeme ili planiraju posuditi mali iznos važno je znati da HECM obrnuta hipoteka može biti znatno skuplja od unaprijednih stambenih kredita, a i početni troškovi mogu biti viši. Postoje uvjeti koje je potrebno zadovoljiti prilikom uzimanja HECM kredita poput: godina života; vrste obrnute hipoteke; kamatne stope; procijenjene vrijednosti nekretnine, financijske spremnosti i sposobnosti plaćanja poreza na imovinu i osiguranja vlasnika nekretnine. U konačnici vrijedni pravilo, što ste kao zajmoprimac stariji, imate veći udio u svojoj nekretnini, a postoji manje dugovanje na nekretnini to se više novaca može dobiti. Prije nego što se uopće zajmoprimac prijavi za HECM kredit, mora se sastati sa savjetnikom iz neovisne agencije za stambeno savjetovanje koju je odobrila Vlada. Savjetnik kao takav dužan je objasniti troškove zajma i financijske implikacije. Također obvezan je objasniti alternative HECM kreditu poput vladinih i neprofitnih programa ili kredite jedinstvenih namjena ili vlasničke obrnute kredite. Savjetnik bi također trebao pomoći usporediti troškove različitih vrsta obrnutih hipoteka te reći zajmoprimcu koje su sve opcije plaćanja, naknada i drugih troškova koje utječu na ukupni trošak kredita tijekom vremena. Prosjek naknada koje se naplaćuju savjetodavnoj agenciji iznosi oko 125,00 USD, a ona se plaća iz sredstava zajma tako da zajmoprimci ne mogu biti odbijeni ako si ne mogu priuštiti plaćanje ove naknade<sup>25</sup>. *HECM for purchase* postoji od 2009. godine i omogućava kupnju

---

<sup>24</sup> U. S. Department of Housing and Urban Development (HUD) (2019.)

<sup>25</sup> Federal Trade Commission, Consumer Information (2019.)

novе nekretnine. Kako je njoj poznata namjena iznosi kredita su manji u odnosu na standardne HECM ili unaprijedne kredite<sup>26</sup>.

Privatno osigurani krediti obrnute hipoteke dijele se samo na jednu na jednu vrstu eng. *proprietary reverse mortgage* (PRM). Poznatiji su pod nazivom eng. *Jumbo Reverse Mortgage* jer često omogućavaju povlačenje više sredstava od onih u HECM kreditima. Međutim odobravaju se iz portfelja privatnih poduzeća pa mogu biti troškovno skuplji i rizičniji jer nisu osigurani od vladinih agencija<sup>27</sup>.

Zadnja vrsta obrnute hipoteke u SAD-u je eng. *Single – Purpose Reverse Mortgage* naspram eng. *Multi – Purpose Reverse Mortgage*. Krediti jedinstvene namjene predstavljaju jednu od najjeftinijih vrsta obrnute hipoteke koje nude državne i lokalne vladine agencije i neprofitne organizacije. Za razliku od kredita višestrukih namjena, oni se mogu koristiti isključivo za jednu svrhu<sup>28</sup>.

Uz ove tri najčešće vrste obrnute hipoteke najzanimljivija je još i čuvar doma eng. *home keeper*. Ovu vrstu kredita razvija i u svom portfelju nudi najveći stambeno kreditni fond u SAD-u Fannie Mae koji je lider u pružanju stambenog zbrinjavanja za kupce kuće kuća i iznajmljivače. Njegova je karakteristika da je jeftiniji od HECM kredita uz uvjet povlačenja manje novaca kao i to da nema mogućnost terminske isplate sredstava.

### **3.3. Uvjeti korištenja obrnute hipoteke kao kreditnog proizvoda**

Obrnuta hipoteka odobrava se isključivo osobama starijim od 62 godine te im se kredit odobrava neovisno o zdravstvenom i imovinskom stanju, visini prihoda (mirovina i/ili socijalna prava), kreditnoj sposobnosti te oni ne gube do tada stečena prava, uz napomenu da nisu dužni priložiti dokaze o primanjima čime je omogućeno da obrnutu hipoteku koriste i osobe s niskim primanjima s time da kreditor nema pravo regresa<sup>29</sup>. Zbog starije populacije i specifičnih psihofizičkih karakteristika obrnuta hipoteka tretira se kao javni interes čiji dužnosnici uživaju visok stupanj zaštite koji je reguliran i kontroliran zakonima. Prije samog podnošenja zahtjeva za kreditom potencijalni korisnici moraju obaviti licem u lice ili

---

<sup>26</sup> NRMLA, Your Guide to Reverse Mortgage (2019.)

<sup>27</sup> All Reverse Mortgage, INC., Everything You Need to Know About Proprietary Reverse Mortgage (2019.), Reverse Mortgage Information;

<sup>28</sup> Federal Trade Commission, Consumer Information (2019.)

<sup>29</sup> Wong, V., Garcia, N. (1999.), There's No Place Like Home: The Implications of Reverse Mortgage on Seniors in California, Consumers Union, San Francisco

telefonski 45-minutne konzultacije s ovlaštenim neovisnim savjetnicima koji su im dužni na jednostavan način objasniti i provjeriti razumije li klijent program koji ga zanima kako bi se spriječile malverzacije i prijevare. *Certifikatom o obavljenom savjetovanju* zadovoljen je jedan od uvjeta podnošenja zahtjeva za kredit<sup>30</sup>. Sredstva obrnute hipoteke odobravaju se na temelju nekretnine u kojoj korisnik stanuje i na kojoj ima dokazivo vlasništvo, a ako promijeni prebivalište ili nakon njegove smrti, nasljednici su dužni omogućiti zatvaranje kredita dok, a ako postoji potencijalni višak od prodaje on ostaje ili vlasniku ili nasljednicima. Maksimalan iznos sredstava koji se može povući putem obrnute hipoteke kreće se od 30% do 70% tržišne vrijednosti nekretnine, a što je vlasnik stariji, vrijednost nekretnine veća, kamatna stopa niža korisniku je dostupnije više sredstava. Moguća je situacija u kojoj je nekretnina već opterećena kreditom te se taj kredit vraća iz sredstava koja su korisnici dobili putem tehnike obrnute hipoteke. Međutim dug po starom kreditu ne smije biti veći od vrijednosti koja se dobije izračunom obrnute hipoteke. Kako bi se sredstva putem obrnute hipoteke mogla iskoristiti dug po postojećem kreditu mora se otplatiti, dok preostala razlika ostaje korisniku kredita. S obzirom da se dužnikov dug povećava nakon povlačenja sredstava kamatna stopa se ugovara kao prilagodljiva, te su najčešće nešto niže od trenutnih tržišnih kamatnih stopa na ostale hipotekarne kredite<sup>31</sup>. Kako obrnuta hipoteka starijem stanovništvu osigurava dugoročnu financijsku sigurnost, na primljena novčana sredstva korisnik ne plaća porez jer se nekretnina u ovom slučaju ne prodaje stoga se ti primici ne tretiraju kao dohodak. Obveza otplate kredita nikada ne može biti veća od vrijednosti nekretnine na osnovi koje je kredit odobren jer se dug, akumulirane kamate i naknade u konačnici vraćaju isključivo iz vrijednosti nekretnine. Ukoliko za vrijeme trajanja ugovora o obrnutoj hipoteci vrijednost nekretnine poraste korisnik može uzeti drugu i treću obrnutu hipoteku na temelju te razlike, dok u slučaju ako između duga i vrijednosti nekretnine postoji negativna razlika, zajmodavcu eventualnu razliku nadoknađuje HUD. Važna zadaća korisnika sredstava je održavanje imovine na odgovarajuću način kako ne bi zbog nebrige došlo do pada njene vrijednosti. Vlasnik nekretnine može odustati od kredita i za vrijeme njegova trajanja, ali je dužan kreditora isplatiti ili prodajom iste ili iz drugog kredita<sup>32</sup>.

---

<sup>30</sup> Leko, V., Tuškan B. (2009.), *Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“*, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 7

<sup>31</sup> Kamatne stope na tržištu stambenih kredita u RH na dan 2.6.2019.:  
Zagrebačka banka – promjenjiva kamatna stopa oko 3,30%

Raiffeisen Bank – promjenjiva kamatna stopa oko 3,40%

<sup>32</sup> Leko, V., Tuškan B. (2009.), *Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“*, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 5

### 3.4. Načini financiranja korisnika obrnute hipoteke

Nakon što je nekretnina procijenjena i dobiven Certifikat o obavljenom savjetovanju, zajmodavac odabire način ugovaranja raspoloživosti sredstava<sup>33</sup>. Odabirom jednog od niže navedenih načina odlučuje na koji će mu se način i u kojem obujmu isplaćivati raspoloživa sredstva. Načini se razlikuju po vremenskom intervalu isplate sredstava, trošku obrade, trajanju i sl.

*Jednokratna isplata iznosa odmah prilikom odobravanja kredita* (eng. *lump sum*) cijelog iznosa sredstava prilikom odobravanja kredita korisniku kredita donijet će najmanje novaca. U ovom slučaju trošak kamata je najveći, odnosno cijeli iznos je isplaćen odmah pa se kamate obračunavaju na cjelokupan iznos odobrenih sredstava i za cijelo razdoblje. Ovo kreditiranje je najbolje iskoristiti kada je ostatak duga na postojeću hipoteku približno jednak iznosu dostupnom kroz ovaj plan pristupa sredstvima, pri čemu je cilj otplata postojećeg duga. Odobravanje *otvorene kreditne linije* omogućava korisniku da sam odlučuje kada i koliko će sredstava povući. U ovoj vrsti modela korisnik može dobiti najveći iznos sredstava što mu dozvoljava da pristupi sredstvima kada god poželi i za bilo koju namjenu, do maksimalno dostupnog iznosa, dokle god se kreditna linija u potpunosti ne iscrpi. Ovaj način povlačenja sredstava čini čak 81% u ukupno odobrenim kreditima. *Redovita mjesečna primanja i trajna obrnuta hipoteka* doznaju korisnicima obrnute hipoteke jednaka i redovita mjesečna primanja do kraja života drugog bračnog partnera, odnosno sve dok korisnici sredstava putem obrnute hipoteke imaju prijavljeno prebivalište u nekretnini koja je osnovica za odobravanje obrnute hipoteke<sup>34</sup>. *Ročna obrnuta hipoteka* korisniku osigurava jednaka i redovita mjesečna primanja za unaprijed dogovoreni rok najčešće između 3 i 10 godina. Omogućuje da se plan korištenja promijeni na zahtjev korisnika hipoteke. Kreditor i u ovom načinu naplaćuje cjelokupno potraživanje tek po dospijeću ročne hipoteke odnosno nakon selidbe ili smrti korisnika. Kombinacijom navedenih među ostalima nudi im se obrnuta hipoteka *prilagođenog trajanja* kombinacija je kreditiranja kreditnom linijom i redovitih mjesečnih primanja, odnosno sve dok korisnik ima prijavljeno boravište u nekretnini te *ročno prilagođena* obrnuta hipoteka koja je kombinacija trajno otvorene kredite linije s privremenim pravom pristupa i

---

<sup>33</sup> Leko, V., Tuškan B. (2009.), *Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“*, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 8

<sup>34</sup> Reverse Mortgage Payment Structure (2019.)

kroz redovita mjesečna primanja određenog dijela sredstava za unaprijed točno utvrđeni broj mjeseci<sup>35</sup>.

Tablica 2 donosi pregled prednosti i nedostataka svih navedenih načina kreditiranja obrnutom hipotekom.

**Tablica 2.: Usporedba načina kreditiranja obrnutom hipotekom**

<b>NACIN KREDITIRANJA</b>	<b>PREDNOSTI</b>	<b>NEDOSTACI</b>
<b>Isplata odjednom</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>Ročna 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.
<b>Trajna obrnuta hipoteka</b>	Isplaćuju se fiksna mjesečna primanja sve dok korisnik živi u nekretnini koja je osnovna za odobravanje obrnute hipoteke.	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

<sup>35</sup> UBS Investment Bank (2006.), Reverse Mortgage Repayment & Drawdown Behaviour, UBS Mortgage Strategist



		cijena uslijed inflacije.
<b>Ročno prilagođena obrnuta hipoteka</b>	Kombinacija fiksnih mjesečnih primanja na ugovoreni rok i kreditne linije. Omogućava fleksibilan pristup sredstvima kreditne linije prema potrebama korisnika.	Fiksne mjesečne isplate su iznosom znatno manje nego kod klasične ročne hipoteke zato što je dio sredstava dostupan i kroz kreditnu liniju.
<b>Obrnuta hipoteka prilagođenog trajanja</b>	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.	Fiksne mjesečne isplate su iznosom znatno manje nego kod klasične ročne hipoteke s obzirom da je dio sredstava dostupan i kroz kreditnu liniju.

Izvor: Leko, V., Tuškan B. (2009.), *Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“*, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 9

Svaki od navedenih načina kreditiranja u tablici 2 napravljen je kako bi svaki korisnik kredita mogao sam odrediti na koji način i na koji iznos će mu se isplaćivati sada likvidna sredstva. Svaki od ovih načina ovisi o individualnim preferencijama i potrebama potrošača. Bilo da odabere isplatu odjednom čime odmah raspolaže cjelokupnim sredstvima, ali ima najveće troškove do obrnute hipoteke prilagođenog trajanja koja je kombinacija dva načina kreditiranja, u konačnici izbor je na samom korisniku i njegovim individualnim potrebama.

### **3.5. Prednosti i nedostaci obrnute hipoteke kao kreditnog proizvoda**

Obrnuta hipoteka predstavlja kompleksan financijski proizvod koji osigurava nesmetano uživanje i financijsku sigurnost u mirovini stoga je važno jasno sagledati sve prednosti i nedostatke ovog bankovnog proizvoda.

Obrnuta hipoteka ima mnogobrojne prednosti. Kao najčešća prednost navodi se da korisnik obrnute hipoteke ostaje živjeti u nekretnini koja je osnovica za odobravanje sredstava sve dok

je živ vlasnik i/ili supružnik<sup>36</sup>. Odobrena sredstva korisnici mogu koristiti za olakšavanje svakodnevnih troškova čime se nastoji podići životni standard i zdravstvena skrb. Tako vlasnici iskorištavaju ono što su tijekom godina uložili u nekretninu bez straha da će bez nje ostati zbog kašnjenja s mjesečnom otplatom<sup>37</sup>. Svi troškovi koji nastanu za vrijeme trajanja kredita podmiruju se pri otplati kredita nakon smrti korisnika, stoga korisnik tijekom života ne treba voditi brigu o troškovima koji nastaju za vrijeme trajanja ugovora. Drugi oblici financiranja bili bi dodatan teret na trenutne prihode, a zbog ove inovacije nešto što bi bio izdatak pretvara se u prihod. U prethodnom dijelu ovog poglavlja navode se različiti načini kreditiranja čime je zajmoprimcima na raspolaganju veliki izbor i fleksibilnost u načinu raspolaganja sredstava obrnute hipoteke. Nisu zakinuti niti vlasnici više nekretnina, ali obrnutu hipoteku mogu ugovoriti samo na primarnoj nekretnini. Također sredstva puštena ovom kreditnom linijom ne podliježu oporezivanju i ne utječu na primanja poput mirovine, socijalnih prava i sl. te zbog toga ona ima i human karakter. Kako kreditor nema pravo regresa, nakon smrti korisnika njegovi nasljednici ostaju zaštićeni i ne moraju strahovati da će u slučaju nedovoljnih sredstava za podmirenje oni snositi troškove. S druge strane ako nakon podmirenja svih troškova obrnute hipoteke ostane na raspolaganju određeni iznos on se raspodjeljuje ili vlasnicima ili nasljednicima. Prednost za potencijalnog korisnika je i ta što ima mogućnost u roku od tri dana nakon potpisivanja otkazati ugovor o kreditu bez ikakvih posljedica i troškova<sup>38</sup>.

Ako se nekretnina koja je osnovica za odobravanje sredstva ovim kreditnim putem želi ostaviti nasljednicima, javlja se jedan od čestih problema i najvećih nedostataka – veliko nezadovoljstvo nasljednika. U zemljama gdje postoje čvrste obiteljske veze, ovaj problem i potencijalni nedostatak bi se mogao riješiti proširenjem tehnike obrnute hipoteke. Jedina mogućnost da nekretnina ostane u nasljedstvu je da se obrnuta hipoteka otplati, čime se ona oslobađa tereta. Prijedlog je da se osim prilagodbe određenim tržištima korisnike potakne na pravovremenu štednju u obliku polica osiguranja i/ili investicijskim ulaganjima koje bi nasljednici nakon njihove smrti mogli dobiti. Obrnuta hipoteka se stoga najčešće preporuča osobama koji nemaju nasljednike ili su riješili pitanje nasljedstva. Kao i kod tradicionalnih hipoteka, obrnute hipoteke imaju troškove zatvaranja, naknada procjene, osiguravanja

---

<sup>36</sup> Leko, V., Tuškan B. (2009.), *Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“*, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 10

<sup>37</sup> Wong, V., Garcia, N. (1999.), *There's No Place Like Home: The Implications of Reverse Mortgage on Seniors in California*, Consumers Union, San Francisco

<sup>38</sup> Leko, V., Tuškan B. (2009.), *Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“*, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 7

vlasništva i inspekcije kuće. Najčešće naknade s kojima se susreću korisnici kredita su klasična naknada za pripremu i administrativne poslove, „dozrela“ naknada koja se plaća u trenutku dospijeca zajma i vjerojatnost naplate naknade za povećanje vrijednosti koju je u prošlosti dužnik odmah na početku zajma morao platiti kao dio procijenjene vrijednosti<sup>39</sup>. Obrnuta hipoteka imam izrazito velike početne troškove (naknada može ići čak do 2% tako bi povratna naknada mogla iznositi oko 4.500,00 USD na procijenjenu nekretninu od 250.000,00 USD, plus hipotekarno osiguranje koje ovisi o načinu kreditiranja od 0,50% do 2,50%) čak i od refinanciranja pa se često postavlja pitanje zašto potencijalni korisnici ne bi putem refinanciranja pristupili svom kapitalu. Korisnici često imaju problem što se dio sredstva mora iskoristiti kako bi se nekretnina održala i renovirala, kako bi se platilo osiguranje nekretnine i vezani porezi kao i režije, sve u svrhu održavanja procijenjene vrijednosti nekretnine što može uzrokovati povećanje moralnog hazarda<sup>40</sup>. No, svi se troškovi oduzimaju od ukupnog iznosa koji se posuđuje. Općenito ljudi s fiksnim primanjima teško mogu koristiti refinanciranje. Iako je prednost što korisnici ostaju u nekretnini za života, problem nastaje ako se korisnici žele preseliti. U tom slučaju sredstva obrnute hipoteke je potrebno vratiti, a ovisno o vrijednosti kuće u tom trenutku te kolike su kamate i naknade, nakon prodaje korisnicima može ostati gotovo ništa. Međutim ako procijenjenoj nekretnini padne vrijednost, dužnici ne moraju pokriti cijeli iznos već se on podmiruje putem vladinih agencija i osiguranja. Ako potencijalni zajmoprimci imaju plan ubrzo nakon uzimanja obrnute hipoteke iseliti iz nekretnine zbog troškova ovaj odabir kreditiranja ne bi bio isplativ. Korisnici koji ubrzo planiraju prodati nekretninu i preseliti se imaju na raspolaganju bolje kratkoročne mogućnosti. U situaciji u kojoj su oba supružnika vlasnici nekretnine, a jedan od njih je mlađi od npr. 62 godine on mora prepisati svoj dio vlasništva starijem vlasniku kako bi se ovaj mogao kvalificirati za kredit po obrnutoj hipoteci, što može biti izuzetno opasno ako stariji supružnik premine, a mlađi zbog godina nema uvjete za dobivanje obrnute hipoteke stoga je dužan ili vratiti hipoteku u cijelosti ili izgubiti kuću<sup>41</sup>. Korisnicima je također nedostatak zakonsko ograničenje maksimalnog iznosa koje ide na njihovu štetu<sup>42</sup>, posebno vlasnici čije se nekretnine procjenjuju na vrijednosti veću od limita od 726.525,00 USD.

---

<sup>39</sup> Zhain, D. H. (2000.), Reverse Mortgage Securitization: Understanding and Gauging the Risk, Moody's Investors Service, Structured Finance, Special Report, pp. 1-16, str. 11

<sup>40</sup> Leko, V., Tuškan B. (2009.), Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 133-142

<sup>41</sup> Reverse mortgage Pros and Cons (2019.)

<sup>42</sup> Leko, V., Tuškan B. (2009.), Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 133-142

Prednost za kreditore je sigurna naplata glavnice i kamata koje se pokrivaju iz nekretnine nakon smrti vlasnika. Iako nema pravo regresa, zajmodavac može iskoristiti pravo naplate ako korisnici ne koriste nekretninu kao svoje primarno prebivalište više od 12 mjeseci. Od 2015. godine zajmodavci mogu izvršiti financijsku procjenu, kreditnu povijest i prihode zajmodavca. Ako se u procesu pojave manjkavosti zajmodavac mora odvojiti dio sredstava kako bi se eventualne manjkavosti riješile, čime je zaštićen. Koncept obrnute hipoteke zasniva se na uočenoj činjenici dugoročnog rasta cijena i vrijednosti nekretnina čime se smanjuje rizik kolaterala i pridonosi smanjivanju rizičnosti kredita za hipotekarne kreditore. Obrnuta hipoteka predstavlja malen rizik za zajmodavce zbog jakog tržišta nekretnina i dugoročnog uzlaznog trenda vrijednosti nekretnina<sup>43</sup>. Pri tome se neto porast vrijednosti kuće/stana izračunava tako da se od prodajne cijene kuće odbije cijena koju je platio dužnik, trošak procjene, trošak prodaje, osiguranje, zakonske i porezne obveze, prijenos vlasništva i drugi troškovi<sup>44</sup>. Kreditor je donekle zaštićen zbog toga što zajmoprimci sami plaćaju osiguranje hipoteke što je još jedna zaštita ako vrijednost zajma premaši procijenjenu vrijednost nekretnine.

Glavni nedostatak za kreditore su mnogobrojni rizici koji se javljaju tijekom i za vrijeme sklapanja ugovora. S druge strane svaka financija inovacija nosi sa sobom i razne rizike koje se javljaju prilikom korištenja proizvoda. Međutim, ukoliko se rizici na vrijeme prepoznaju moguće ih je umanjiti ili potpuno ukloniti, a neki od njih su *rizik smrtnosti* na koji na koji utječu dob, spol, ekonomski status, geografsko područje itd. te kreditoru predstavlja rizik da visoki početni troškovi u trenutku iznenadne smrti zajmoprimca mogu premašiti vrijednost nekretnine i obrnuto. Zajmoprimci se od ovog rizika štite desetogodišnjom opcijom sigurne rente<sup>45</sup> koja se pritom isplaćuje sljedećih 10 godina neovisno o tome je li dužnik živ ili ne<sup>46</sup>. Za razliku od *rizika dugovječnosti* koji se javlja ako korisnik poživi duže od očekivanog<sup>47</sup>. Isti uzroci utječu na *rizik vraćanja kredita* gdje kreditor treba predvidjeti kako različite dobno-polne skupine u određenim situacijama reagiraju očekivano te se sukladno tome prilagoditi.

---

<sup>43</sup> Wong, V., Garcia, N. (1999.), *There's No Place Like Home: The Implications of Reverse Mortgage on Seniors in California*, Consumers Union, San Francisco, str. 19

<sup>44</sup> Leko, V., Tuškan B. (2009.), *Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“*, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 11

<sup>45</sup> Desetogodišnja opcija sigurne rente zaštita je zajmoprimaca u situaciji iznenadne smrti. Putem ove opcije mjesečno se sljedećih 10 godina isplaćuje anuitet koji bi isplaćivao vlasniku nekretnine za vrijeme njegova života ili se isplaćuje supružniku u sljedećem razdoblju.

<sup>46</sup> Bedwell, H., Carden, M., Kibble, N., Stalpes, S. (2009.), *Assessing reverse mortgages as a viable retirement security alternative*, Workshop in Public Affairs, str. 20

<sup>47</sup> Leko, V., Tuškan B. (2009.), *Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“*, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 12

*Rizik mobilnosti korisnika kredita* moguće je podijeliti na dvije skupine uzrok. Prvi uzrok su zdravstvene potrebe koje s godinama rastu te zbog kojih se korisnici mogu odlučiti za preseljenjem u dom za starije i nemoćne osobe pri čemu zajmodavac riskira mogućnost neplaniranog preuzimanja nekretnine, dok drugu skupinu uzroka čine nezdravstveni faktori poput razvoda, promjene posla, smrt bračnog partnera, financijske promjene i sl. Iako se s godinama smanjuju mogu biti uzrok neočekivanog ponašanja korisnika. *Rizik porasta iznosa kredita* može uzrokovati duže trajanje hipoteke od očekivanog zbog čega kamate uzrokuju porast iznosa kredita iznad vrijednosti nekretnine. *Rizik neto likvidacijske vrijednosti* javlja se za kreditora u trenutku kada prihodi koji su ostvareni likvidacijom predmetne nekretnine nisu dovoljni za pokriće duga koji je nastao prilikom sklapanja i korištenja obrnute hipoteke. Neki od uzroka su ili deprecijacija cijene nekretnine ili porast cijene iste može biti sporiji od očekivanog. Iako ekonomski cijene nekretnina u dugom roku imaju trend rasta do deprecijacije može doći u slučaju pada kvalitete lokacije u kojoj se nekretnina nalazi, negativnog ekonomskog ciklusa, prirodnih katastrofa koje su pogodile područje ili sami uzrok može biti i dužnik koji ne brini o nekretnini na adekvatan način<sup>48</sup>. Kako bi ublažila zadnja dva rizika, Vlada SAD-a je odlučila kako će se u slučaju pada cijene ili rasta kamata, nedostatka sredstava taj iznos podmiriti od strane FHA. *Rizik kamatne stope* odnosi se na ugovore o obrnutoj hipoteci koji su sklopljeni s fiksnom kamatnom stopom, a *rizik reputacije* potencijalno proizlazi iz manjka informacija i znanja o samom proizvodu te mogućim rizicima<sup>49</sup>. Reputacijski rizik umanjuje se odslušanim i dobivenim Certifikatom o obavljenom savjetovanju. *Rizik otkupa* je rijedak slučaj u kojem postoji mogućnost da korisnik u bilo kojem trenutku otplati kredit te kreditor ima neizvjestan rasplet događaja na koji nije računao prilikom sklapanja ugovora<sup>50</sup>. Također u praksi zemalja koje primjenjuju obrnutu hipoteku, one čine gotovo neznatan postotak u ukupnim kreditima. Do 2015. veliki nedostatak za kreditore je bila nemogućnost procjene boniteta potencijalnih dužnika. Iako puštanje sredstva ne ovisi o trenutnim prihodima zajmoprimaca, kreditor ipak može stvoriti neku predodžbu trenutnog financijskog stanja dužnika.

Svaka inovacija sa sobom donosi brojne prednosti i nedostatke, ali i rizike. Važno ih je razumjeti kako bi se njima moglo adekvatno upravljati te ih u konačnici smanjiti ili u potpunosti otkloniti. Međutim praksa zbog brojnih nedostatak preporuča da korisnici razmisle

---

<sup>48</sup> Leko, V., Tuškan B. (2009.), *Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“*, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 9

<sup>49</sup> European Central Bank (2006.), *EU Banking Structures*, ECB, str. 1-70

<sup>50</sup> Hinghal, S., Jain, A. (2006.), *Reverse Mortgage – Growing Market in India*

i umjesto korištenja sredstava obrnute hipoteke pokušaju na alternativan način doći do dodatnih izvora sredstava. Neki od tih načina su prodaja nekretnine u pravom trenutku čime se može dobiti više sredstava te dio koristiti za alternativno stanovanje, a ostatak rasporediti. Prodaja članu obitelji koji je financijski sposoban dopustiti da na mjesečnoj bazi osigurava određena sredstva, uz prethodno napismeno uvjetovano ostanak u nekretnini. Ako trenutna hipoteka ima visoke kamate, a trenutačne su niže opcija je i refinanciranje jer uz manje mjesečne izdatke nekretnina može ostati u nasljedstvo. Kreditna linija domaćeg kapitala slična je minusu po tekućem računu tako da se do određenog limita korisnici mogu zadužiti i kasnije vratiti dug. Tradicionalni „unaprijedni“ hipotekarni krediti su opcija, međutim iznos sredstava ovisi o bonitetu dužnika. Uz ove alternativne načine javljaju se još i mogućnost najma cijele ili dijela nekretnine, planiranje različitih mirovinskih fondova, socijalnih osiguranja i sl. Svaki od alternativnih izbora može biti bolji izbor od obrnute hipoteke, ali sve ovisi o potrebama, novčanom toku i riješenim pitanjem nasljedstva.

## **4. PRIMJENA OBRNUTE HIPOTEKE U SVIJETU**

### **4.1. Obrnuta hipoteka u Sjedinjenim Američkim Državama**

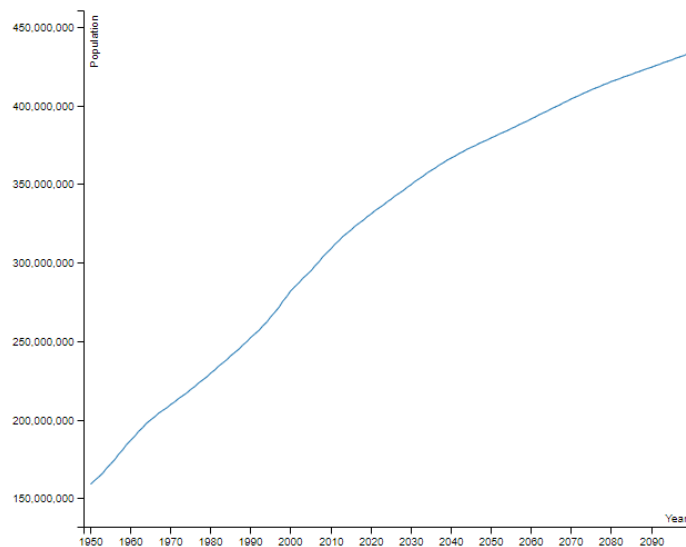
Obrnuta hipoteka intenzivno se počela primjenjivati 1980-ih u Sjedinjenim Američkim državama. Iako najrazvijenija zemlja, SAD se kao i većina svijeta suočava s problemom starenja stanovništva. Podaci govore da 80% starijih osoba u SAD-u posjeduju nekretninu, a njihov mentalitet nasljeđivanja i odgoja djece dopustio im je da ovu financijsku inovaciju prihvate bez većih problema. Posljedice krize također su vidljive u budžetu građana, a posebno umirovljenika. Iscrpili su sve svoje izvore i ne mogu si priuštiti plaćanje poreza, poreza na nekretnine, osiguranje na nekretnine i sl. S toga dobivena sredstava stariji građani mogu usmjeriti u zdravstvene potrebe, čime je riješen problem pritiska na proračun, a omogućava im se veća financijska stabilnost i sigurnost. Također cijene nekretnina u SAD-u sljedećih dvije godine će skromnije rasti svega 3% do 4%. Ovaj trend pretpostavlja se zbog odluke Vlade na zamijeni glavnog ravnatelja državno sponzoriranih institucija. GSE su glavni vjerovnici većini hipoteka u SAD-u. Tržište ovaj čin smatra povlačenjem države iz hipotekarni poslova što dovodi do smanjenog rasta tržišta. Stabilan, ali usporavajući ekonomski rast trebao bi spriječiti pad nacionalni cijena nekretnina.

Ukupan broj stanovnika SAD-a je 329.015.732 stanovnika, a pretpostavke su da će do 2060. godine u SAD-u svaki četvrti čovjek biti stariji od 65 i više godina. Za isto vrijeme postotak radno sposobnih građana (onih u dobi od 18 do 64) past će sa 63% na 52% do 2060. Ovo predstavlja ogroman problem za radno sposobno stanovništvo jer ih je nedostavno za uzdržavanje starijih građana<sup>51</sup>. Grafikon 1 prikazuje rast stanovništva SAD-a od 1950. i projekcije do 2090. godine. Vlada ovakve zemlje treba se zapitati kako će riješiti probleme poput starenja stanovništva odnosno kako će im omogućiti dodatne izvore prihoda te kako će demografski trendovi utjecati na proračun itd.

---

<sup>51</sup> World Population Review (2019.)

## Grafikon 1.: Broj ukupnog stanovništva SAD-a



Izvor: World Population Review, 2019.

Čak polovica HECM kućevlasnika ima više od 50% neto vrijednosti u kapitalu svoje nekretnine. Za prosječni američki par u dobi od 65 godina, kućni kapital čini više od 2/3 njihovog ukupnog bogatstva. Točnije njihova srednja vrijednost za bračne parove u dobi od 65 i više godina iznosi oko 284.790,00 USD, od čega je oko 192.552,00 dio kapitala kuće, a oko 92.238,00 USD je sadržano u nekapitalnoj imovini. Prema prevedenom istraživanju na uzorku od 2.000 umirovljenih Amerikanaca, njih samo 11% izjavilo je da koriste vlastiti kapital kao jedan od izvora prihoda. Na kraju 65% ljudi starijih od 65 godina je bez hipoteke<sup>52</sup>. U SAD-u je osnovana Nacionalna strukovna udruga kreditora obrnute hipoteke (NRMLA). Udruga je zadužena za provjeru kreditora koji pružaju usluge obrnute hipoteke te kroz razne provjere održavaju etički kodeks i profesionalnu odgovornost. U njihovoj misiji je educirati potrošače o prednostima i nedostacima obrnute hipoteke, obrazovati i obučiti zajmodavce da budu osjetljivi i prilagodljivi na potrebe potencijalnih klijenata<sup>53</sup>. Od 150 ugovora iz 1990. brojka sklopljenih ugovora o obrnutoj hipoteci se godinama povećavala i postigla svoj maksimum u pred krizno razdoblje 2008. kada je sklopljeno oko 115.000 ugovora. Grafikon 2 pokazuje da se nakon krize brojka kreće na između 50.000 i 70.000

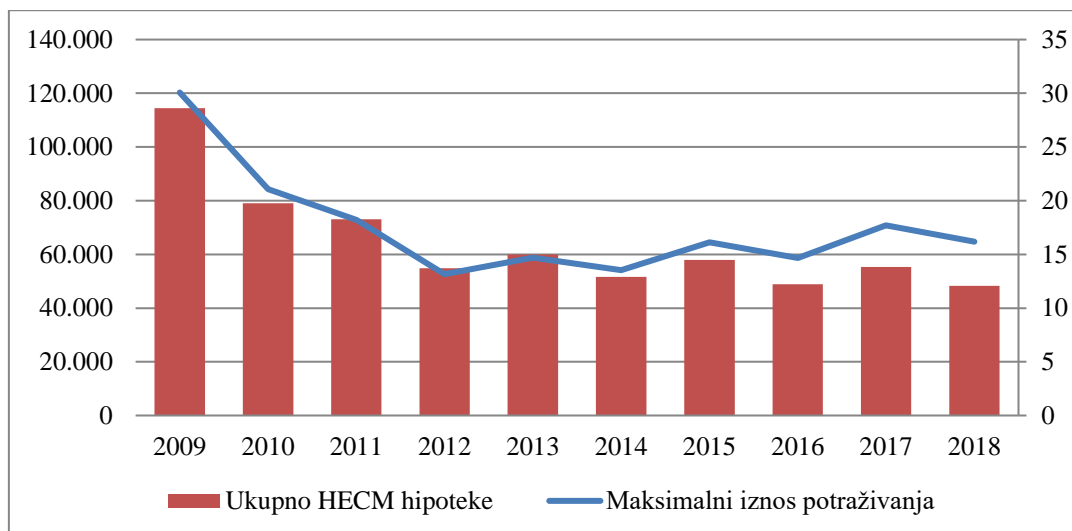
<sup>52</sup> Reverse Mortgage Statistic (2019.)

<sup>53</sup> Nacionalna strukovna udruga kreditora obrnute hipoteke odnosno NRMLA je nacionalni glas obrnuto hipotekarne industrije. Služi kao obrazovni resurs, zagovaratelj ovakve politike, centralno mjesto za javne poslove zajmodavaca i stručnjaka. Osnovana je 1997. godine kako bi unaprijedila profesionalnost sudionika na obrnuto hipotekarnom tržištu.



sklopljenih ugovora godišnje<sup>54</sup>. Prema izvorima o obrnutoj hipoteci u SAD-u do 2017. sklopljeno je 55.332 ugovora o obrnutoj hipoteci uz prosječnu kamatnu stopu od 4,585% i prosječnom gornjom granicom kredita oko 191.793,00 USD.

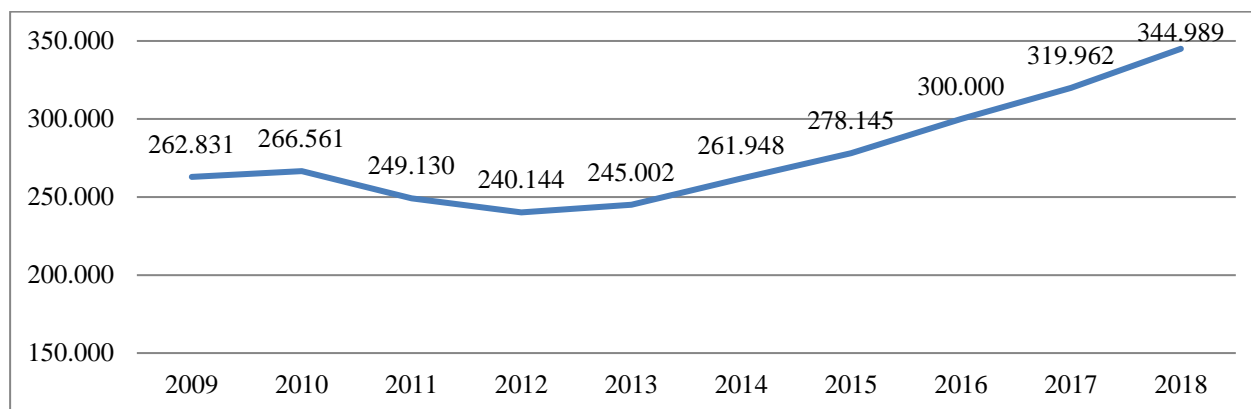
**Grafikon 2.: Broj HECM hipoteka, maksimalan broj potraživanja (mlrd. USD) u SAD-u**



Izvor: U. S. Department of Housing and Urban Development, 2018

Grafikon 3 prikazuje kako je prosječan maksimalan iznos potraživanja za HECM kreditima rastao u posljednjem desetljeću. S obzirom da raste limit maksimalnog povlačenja sredstava paralelno rastu i iznosi potraživanja.

**Grafikon 3.: Prosječan maksimalan iznos potraživanja (USD) u SAD-u**

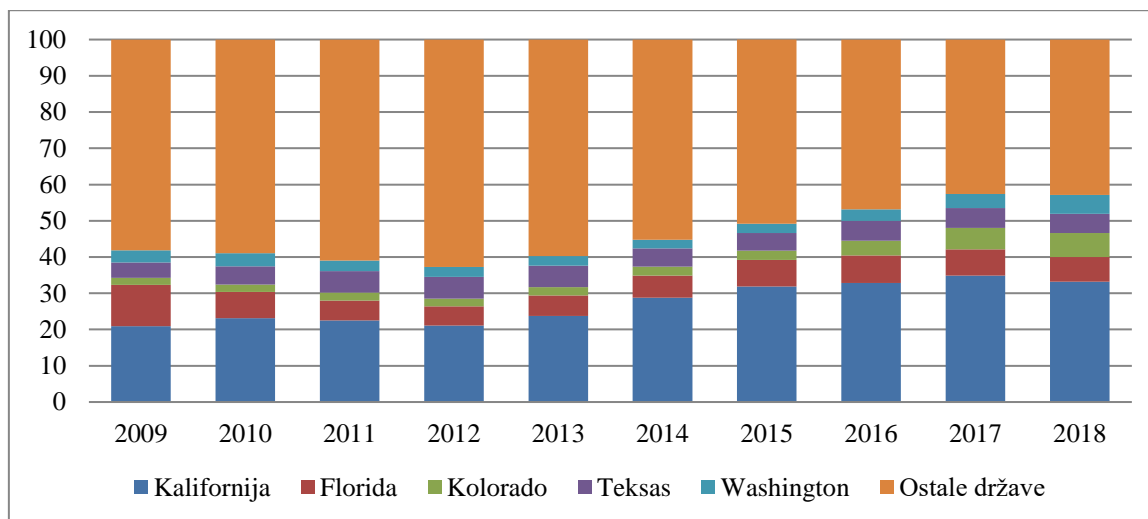


Izvor: U. S. Department of Housing and Urban Development, 2018

<sup>54</sup> Tuškan, B. (2018.), Uloga i potencijal obrnute hipoteke u ponudi štedno-ulagačkih proizvoda na financijskom tržištu, Zbornik radova konferencije „Hrvatski dani osiguranja 2018.“

Grafikon 4 prikazuje savezne države SAD-a koje imaju najveći postotak korištenja HECM obrnute hipoteke. Najveći udio imaju sve ostale države, zatim Kalifornija, Florida, Teksas, Washington i na kraju se nalazi Kolorado.

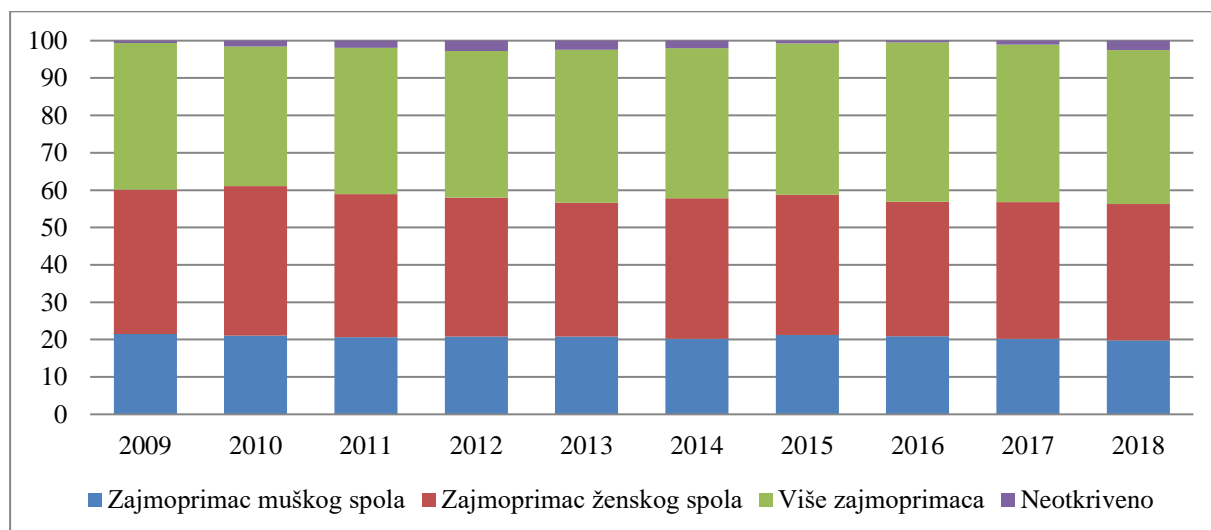
**Grafikon 4.: Savezne države s najvećim udjelom u HECM financiranju u SAD-u**



Izvor: U. S. Department of Housing and Urban Development, 2018

Prosječna dob korisnika je između 71,8 i 73,3 godine, a grafikon 5 pokazuje da su žene češći korisnici. Sve ispitane kategorije imale su podjednak udio do 2009., a odonda je to kategorija više zajmoprimaca (kombinirani korisnici) koja dominira s udjelom korištenja HECM kreditiranja.

**Grafikon 5.: Postotak zajmoprimaca prema spolu u SAD-u**



Izvor: U. S. Department of Housing and Urban Development, 2018

Zaključno sa srpnjem 2019. s deset vodećih kreditora sklopljeno je samo oko 1.650 ugovora obrnute hipoteke. Postavlja se pitanje kako to da na vodećem tržištu obrnute hipoteke u svijetu u prvoj polovici godine ima manje od 2.000 sklopljenih ugovora. Razlozi za zabrinutost proizlaze iz brojnih nedostataka navedenih ranije. Presudan razlog za silazni trend su visoki troškovi i promjene koje su uvedene u zadnjim godinama od kojih je najznačajnija da kreditori mogu procjenjivati kreditnu sposobnost potencijalnih dužnika. Ovime se automatski određenim korisnicima onemogućilo dobivanje sredstava putem ove kreditne linije. Također ovaj kreditni proizvod kroz povijest je bio više puta mijenjan, a od financijske krize nikada se nije oporavio. Padu brojke obrnute hipoteke sigurno je uzrokovalo i razvoj sličnog proizvoda pod nazivom eng. *HomeSafe*. Za razliku od obrnute hipoteke *HomeSafe* nije zajam te dužnici u svakom trenutku znaju koliki im je udio ostao u kući, odnosno oni prodaju udio u budućoj vrijednosti svog doma. Na temelju visine udjela, dobi zajmoprimca i vrijednosti nekretninu, kreditor određuje dostupnu količinu sredstava. Dužnici također ostaju vlasnici nekretnine u kojoj ili mogu ostati živjeti ili nekretninu iznajmiti i zadržati najamninu. A ako požive duže od trajanja ugovorenog odnosa, naknade i troškovi im se smanjuju ili mogu dobiti naknadu ako nekretninu prodaju ranije od očekivanog u situaciji kada je cijena viša nego u trenutku procjenjivanja<sup>55</sup>.

**Tablica 1.: Vodeći kreditori na tržištu obrnute hipoteke u SAD-a, srpanj 2019.**

<b>POZICIJA</b>	<b>KREDITOR</b>	<b>BROJ OBRNUTIH HIPOTEKA</b>
1	American Advisors Group	832
2	One Reverse Mortgage	212
3	Synergy One Lending	140
4	Fairway Independent Mortgage Corporation	112
5	Reverse Mortgage Funding	103
6	Finance Of America Reverse	88
7	Liberty Home Equity Solutions	67
8	Longbridge Financial	31
9	Advisors Mortgage Group	30
10	Cherry Creek Mortgage	26

Izvor: Reverse Mortgage Alert, 2019., pristupano na:

<https://reversemortgagealert.org/reverse-mortgage-lenders/>

<sup>55</sup> Homesafe, Wealth Release (2019.)

Situacija se među top deset kreditora na tržištu itekako promijenila od 2011. otkako su dva najveća pružatelja usluga obrnute hipoteke napustila tržište. Bank of America i Wells Fargo činili su zajedno 43% tržišta. Bankama nije bilo dopušteno procjenjivati bonitet zajmoprimaca koji su uzimali maksimalne iznose kredita te dio sredstava nisu koristili za održavanje nekretnine (plaćanje porez i/ili osiguranje). Kako su u tom trenu cijene nekretnina padale, korisnici su dugovali više nego što vrijedi zalog<sup>56</sup>. Za obje banke nemogućnost procjene boniteta korisnika sredstava obrnute hipoteke je bio dovoljan razlog za napuštanje tržišta<sup>57</sup>.

**Tablica 2.: Vodeći kreditori na tržištu obrnute hipoteke u SAD-u kroz povijest**

<b>POZICIJA</b>	<b>KREDITOR</b>	<b>BROJ OBRNUTIH HIPOTEKA</b>	<b>UKUPNO POTRAŽIVANJA (USD)</b>
1	Wells Fargo	162889	37.646.130.187,00
2	American Advisors Group	66973	15.816.735.831,00
3	Financial Freedom Senior Funding	48944	9.640.122.474,00
4	One Reverse Mortgage	42426	8.832.819.669,00
5	Bank Of America	25186	6.851.532.427,00
6	Metlife Bank National Association	20509	5.302.703.815,00
7	Finance Of America Reverse	18391	4.020.657.653,00
8	Seattle Mortgage Company	14481	3.176.596.595,00
9	Liberty Home Equity Solutions	14250	3.698.042.010,00
10	Genworth Financial Hm Equity Access	12241	3.269.414.054,00

Izvor: Reverse Mortgage Alert, 2019., pristupano na:

<https://reversemortgagealert.org/reverse-mortgage-lenders/>

U tablici 4 osim broja obrnutih hipoteka dostupan je i podatak koliki je ukupan maksimalni iznos potraživanja po pojedinom kreditoru na tržištu obrnute hipoteke. Iako je Wells Fargo napustio tržište još 2011. godine i dalje drži prvu poziciju na listi ukupno vodećih kreditora na tržištu, a Bank of America na ukupnoj listi i dalje ima mjesto među pet vodećih kreditora.

<sup>56</sup> The New York Times, 2 Big Banks Exit Reverse Mortgage Business (2011.)

<sup>57</sup> Time, Mortgage Giants Wells Fargo and Bank of America Opt Out of Reverse Mortgage Business, (2011.)

## 4.2. Obrnuta hipoteka u odabranim zemljama

### 4.2.1. Obrnuta hipoteka u Australiji

Postotak stanovništva starijih od 65 u Australiji je 1911. bio svega 4%, sto godina kasnije 14%, a 2016. 15%. Pretpostavke su da će do 2053. godine Australija imati 8,3 milijuna stanovnika starijih od 65 godina, a prosječna stopa rasta cijene nekretnina u Australiji iznosi 5,30%. Rekordnih najviših 18,10% dostigle su 2010., a rekordnih -7,40% u 2019<sup>58</sup>. Stoga je obrnuta hipoteka u Australiji veoma popularan kreditni proizvod jer su istraživanja pokazala da čak 83% starijih Australaca ima jaku želju ostati i ostarjeti u svojem domu. Najčešći korisnici obrnute hipoteke su žene u dobi od 65 do 69 (17%) i od 70 do 74 (17%). Prema postotku zatvorenih kredita najviše je onih s 48 mjeseci (45,50%), zatim 36 mjeseci (37,90%), 24 mjeseca (27,40%) i 12 mjeseci (14,30%). Preko 500 milijardi USD domaćeg kapitala nalazi se u vlasništvu stanovništva starijeg od 65 godina, a oko 70% Australaca u dobi od 55 do 85 posjeduje vlastiti dom. Zabrinjavajući je podatak da samo 62% parova i 38% samaca ima mogućnost ostvariti dostatan mirovinski dohodak<sup>59</sup>.

Provedeno istraživanje o obrnutoj hipoteci pokazalo je da svaki od 30 ispitanih zajmoprimaca zaključuje isto. Obrnuta hipoteka pomogla im je u ostvarivanju određenih ciljeva. Zbog nepredviđenih događaja poput razvoda, gubitka osiguranja, lošeg zdravstvenog stanja, prijevremenog umirovljenja i većih troškova života itd. prisilili su ih na razmatranje ove opcije. Svaki od dužnika uključenih u istraživanje smatralo je da je obrnuta hipoteka njihova jedina opcija za postizanje neposrednih financijskih ciljeva. Česti odgovori na pitanje zašto sklopiti ugovor o obrnutoj hipoteci su snažna emocionalna vezanost za dom i želja za nastavkom starenja na mjestu u kojem su proveli život, ali i nedostatak alternativa koje bi im pružile ove uvjete. Popularnosti ovom kreditnom proizvodu pridonijelo je i uvođenje zakona *Negativno jamstvo o kapitalu* (NNEG) 2012. godine, koje je onemogućilo da se dužnicima isplaćuju sredstva viša od vrijednosti nekretnine. Kako su dužnici bili suočeni s rizikom da na kraju duguju više od procijenjene vrijednosti nekretnine, australska vlada ovim je zakonom zaštitila zajmoprimce i od kamatnog rizika. U trenutku istraživanja i nakon primjene NNEG zakona postoji vjerojatnost da samo 2 od 15.053 kredita premaši vrijednost veću od

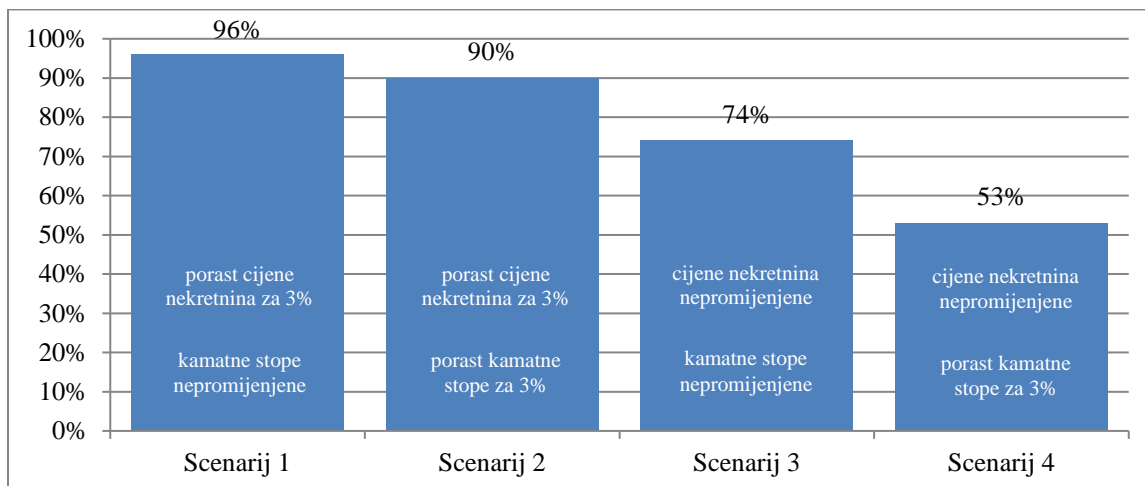
---

<sup>58</sup> An Overview Of Australia's Housing Market And Residential Mortgage-Backed Securities (2018.), S&P Global, str. 12

<sup>59</sup> Review of reverse mortgage lending in Australia (2018.), ASIC, Report 586, str. 1-94

vrijednosti nekretnine. Iako NNEG zakon štiti zajmoprimce i dalje su suočeni s rizikom da njihova nekretnina neće biti dovoljna za pokriće troškova. Ako se kamata na zajam poveća ili ako će cijene nekretnina rasti sporije od očekivanog (grafikon 6).

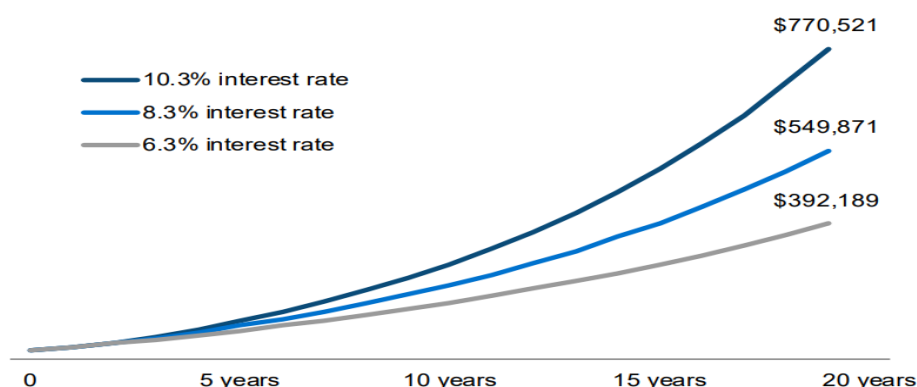
**Grafikon 6.: Postotak zajmoprimaca starijih od 84 godine života koji će imati manje od 200.000 USD vrijednosti nekretnine**



Izvor: Review of Reverse Mortgage lending in Australia (2018.), ASIC, str. 10

Grafikon 7 prikazuje scenariji u kojem 65-godišnjak uzima kredit od prosječno 118.627,00 USD uz kamatnu stopu od 6,31%, osigurano nekretninom u vrijednosti od prosječno 632.598,00 USD i otplaćuje zajam u 84. godini. Scenariji je koncipiran na pretpostavci da nakon treće godine korištenja zajma kamatna stopa poraste za 2% čime dužnik pritom plaća 157.683,00 USD kamata više na odobreni kredit, a ako se kamatne stope povećaju za 4%, dužnik plaća 378.332,00 USD više kamata.

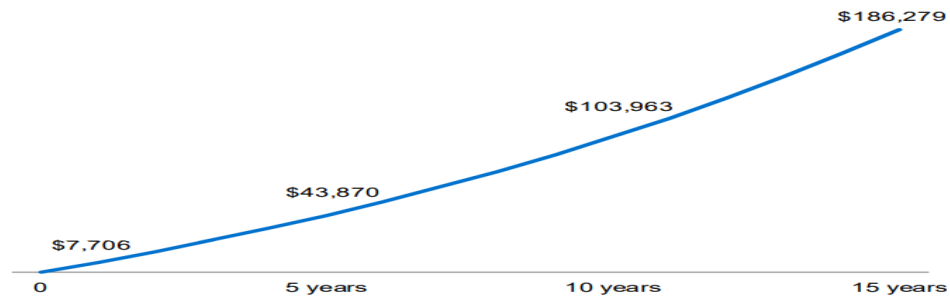
**Grafikon 7.: Učinak rasta tržišne kamatne stope na ukupne kamate obrnute hipoteke**



Izvor: Review of Reverse Mortgage lending in Australia (2018.), ASIC, str. 21

Grafikon 8 prikazuje utjecaj trajanja zajma na kamate koje dužnik plaća. Ako dužnik otplati zajam u roku od jedne godine, plaća 7.706,00 USD kamata, nakon pet se kamate povećavaju na 43.870,00 USD, a nakon 15 godina rastu do 186.279,00 USD.

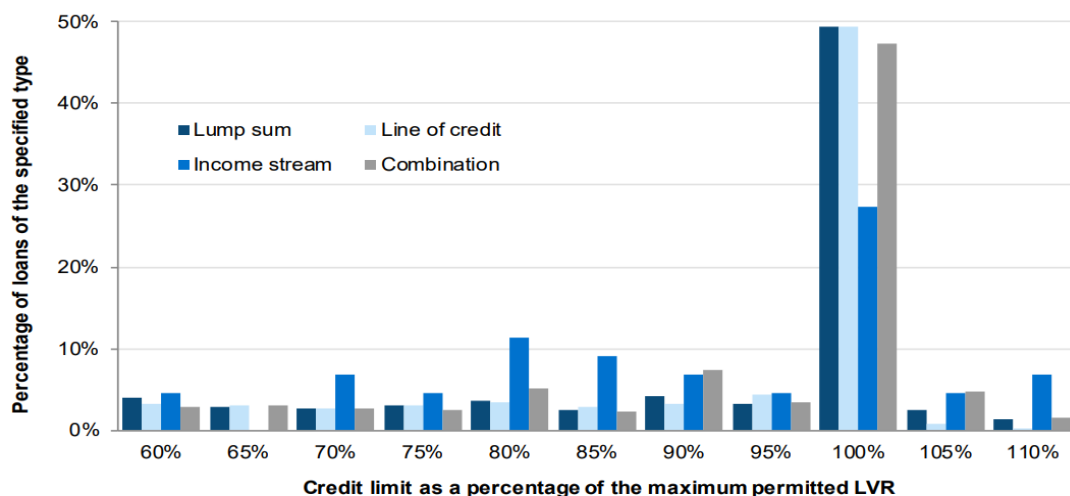
**Grafikon 8.: Učinak trajanja obrnute hipoteke na ukupne troškove kamate obrnute hipoteke**



Izvor: Review of Reverse Mortgage lending in Australia (2018.), ASIC, str. 21

Kako pokazuje grafikon 9 korisnici imaju tendenciju podnošenja zahtjeva za obrnutom hipotekom na maksimalni limit koji im je odobren. Prema prikupljenim podacima većina ispitanika rado prihvaća maksimalni iznos zajma, dok drugi imaju iskustva gdje su im kreditori preporučali prijavu maksimalnog iznosa kredita. Nedostatak dugoročnog planiranja može posebno utjecati na mlađe korisnike kredita jer imaju veću vjerojatnost da će duže ostati u svojem domu, ali zbog toga nisu iskazali zabrinutost.

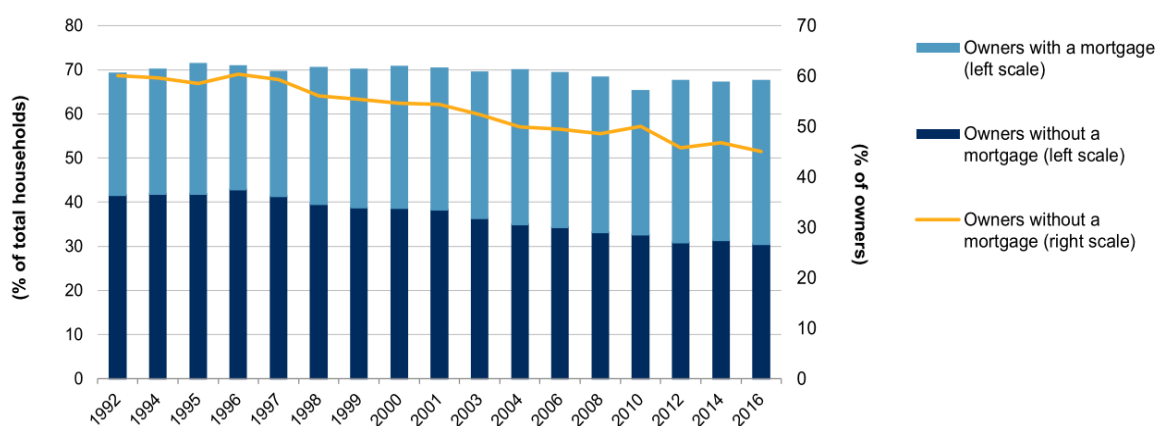
**Grafikon 9.: Kreditni limit kao postotak maksimalne visine prema vrsti obrnute hipoteke**



Izvor: Review of Reverse Mortgage lending in Australia (2018.), ASIC, str. 11

Biti vlasnikom nekretnine važan je cilj mnogih Australaca, što se očituje u visokoj stopi vlasništva bez ikakve hipoteke. Stanovništvo smatra da je važno zadržati svoj dom čak i uz uvjet financijskog stresa. Iako se ovdje radi o građanima različite životne dobi ovo je primjenjivo i na starije građane koji zbog zadržavanja svog doma imaju veliki postotak uzimanja kredita po obrnutoj hipoteci. Više od 67% Australaca su vlasnici nekretnina u kojima žive, a njih 45% je bez hipotekarnog kredita (grafikon 10). Međutim u zadnjih 10 godina porastao je omjer hipotekarnih kućanstava i udio iznajmljivača. Ovo su najviše posljedice dugog razdoblja rasta cijena nekretnina.

**Grafikon 10.: Trendovi vlasništva nekretnina i hipoteka**



Izvor: An Overview Of Australia's Housing Market And Residential Mortgage-Backed Securities (2018.), S&P Global, str. 17

Nešto više od 32% Australaca starijih od 55 godina ima plan za sljedećih 10 do 15 godina, njih 27% tvrdi da mogu uredno podmiriti sve svoje tekuće troškove, a ostatak potrošiti ili uštedjeti, a njih svega 22% kaže da mogu podmiriti svoje troškove, ali mi pri tome ne ostanu za trošenje ili štednju<sup>60</sup>. Australija je zanimljiv primjer zemlje koja koristi obrnutu hipoteku. Većina stanovništva joj je iznimno sklona jer je na njihovom tržištu jedini izvor kreditiranja koji uvjetuje ostanak u nekretnini, ali se s druge strane izrazito kritizira i nastoji unaprjeđivati.

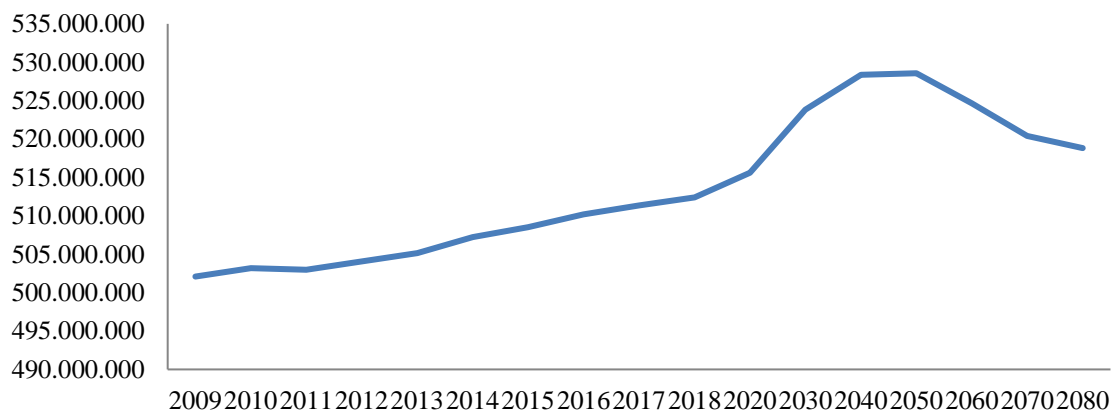
<sup>60</sup> ASIC's work for older Australians (2017.), ASIC, str 1-14



#### 4.2.2. Obrnuta hipoteka u Europskoj uniji

Ukupna populacija Europske Unije je 512.596.403 stanovnika. Stanovništvo Europske unije posljednjih je godina doživjela blagi rast stanovništva, svega 0,23%. Stope stambenog vlasništva u EU više su od onih u SAD-u, međutim u razvijenijim članicama u kojima je najam stambenog prostora zastupljen u rješavanju stambenog pitanja, stope stambenog vlasništva se kreću uglavnom u rasponu od 55% do 75%, izuzev Njemačke gdje je ta stopa niža i iznosi 51,70%, dok u ostalim uglavnom bivšim tranzicijskim zemljama taj postotak ide do 90%, a najviši je u Rumunjskoj i iznosi čak 96%<sup>61</sup>. Poznato je da se obrnuta hipoteka kao kreditni proizvod javlja u Španjolskoj, Francuskoj, Švedskoj, Finskoj, Italiji, Njemačkoj, Austriji, Belgiji, Irskoj, Velikoj Britaniji, Nizozemskoj, Danska, Švicarska, Bugarska, Rumunjskoj. U Njemačkoj i Belgiji postoji slična tehnika koja se skupno naziva eng. *life annuity*, a razlika je u tome što se ona temelji na trenutnoj prodaji nekretnine. Iako se nekretnina u ovom slučaju prodaje, prodavatelj ima pravo ostati u nekretnini do kraja života, a kupac nekretnine njemu plaća iznos koji je manji od trenutne vrijednosti iste nekretnine.

#### Grafikon 11.: Broj ukupnog stanovništva Europske unije



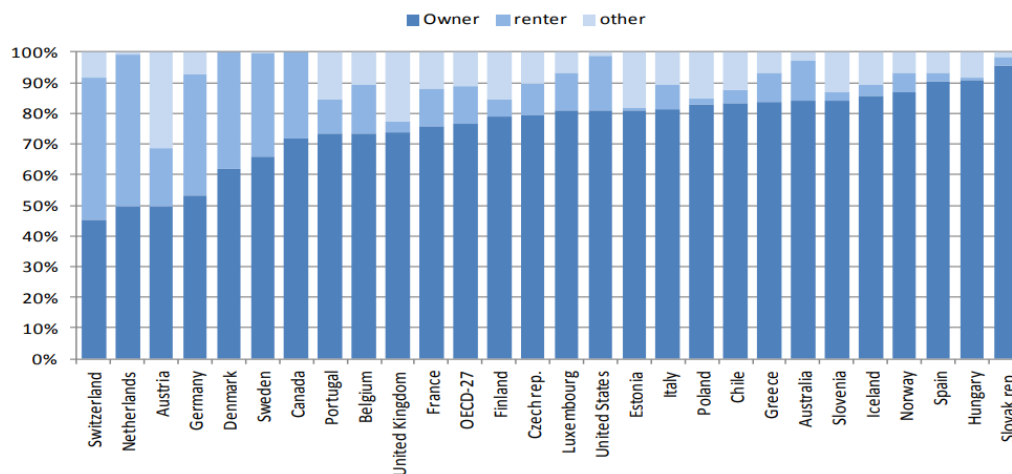
Izvor: Eurostat, 2019

Prosječna starost stanovnika je 80 godina, a oni su vlasnici čiji se kapital zasniva na dva trenda, povećanje stope vlasništva i porast cijena nekretnina. Stambeni kapital EU je oko 40%

<sup>61</sup> Tuškan, B. (2018.), Uloga i potencijal obrnute hipoteke u ponudi štedno-ulagačkih proizvoda na financijskom tržištu, Zbornik radova konferencije „Hrvatski dani osiguranja 2018.“, str. 13

veći od ukupnog BDP-a, a istraživanja su dokazala da više od trećine ukupnog osobnog bogatstva u Francuskoj, Njemačkoj, Italiji i Velikoj Britaniji čine vrijednosti nekretnina<sup>62</sup>.

### Grafikon 12.: Populacija starija od 65 godina života većinom su vlasnici nekretnina



Izvor: D'Addio, A. C. (2016.), Reverse Mortgages: A tool to improve living standards of the elderly? A European Perspective, OECD, Social Policy Division, str. 5

Vodeća institucija za financiranje eng. *lifetime mortgage* u Velikoj Britaniji je Norwich Union<sup>63</sup>, danas poznata pod nazivom Aviva. U VB zainteresirani korisnik mora biti stariji od 55 godina i imati u svom vlasništvu nekretninu, uz uvjet da nekretnina mora biti procijenjena na minimalnu vrijednost od 75.000,00 GBP. Sredstva odobrena putem ovog načina financiranja mogu se koristiti za različite namjene na tri načina:

1. *Lifetime Lump Sum* – jednokratno po odobrenju kredita
2. *Lifetime Lump Sum Max* – mogućnost korištenja većeg iznosa sredstava, ali potencijalno i veći trošak
3. *Lifetime Flexible Option* – najbliži je otvorenoj kreditnoj liniji<sup>64</sup>.

Visina duga temeljem odobrene obrnute hipoteke za 2017. u VB kao jednom od najznačajnijih tržišta je premašila 3 mlrd. GBP u okviru oko 40.000 novosklopljenih ugovora s prosječnom visinom kredita oko 70.000,00 GBP, a upravo je najpopularnija bila kreditna

<sup>62</sup> Doling, J., Overton L. (2010.), The European Commission's Green Paper: reverse mortgages as a source of retirement income, str. 45-57

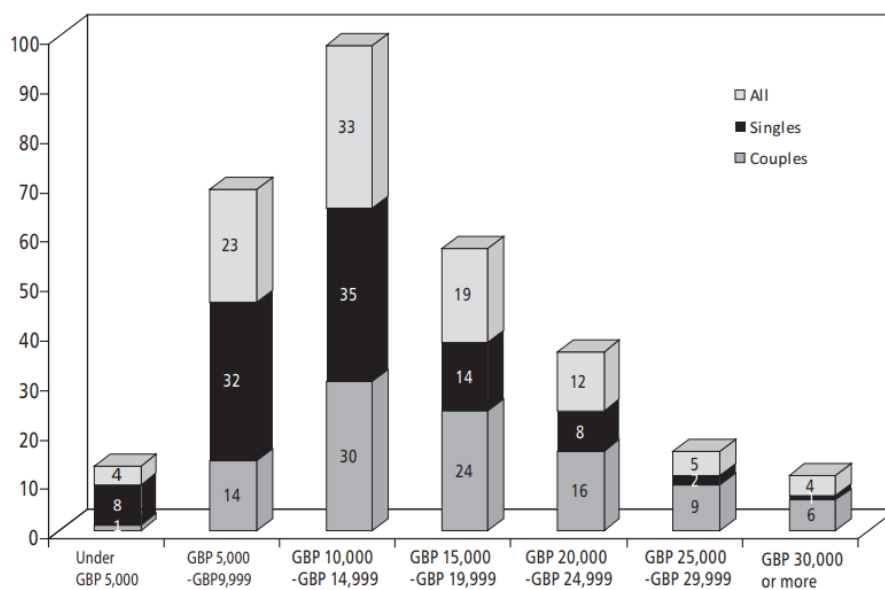
<sup>63</sup> Leko, V., Tuškan B. (2009.), Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 14

<sup>64</sup> Aviva (2019.)

linija u okviru doživotne obrnute hipoteke<sup>65</sup>. Razlika u odnosu na SAD-a je da obrnuta hipoteka u Velikoj Britaniji ima niže početne troškove, ali su zato kamatne stope više. Dobno spolna piramida Velike Britanije sličnija je onoj SAD-a, piramida se sužava u mlađim godinama života dok se počinje širi iznad 70 godine života te su predviđanja da će stanovništvo VB rasti i u budućnosti.

Grafikon 13 prikazuje razradu dohodaka različitih skupina stanovništva. Dohoci parova kreću se u srednjim vrijednostima, a dohoci samaca pokazuju kako oni imaju niža primanja. Iako su razlike prilično male, pretpostavka je da umirovljenici koji imaju niže prihode češće koriste sredstava putem obrnute hipoteke. Prema prihodima kućanstva mogu se klasificirati kao siromašni gotovinom. Ne iznenađuje što je eng. *lifetime mortgage* veoma zastupljen način kreditiranja umirovljenika u Velikoj Britaniji.

**Grafikon 13.: Prihodi kućanstva starijih osoba u Velikoj Britaniji (%)**



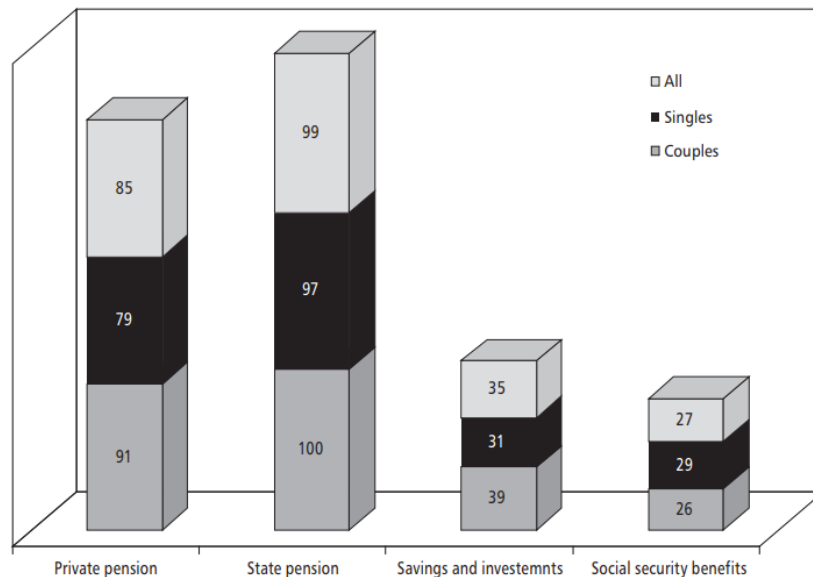
Izvor: Doling, J., Overton L. (2010.), The European Commission's Green Paper: reverse mortgages as a source of retirement income, str. 49

U VB gotovo svi umirovljenici imaju pravo na državnu mirovinu, a mnogi su s obzirom na pravo rada uspješni povećati prihode i omogućiti si sigurniju starost osobnom štednjom (depoziti ili dionice). Oni s nižim prihodima imaju pravo i na socijalna primanja. Prema istraživanju pokazalo se da većina uzorka (n=553), njih 85% ima uz državnu mirovinu i

<sup>65</sup> Tuškan, B. (2018.), Uloga i potencijal obrnute hipoteke u ponudi štedno-ulagačkih proizvoda na financijskom tržištu, Zbornik radova konferencije „Hrvatski dani osiguranja 2018.“, str. 8

privatnu, što sugerira da novac dobiven putem obrnute hipoteke nije zamjena za mirovinu nego je dodatak mirovinskom dohotku. Ispitanici su sklopili ugovor o obrnutoj hipoteci ne zato što žive siromašno već zato što su željeli povećati svoje prihode. Zaključuje se da su osobe koje imaju samo državni mirovinski dohodak u većini i potreban im je dodatnih dohodak ne koriste često obrnutu hipoteku kao dodatni izvor sredstava<sup>66</sup>.

**Grafikon 14.: Izvori prihoda kućanstva starijih osoba u Velikoj Britaniji**



Izvor: Doling, J., Overton L. (2010.), The European Commission's Green Paper: reverse mortgages as a source of retirement income, str. 50

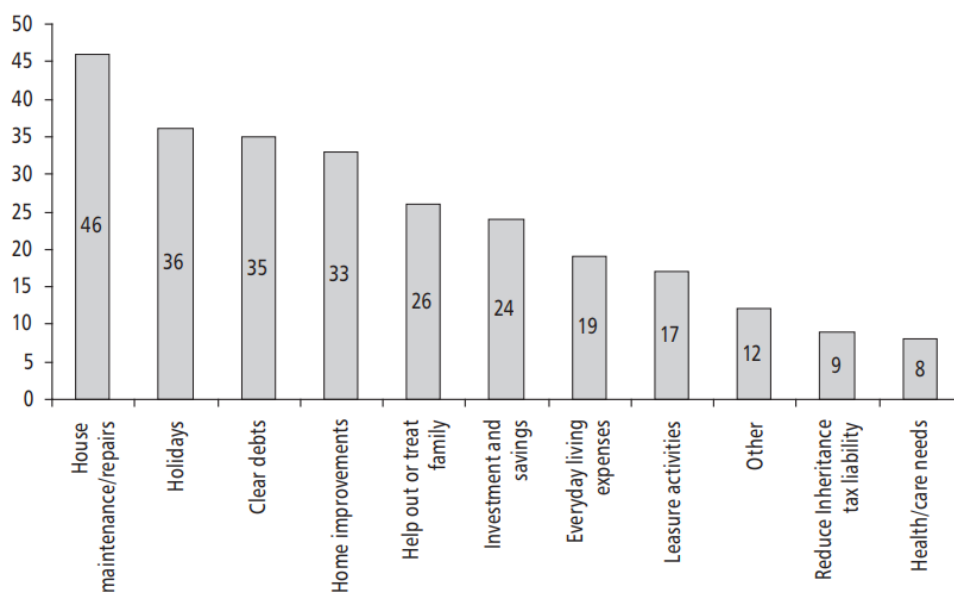
Zaključuje se kako najsiromašnije starije osobe koje se oslanjaju isključivo ili uglavnom samo na državnu mirovinu će najvjerojatnije unajmiti nekretninu. U VB oko 70% kućanstva su vlasnici kuća, a visoki troškovi stanovanja znače da imaju srednja ili viša primanja. Grafikon 14 pokazuje da je samo 35% uzorka reklo da ima dohodak od ušteda i investiranja. Obrnuta hipoteka u slučaju VB pomaže da osobe srednjih primanja više žive lagodnije, a ne da najsiromašnijima bude izvor pomoći. Stoga Velika Britanija treba usmjeriti svoja istraživanja na rješavanje problema najsiromašnijih umirovljenika koji ne posjeduju nekretninu na temelju mogu ostvariti dodatna sredstva.

Grafikon 15 pokazuje kako se sredstva obrnute hipoteke koriste. Ponajprije korisnici koriste sredstva za održavanje i popravak nekretnina, odlazak na odmor i rješavanje

<sup>66</sup> Doling, J., Overton L. (2010.), The European Commission's Green Paper: reverse mortgages as a source of retirement income, str. 50

kulminiranih dugova. Podaci sugeriraju da biti vlasnikom nekretnine može biti i pozitivno i negativno. Imati vlastitu nekretninu iziskuje stalno ulaganje, ali i mogućnost korištenja sredstava uloženi tijekom godina ili živjeti u unajmljenom stanu, tijekom godina imati manje troškova, ali u najpotrebnijoj dobi ne imati mogućnost korištenja vlastitog kapitala. Nadalje, sve je veći broj vlasnika nekretnina koji u mirovinu kreću s postojećim dugovima i hipotekama. Sve je značajniji porast osoba koje sredstva putem obrnute hipoteke koriste za podmirivanje i servisiranje dugovanja i hipoteka koje su do sada imali. U VB prijavljeno je da čak 40% korisnika obrnute hipoteke starijih od 65 godina koriste upravo ta sredstva za oslobađanje hipotekarnog duga. Ovo je možda posljedica velike dostupnosti raznih proizvoda koji kasnije dovode do velike zaduženosti<sup>67</sup>.

**Grafikon 15.: Načini korištenja sredstava obrnute hipoteke u Velikoj Britaniji (%)**



Izvor: Doling, J., Overton L. (2010.), The European Commission's Green Paper: reverse mortgages as a source of retirement income, str. 53

Obrnuta hipoteka u Francuskoj je poznata pod nazivom fr. *prêt viager hypothécaire* i pod tim nazivom je uvedena 2006. godine kao dio reforme hipotekarnog tržišta. Francuska broji 65.129.728 stanovnika s visinom nezaposlenosti od 8,50%. Prema provedenim istraživanjima zaključenom je kako obrnuta hipoteka u Europskoj uniji, posebno zapadni i južni dijelovi, imaju najviše potencijala za uvođenje zbog mjesečnih prihoda. Pretpostavlja se da sjeverni dijelovi zbog visokih mjesečnih prihoda i drugačijeg mentaliteta neće imati veliki interes za

<sup>67</sup> Doling, J., Overton L. (2010.), The European Commission's Green Paper: reverse mortgages as a source of retirement income, str. 53

ovim proizvodom. Zanimljivo je da u Francuskoj ukoliko dođe do pada vrijednosti nekretnine na temelju koje su sredstva odobrena ili ako dužnik poživi duže od očekivanog zajmodavac je dužan pokriti razliku što kod drugih zemalja nije slučaj. Međutim ako vrijednost nekretnine premaši postojeće dugovanje onda nasljednici kao i u drugim zemljama dobiju razliku. Uz to zajmodavci moraju na temelju životne dobi zajmoprimca i vrijednosti nekretnine procijeniti moguće gubitke i potrebne rezerve kako bi se zaštitili. Javlja se i potreba za usklađivanjem i mogućnosti nepodudaranja između razvoja informatičke tehnologije, MSFI i Basela II. Prema statističkim podacima o broju sklopljenih ugovora o obrnutoj hipoteci je porastao za 1.000 od 2002. do 2006., dok je od 1997. do 2001. bio 700. Nagli razvoj obrnute hipoteke 2007. godine započeo je francuski zajmodavac Credit Foncier sklapajući više od 5.000 ugovora zvanih hipotekarni zajam putem vitalnog kredita koji je sličan obrnutoj hipoteci u SAD-u bez državnog osiguranja<sup>68</sup>.

U Francuskoj se može osloboditi do 50% trenutne vrijednosti imovine na minimalni iznos zajma od 300.000,00 EUR koja se pritom koristi u druge svrhe. Puštanje sredstava u Francuskoj nije isto kao i u Velikoj Britaniji. Sredstva odobrena ovim putem moraju se mjesečno vratiti jer se ne čeka do smrti vlasnika ili prodaje kuće kao u VB ili SAD-u. Ukoliko već postoji hipoteka ona se mora otplatiti kako bi zahtjev za obrnutom hipotekom bio uzet u obzir. Kako postoje visoki transakcijski i popratni troškovi važno je dobro razmisliti imali li smisla uzeti obrnutu hipoteku<sup>69</sup>.

Poseban naglasak u Francuskoj posvećen je društvenim ograničenjima koja u ovim slučaju nisu zanemariva. U Francuskoj je riječ *viager* povezana s tabu temom o smrti. Odnosi između starijih građana i potencijalnih nasljednika također prevladavaju psihološkim rezervama ako ništa ne ostave u nasljedstvo. Međutim obrnuta hipoteka odražava promjene u načinu na koji ljudi na svoje bogatstvo nekretninama. Zbog duljeg životnog vijeka djeca su prilično stara kada roditelji umru, a sama nekretnina kao nasljeđe nije toliko korisna kao nekada. Grafikon 16 prikazuje udio stanovništva europskih zemalja koje koriste različite vrste dohodaka kako bi mogli platiti troškove eng. *long-term care* odnosno dugoročna usluga njege za starije osobe koja uključuje razne usluge prilagođene zadovoljavanju zdravstvenih i/ili osobnih potreba starijim osobama tijekom kraćeg ili dužeg razdoblja. Ove im usluge pomažu živjeti što neovisnije i sigurnije kada više neće biti u stanju obavljati svakodnevne aktivnosti. Vidljivo je kako u Francuskoj prevladava kombinacija dohodaka, korištenje mjesečnih prihoda,

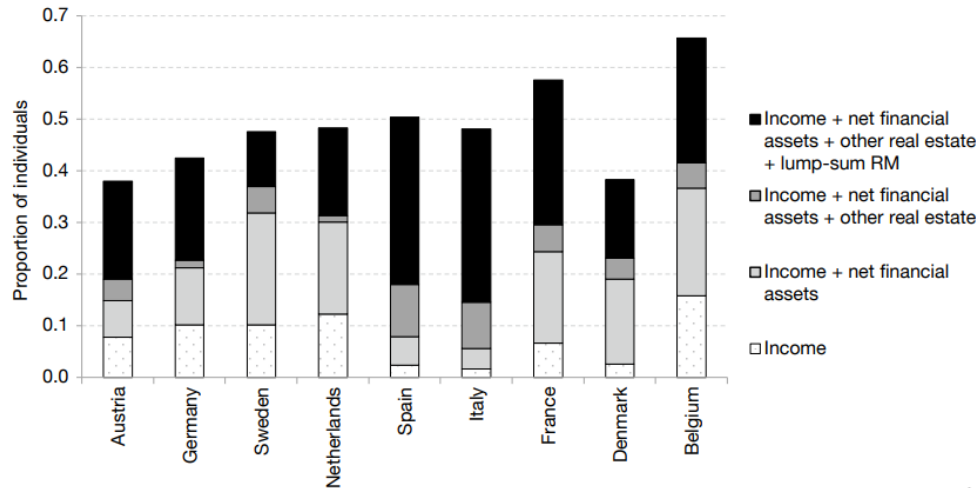
---

<sup>68</sup> Reverse Mortgage Daily (2019.)

<sup>69</sup> Equity Release on Your French Property, France Home Finance (2019.)

financijske imovine i drugih nekretninskih dohodaka ali i korištenje prihoda od obrnute hipoteke.

**Grafikon 16.: Udio pojedinaca koji si mogu priuštiti *long-term care* (LTC) u Francuskoj**



Izvor: Bonnet, C., Juin, S., Laferrere A. (2019.), Private Financing of Long-Term Care: Income, Savings and Reverse Mortgage, Economics and statistics, str. 18

Grafikon 16 pokazuje da je taj udio još veći u Španjolskoj. Španjolska je kao i Grčka i Italija u zadnjih nekoliko godina bila jako pogođena krizom. Iako šp. *Hipoteca Inversa* uvedena 2007. godine<sup>70</sup> kao kreditni proizvod postoji već zadnjih nekoliko godina, intenzivno se počeo koristiti tek nedavno. Ispitivanja su pokazala da svaka četvrta osoba u dobi između 55 i 80 je vrlo zainteresirana za ovaj proizvod, odnosno 90% ispitanih bili su vlasnici nekretnina, a gotovo su svi izrazili želju za ostankom u svojem domu do smrti. Iako Španjolska nema službenu statistiku vjeruje se da je sigurno u zadnjih 10-tak godina sklopljeno oko 10.000 ugovora o obrnutoj hipoteci. Veći je problem što zajmodavci još uvijek sumnjaju u obrnutu hipoteku zbog nejasnog zakonodavstva. Obrnuta hipoteka se u Španjolskoj razvila iz proizvoda koji se sastojao u tome da vlasnici prepisu svoju imovinu banci koja im garantira prihode do kraja života te im omogućuje ostanak u istoj do smrti. Ali za razliku od ovog proizvoda obrnuta hipoteka nudi mogućnost da nasljednici po dospijeću zajmodavcu vrate dugovani iznos te im nekretnina ostaje u nasljedstvu<sup>71</sup>.

Financiranje stambenog prostora iznosi 2/3 ukupnog bogatstva španjolskih obitelji. Modernizacijom zakona 2007. godine željelo se postići stvaranje novih pravnih institucija

<sup>70</sup> Moreno, H. S., Anderson, M. (2017.), The Impact of the Mortgage Credit Directive 2014/17/EU in Spain, Barcelona Workshop

<sup>71</sup> Reverse mortgages in Spain getting more popular, Euroresidentes, 2019.

koje će pružati nove tržišne mogućnosti jer prosječna starost španjolskog stanovništva i dalje raste, a sve više rastu i sumnje u sposobnost socijalnog osiguranja i održivosti mirovinskog sustava. Prije ovog zakona nekoliko štedionica probale su iskoristiti neznanje stanovništva o ovom proizvodu. No zakonom je regulirana i na tržište legalno uvedena obrnuta hipoteka. Obrnuta hipoteka u Španjolskoj je uvedena po istim principima i uvjetima koji se javljaju u VB i SAD-u. Uspjeh obrnute hipoteke na ovom financijskom tržištu prije svega ovisi o svojim ekonomskim koristima (troškovi, naknade, porezi itd.), ali i o socio-demografskim pitanjima<sup>72</sup>.

Španjolska ima oko 30% stanovništva starijeg od 65 godina što je oko 14 milijuna stanovnika, a ta brojka i dalje raste s obzirom da raste udio i onih koji prodaju svoje nekretnine u domicilnim zemljama i kupuju nekretnine u Španjolskoj u kojoj žele ostarjeti. Sljedeći primjer govori kako obrnuta hipoteka pomaže dotičnoj skupni ljudi. Dvoje supružnika, 82 godine ima potkrovni stan od 60 m<sup>2</sup>. Uzeta je hipoteka od 300.000,00 EUR, a zauzvrat će mjesečno dobivati 1.200,00 EUR sljedećih 12 godina. Ako požive još to razdoblje dobit će ukupno 172.000,00 EUR što je 57% ukupne hipoteke. Izjavili su da nisu mislili da će ikada moći da ovakav način iskoristiti svoj stan. Uz 700,00 EUR mirovine i 1.200,00 EUR dodatnih prihoda omogućuje mi se zdravstvena i financijska sigurnost<sup>73</sup>.

S druge strane interes za obrnutom hipotekom ne raste. Postoji nekoliko razloga, 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>74</sup>.

Unutar Europske unije postoje velike razlike među državama članicama, neke nude obrnutu hipoteku, u nekima su dostupne ali ih se ne koristi u velikoj mjeri, dok ju ostale ne nude. Može se zaključiti da samo u nekolicini zemalja (Irska, Španjolska, Velika Britanija)

---

<sup>72</sup> Perrotto, J. M., Gomez, D. (2008.), Reverse Mortgage, Butterworths Journal of International Banking and Financial Law

<sup>73</sup> Reverse mortgages in Spain getting more popular, Euroresidentes, 2019.

<sup>74</sup> Why does not the reverse mortgage triumph in Spain?, News Spain Houses, 2019.

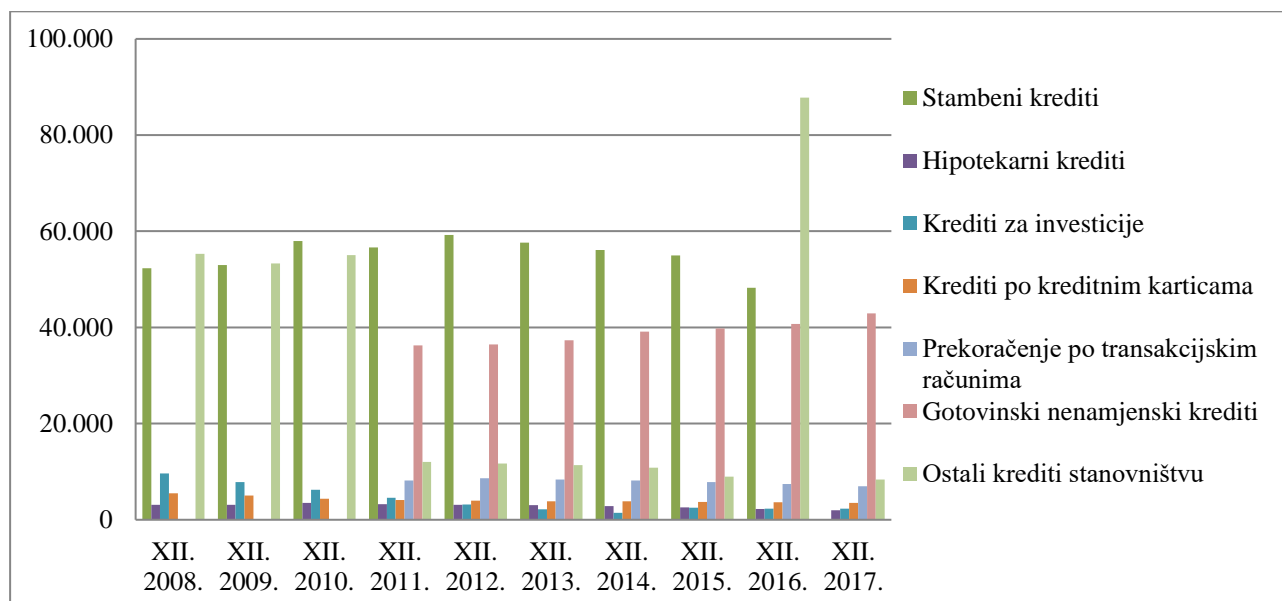


postoji veliko tržište obrnute hipoteke. Međutim kada bi se zbrojili ukupni poslovni obrnute hipoteke diljem zemalja EU taj udio bi bio oko 1% od ukupnog hipotekarnog tržišta. Ukoliko se želi postići da obrnuta hipoteka pridonosi rješavanju socio – finansijskih problema starijeg stanovništva trebat će se ne samo proširiti pravni okvir između država članica nego i pridonijeti širenju interesa između kreditora i potencijalnih korisnika<sup>75</sup>.

### 4.3. Potencijalni razvoj obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj

Hrvatske banke povećale su svoju imovinu za 1,40% čime je prekinut petogodišnji trend opadanje imovine a one s kraja 2017. iznose ukupno 391,30 milijarde kuna. Najveći dio imovine banaka čine upravo dani krediti što dokazuje njihovu važnost u gospodarstvu. Prema zadnjim podacima u hrvatskim bankama izdano je ukupno 254.510,10 milijuna kuna kredita<sup>76</sup>. Na grafikonu 17 vidljivo je da dominiraju stambeni krediti, a od kraja 2010. godine iz kategorije ostali krediti stanovništva izuzeti gotovinski krediti i prekoračenja po transakcijskim računima te su oni postali zasebna kategorija<sup>77</sup>. Hipotekarni krediti nalaze se na začelju zbog svoje kompleksnosti i dugog roka otplate.

**Grafikon 17.: Bankovni krediti (mil. kn) stanovništvu u RH**



Izvor: HNB, Bilten o bankama, više izdanja

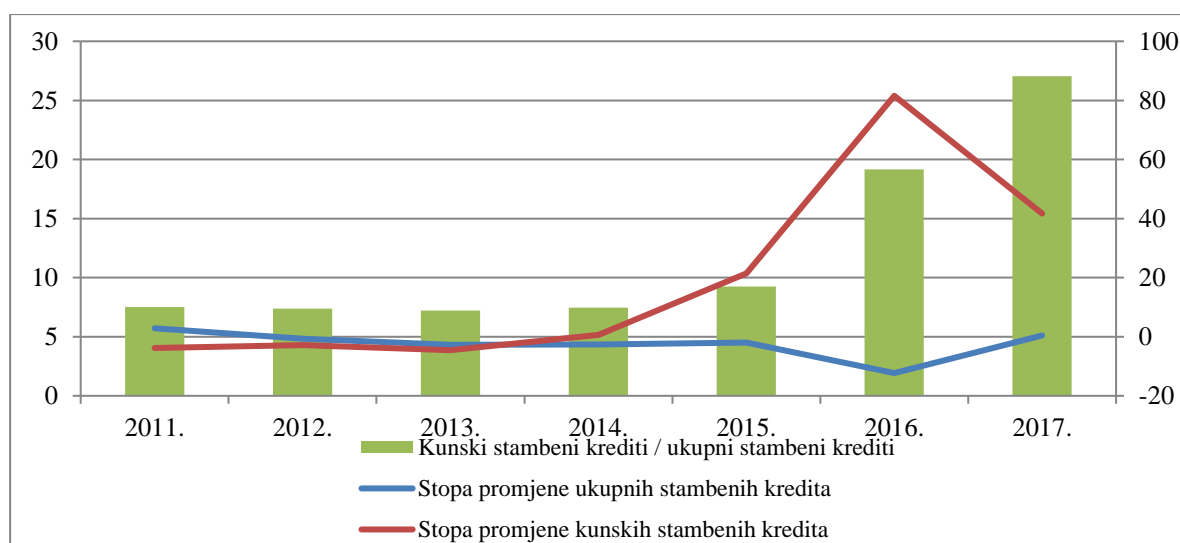
<sup>75</sup> Doling, J., Overton L. (2010.), The European Commission's Green Paper: reverse mortgages as a source of retirement income, str. 45-57

<sup>76</sup> HNB (2019.), Standardni prezentacijski format, Kvaliteta kredita, HNB 2019

<sup>77</sup> HNB (2019.), Financijska stabilnost, HNB, godina 2019, broj 20, str. 22

Iznos novoodobrenih gotovinskih nenamjenskih kredita, s rokom dospjeća duljim od godine dana bio je 28% viši nego u 2017. godini<sup>78</sup>. Iako hipotekarni krediti imaju rapidnu tendenciju pada od 2010. što je posljedica još financijske krize, blagim porastom prekinut je višegodišnji pad iznosa stambenih hipotekarnih kredita. Promatrano na godišnjoj razini to je njihov prvi nominalni rast ostvaren još od 2011. Upravo su pozitivna kretanja stambenih kredita najviše utjecala na poboljšanje kvalitete kredita stanovništvu. Najpovoljnija kvaliteta stambenih kredita odnosila se na kredite u kunama.

**Grafikon 18.: Stambeni krediti stanovništvu u RH (mil. kn i u postotku)**



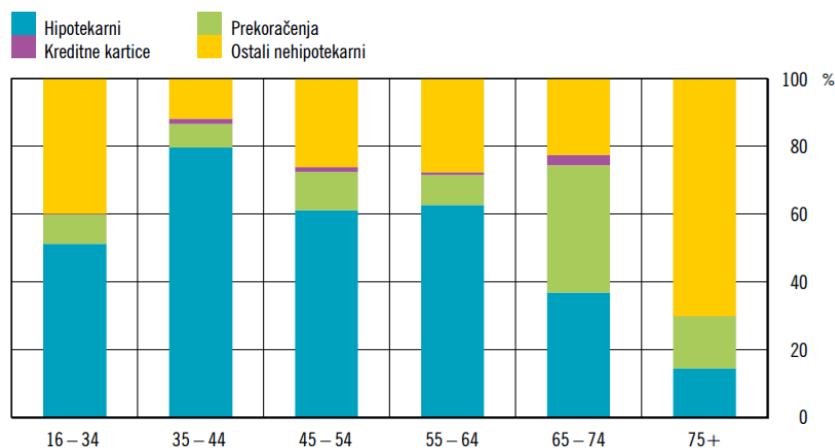
Izvor: HNB, Bilten o bankama, 2018.

Prethodno napisano pokazuje koliko su krediti banaka stanovništvu bitna sastavnica za banke kao najvažnije financijske institucije u RH, posebno stambeni krediti koji predstavljaju najvažniju vrstu hipotekarnih kredita. Prema navedenoj teoriji životnog ciklusa i potrebama pojedinaca da poboljšaju životni standard izgladivanjem potrošnje, najveći udio duga koncentriran je u mlađoj srednjoj dobi odraslog života (od 35 do 44 godine), nakon čega opada i doseže najniže razine u starijoj odrasloj dobi kada se demografski faktori koji rade pritisak na rast potrošnje manje izraženi. Budući da u mlađoj dobi osobe kupuju stambenu nekretninu, 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

<sup>78</sup> HNB (2019.), Financijska stabilnost, HNB, godina 2019, broj 20, str. 22

na 60% do dobi ulaska u mirovinu, a u populaciji osoba starijih od 75 godina čine tek 14% ukupnog duga što je vidljivo na grafikonu 23<sup>79</sup>.

**Grafikon 19.: Struktura duga prema dobi referentne osobe u RH**



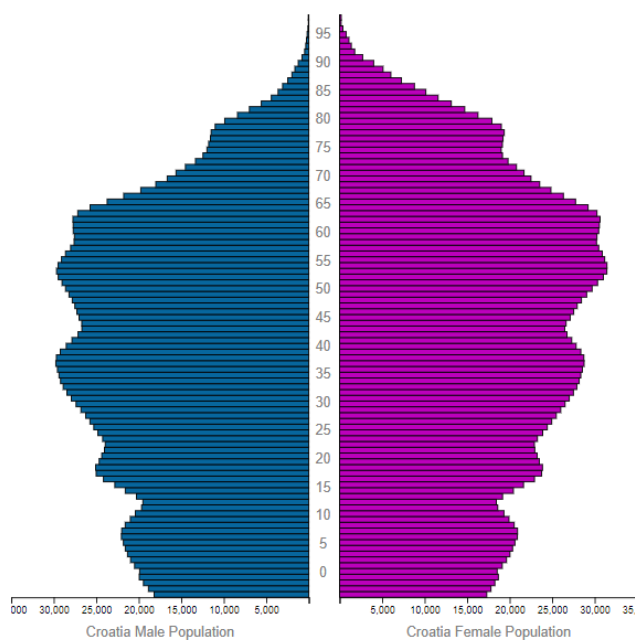
Izvor: HNB (2019.), Financijska stabilnost, str. 27

Prilikom razmatranja uvađanja obrnute hipoteke na neko tržište razmatra se nekoliko faktora. Stanje na tržištu nekretnina i cijene nekretnina, demografska struktura i prihodi stanovništva, financijska pismenost stanovništva i lokalni mentalitet i sl.

Dobno spolna piramida Hrvatske pokazuje da bi kreditni proizvod poput obrnute hipoteke bilo korisno imati kao alternativu. Kasnije će biti prikazano kako je veliki broj nekretnina u vlasništvu građana prodano. Većina nekretnina sigurno je prodano i zbog nedovoljnih mirovina što će kasnije također biti spomenuto ili zbog toga što više ne mogu uzdržavati nekretninu. U RH oko 18% građana je starije od 65 godina te su oni najranjivija skupina, njih prema zadnjem popisu stanovništva 180.000 živi u samačkim kućanstvima i često imaju male prihode.

<sup>79</sup> HNB (2019.), Financijska stabilnost, HNB, godina 2019, broj 20

## Grafikon 20.: Dobno spolna piramida RH 2019. godine



Izvor: World Population Review, 2019

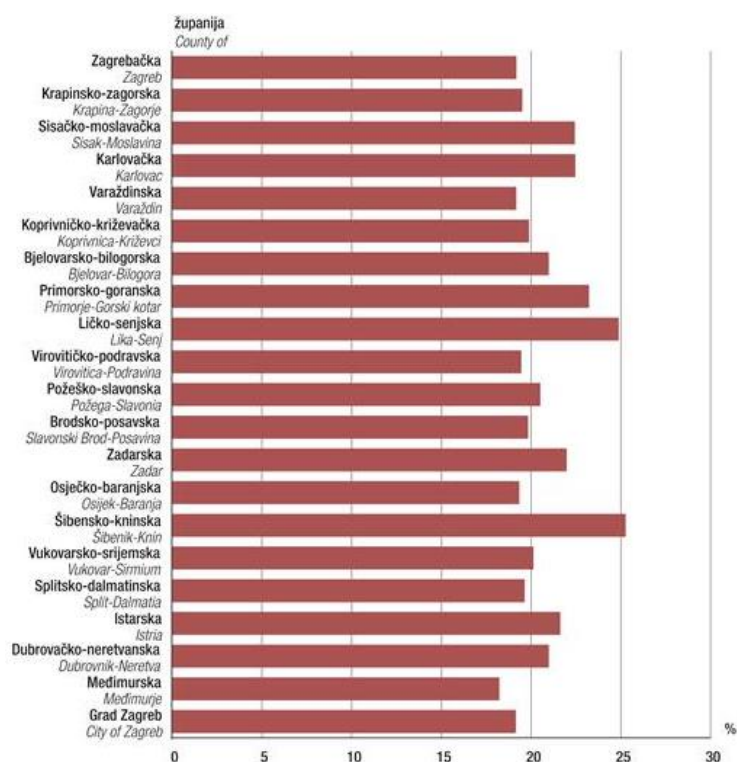
Grafikon 21 prikazuje udio stanovništva u dobi od 65 i više godina u ukupnom stanovništvu po županijama. Procesu starenja stanovništva pridonosi višegodišnje opadanje udjela mladog stanovništva (0–19 godina) u ukupnom stanovništvu. Najviše stanovništva u dobi od 65 i više godina u odnosu na ukupno stanovništvo bilo je u Šibensko – kninskoj županiji (25,30%) i Ličko – senjskoj (24,90%), a najmanje u Međimurskoj županiji (18,20%)<sup>80</sup>.

Stanje na tržištu nekretnina hrvatske je vrlo dinamično i prati svjetske trendove. Međutim zbog primijećenog kontinuiranog rasta cijena nekretnina strahuje se od mogućeg „pucanja“ nekretninskog balona koji se napuhuje već godinama. S obzirom na razmjere zadnje krize ni znanost ni struka ne mogu procijeniti potencijalne razmjere najavljene. Od ukupne kopnene površine oko 56,594 km<sup>2</sup>, 24.927 km<sup>2</sup> odnosi se na šumska zemljišta, dok se u poljoprivrednoj proizvodnji koristi oko 15.460 km<sup>2</sup>. Na kopnenoj površini sagrađeno je ukupno 2.246.910 stambenih građevina, od čega ih je 1.912.901 pogodno za stanovanje<sup>81</sup>.

<sup>80</sup> Procjene stanovništva Republike Hrvatske u 2018., Priopćenje DZS, 2019., broj 7.1.3.

<sup>81</sup> EIZ (2019.), Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske, 2012.-2017.

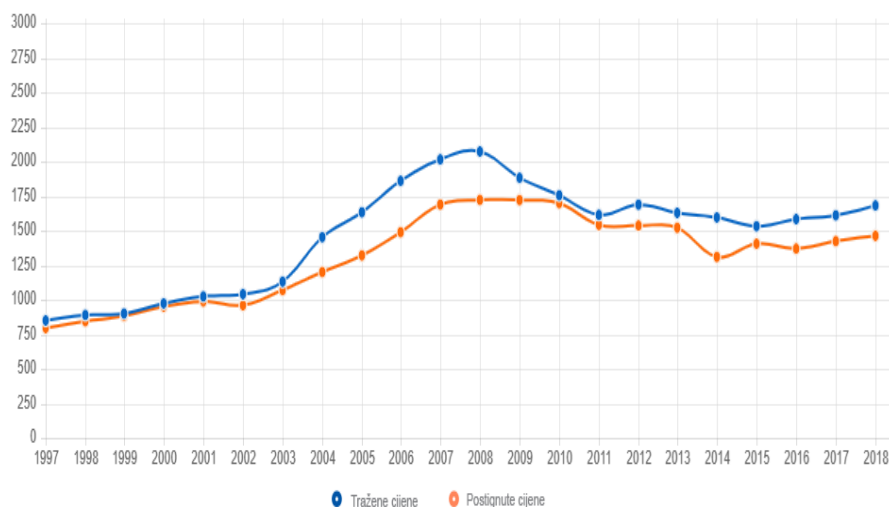
**Grafikon 21.: Udio stanovništva u dobi od 65 i više godina u ukupnom stanovništvu**



Izvor: Procjene stanovništva Republike Hrvatske u 2018., Priopćenje DZS, 2019.

Vidljivo je kako su tražene cijene za vrijeme promatranog razdoblja više od ostvarenih. S obzirom na gospodarsku situaciju na tržištu i visoku nezaposlenost građana, također treba razmotriti i psihološku stranu onih koji prodaju i onih koji kupuju nekretninu.

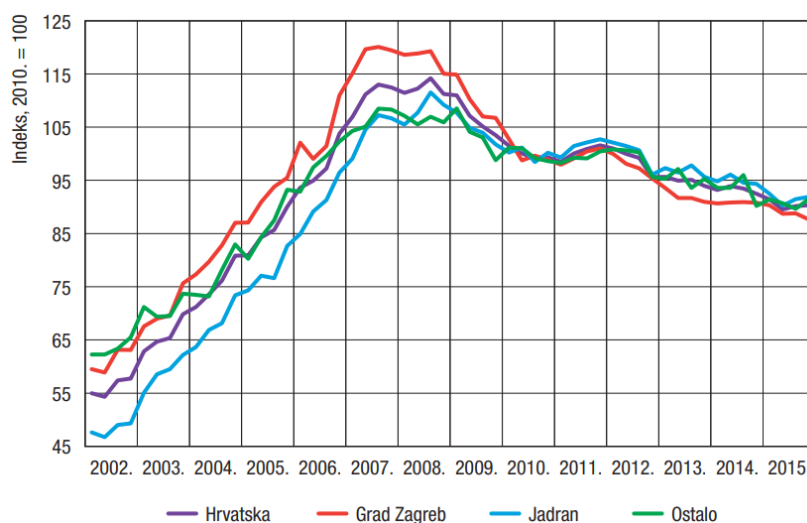
**Grafikon 22.: Kretanje traženih i postignutih cijena za stanogradnju u RH**



Izvor: Burza nekretnina, 2019.

Grafikon 23 pokazuje kako su cijene svih nekretnina snažno rasle od 2002. do 2008. nakon čega je uslijedio njihov pad. Usporede li se prosječne cijene vidljivo je da su se one u tom razdoblju udvostručile, pri čemu je najveći rast cijena bio na Jadranu (+125%). Cijene su svoj vrhunac postigle 2008. nakon čega su paralelno s usporavanjem ekonomske aktivnosti započele svoje pad. Ukupan pad od 2008. do 2015. iznosio je 20%, a kroz cijelo promatrano razdoblje vidi se da su cijene u Hrvatskoj narasle za 61%<sup>82</sup>.

### Grafikon 23.: Indeksi cijena stambenih objekata u RH

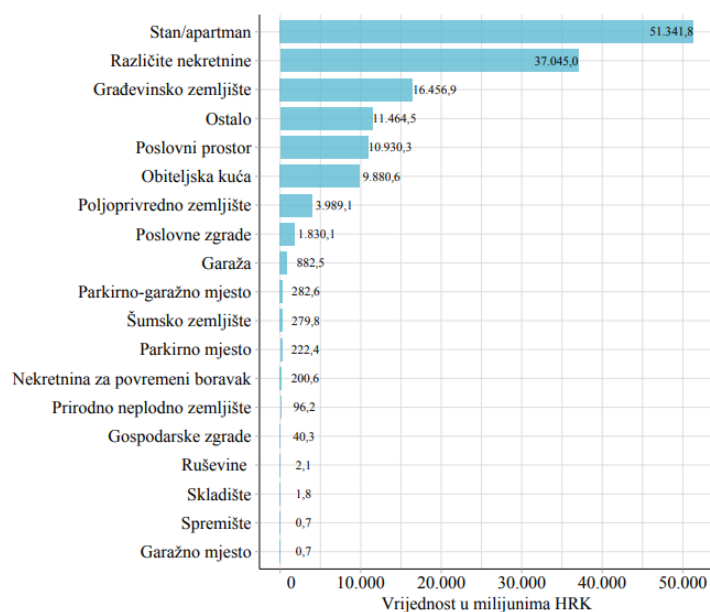


Izvor: Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj, HNB, 2019., str. 19

Puno nekretnina nalazi na neprivlačnim lokacijama npr. poljoprivredne lokacije na kojima se nalazi oko 11.500 ljudi. Građani ovih lokacija ne bi imali tolike koristi od obrnute hipoteke jer bi procijenjena vrijednost nekretnina bila niska. Grafikon 24 pokazuje vrijednost prodanih nekretnina u RH od 2012. do 2017. godine. Najviše prodanih nekretnina i po broju i vrijednosti su stanovi/apartmani te iznose 51.341,80 milijuna kuna. Iako uz visoke cijene, nezaposlenost i smanjenje prihoda nekretnine u RH se uspiju prodati. S obzirom da su mjesečna primanja jedan od glavnih faktora koji se proučavaju prilikom određivanja boniteta, nezaposleni nisu bili povoljna i ciljna skupina građana za dobivanje hipotekarnih kredita, stoga je prodaja nekretnine česta alternativa.

<sup>82</sup> Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj, HNB, 2019., str. 18

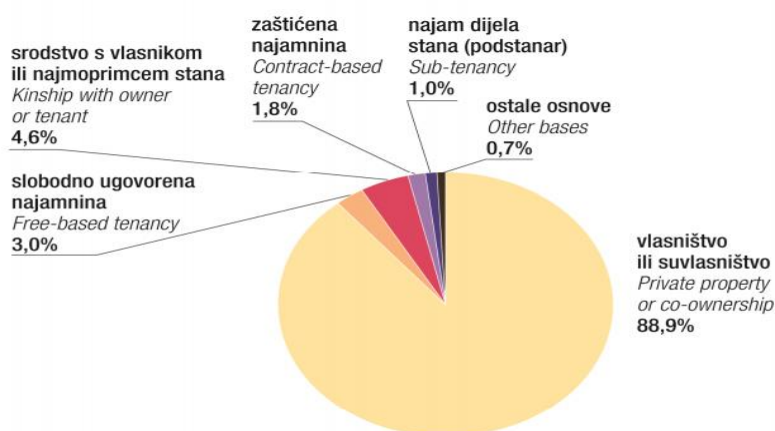
## Grafikon 24.: Vrijednost prodanih nekretnina u RH



Izvor: EIZ (2019.), Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske, 2012.-2017., str. 19

Skoro 89% nekretnina u Hrvatskoj je u vlasništvu ili suvlasništvu. Usporedno s prethodno navedenim zemljama ovo je izrazito visok postotak vlasništva nad nekretninama. Većina tih nekretnina u vlasništvu je starijih građana koji su na rubu siromaštva te imaju nedovoljna primanja za njihovo održavanje. Međutim razlika s ostatkom svijeta je što u tim nekretninama žive vlasnici sa svojim potencijalnim nasljednicima. S obzirom visok udio u vlasništvu i cijene nekretnina obrnuta hipoteka bila bi vrijedna alternativa starijim građanima.

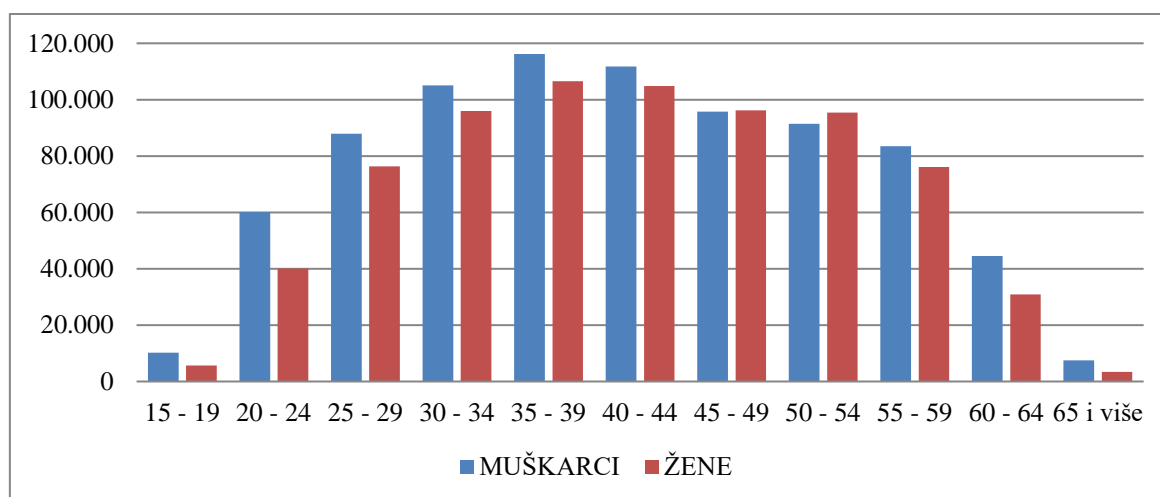
## Grafikon 25.: Kućanstva prema osnovi korištenja stana u RH



Izvor: DZS (2017.), Popis stanovništva, kućanstva i stanova 2011., Stanovi prema načinu korištenja, str. 32

Ukupan broj korisnika koji su ostvarili pravo na mirovinu je 1.147.770<sup>83</sup>, a broj osiguranika je 1.545.525. Odnos broja korisnika mirovina i osiguranika je 1:1,25, s prosječnom mirovinom od 2.435,20 kn koja je nedovoljna za pokrivanje osnovnih životnih potreba. Redovita isplata mirovina je neizvjesna zbog visokog broja umirovljenika nasuprot broja zaposlenih, zbog visoke nezaposlenosti (112.170), zbog problema financiranja mirovina u modelu generacijske solidarnosti i problema u modelu kapitalizacije vlastite štednje, koji se još nisu iskazali u punoj mjeri<sup>84</sup>, stoga Vlada ima tendenciju smanjivanja socijalnih prava, a posebno snažan poticaj razvoju obrnute hipoteke može biti nastojanje države da sve veći udjel troškova zdravstvene skrbi prebaci na same korisnike<sup>85</sup>. Grafikon 26 pokazuje strukturu osiguranika prema dobi i spolu u Republici Hrvatskoj 2019. godine. Po svim razredima dominiraju muškarci te je najviše osiguranika u dobi od 35 do 44.

**Grafikon 26.: Struktura osiguranika prema dobi i spolu RH**



Izvor: HZMO, svibanj 2019

Kada je riječ o stanovništvu RH i njihovoj razini financijske pismenosti odnosno nepismenosti Hrvatska ima veliki problem. Zbog financijske nepismenosti građani imaju strah od proizvoda koji u sebi sadrži riječ hipoteke. Prosječan broj bodova financijskog znanja građana u Hrvatskoj iznosi 4,2 od mogućih 7. Građani koji imaju najnižu razinu znanja su mlađi od 19 godina s brojem bodova 3,6/7 i stariji od 70 godina s bodovima 3,6/7. Nadalje, osobe s nižim obrazovanjem odnosno osnovnim obrazovanjem također imaju nisku razinu

<sup>83</sup> U broj korisnika mirovina nisu uključeni korisnici mirovina DVO-a, ZOHBDR-a i HVO-a (Statističke informacije Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, 2019, str. 34).

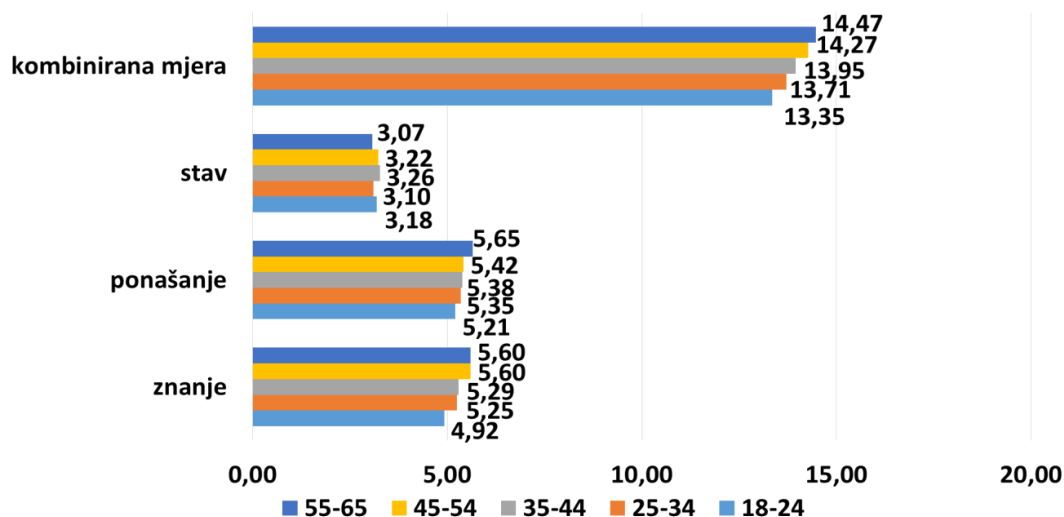
<sup>84</sup> Leko, V., Tuškan B. (2009.), *Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“*, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 15

<sup>85</sup> *ibid.* str. 15



financijskog znanja koja iznosi 3,7/7. Prema geografskoj podjeli najniže ocjene financijskog znanja imaju građani iz Hrvatskog primorja i Istre s brojem bodova 3,7/7 te građani iz Dalmacije s brojem bodova 4,0/7<sup>86</sup>. Grafikon 27 pokazuje kako se financijska pismenost građana razlikuje prema dobi.

**Grafikon 27.: Dobne razlike u financijskoj pismenosti u RH**



Izvor: Vehovec, Rajh, Škreblin Kirbiš, 2015

U Hrvatskoj se javlja i problem interesnih skupina poput brojnih domova za starije i nezbrinute koje vode posao s nekretninama na način da vlasniku doma prepisu nekretninu na temelju koje je on/ona onda zbrinuta. Za razliku od tih primjera koji su često meta obmana, obrnuta hipoteka je zakonski regulirana te su edukacije starijih pod nadzorom regulatornih institucija. Međutim Hrvatska također ima veliki problem s nesređenim zemljišnim knjigama i vlasničkim odnosima. Osim interesnih skupina i mentaliteta koji bi stanovništvu Hrvatske dalo osjećaj da razbaštinjaju svoje nasljednike, obrnuta hipoteka vjerojatno ne bi zaživjela u obliku i obujmu kakva se viđa na inozemnim tržištima.

Ovisno s kojeg bi se stajališta gledalo, u Hrvatskoj postoji više strana za ne uvođenjem obrnute hipoteke, od onih prema kojima bi se na prvu zaključilo da se treba uvesti. Iako je puno umirovljenika s viskom postotkom vlasništva i niskim mirovinama, financijska nepismenost, nesređenost tržišta nekretnina i nacionalni mentalitet glavni su razlozi zbog kojih obrnuta hipoteka nije uvedena na hrvatsko financijsko tržište.

<sup>86</sup> HNB, HANFA (2015.) Mjerenje financijske pismenosti i financijske uključenosti u Hrvatskoj, Ipsos

## 5. ZAKLJUČAK

Cilj ovog rada je prikazati povijest nastanka i razvoj obrnute hipoteke, što ona jest, koje su joj vrste, uvjeti korištenja, načini financiranja te na kraju koje su joj sve prednosti i nedostaci. Svim zemljama koje su uvele eng. *reverse mortgage* primjer je bila SAD koja obrnutu hipoteku koristi već godinama. Međutim iako je u SAD-u doživjela svoj vrhunac 2008. sa sklopljenih 115.000 ugovora, ova se brojka nakon krize nije oporavila. Zbog javljanja sve više problema i nedostataka, prije svega zbog izrazito visokih troškova koje obrnuta hipoteka za sobom donosi, potencijalni korisnici tragaju za drugim alternativama. U prilog tome ne ide ni razvoj sličnih proizvoda poput eng. *HomeSafe* u kojem dužnici znaju točno koliki im je udio preostao u nekretnini te u slučaju prodaje nekretnine prije isteka ugovora mogu dobiti i naknadu. Kako pokazuju istraživanja do srpnja ove godine sklopljeno je manje od 2.000 ugovora o obrnutoj hipoteci. Ovo se može povezati s visokom brojkom iznajmljivača nekretnina u SAD-u, ali i činjenici da američki umirovljenici sve više kritiziraju i sumnjaju u ovakvu vrstu kreditiranja.

U Australiji oko 70% stanovništva od 55 do 85 godina posjeduje vlastiti dom, čime se smjestila u skupinu zemalja s visokim postotkom vlasništva te je skoro jednako toliki postotak građana koji žele ostarjeti u svojem domu. Međutim oko 50% i parova i samaca jedva ostvaruje mirovinu koja je dovoljna za život. Popularnosti korištenju obrnute hipoteke pridonio je i NNEG zakon 2012. godine u kojem se štiti potencijalne dužnike od rizika. Istraživanja su dokazala da potencijalni i trenutni korisnici smatraju ili su smatrali da je obrnuta hipoteka jedini izbor koji im je ostao na raspolaganje jer jedino ona od svih financijskih proizvoda nudi ostanak u nekretnini do smrti vlasnika i/ili supružnika.

Europska unija je zajednica zemalja od kojih su neke uvele obrnutu hipoteku i koriste je, neke su je uvele, ali je ne koriste u značajnom obujmu i one koje je još nisu uvele ili je uopće ne planiraju uvesti. Ona je prisutna na financijskim tržištima Španjolske, Francuske, Švedske, Velike Britanije, Nizozemske, Danske, Švicarske itd. Dobno spolna struktura Europe pokazuje da ona stari te su neke od navedenih zemalja u prvom desetljeću 21. st. uvele i ponudile obrnutu hipoteku kao alternativu pomoći. U Velikoj Britaniji čak je 70% kućanstava su vlasnici svojih nekretnina. VB je specifična zbog skoro ujednačenog postotka korisnika koji obrnutu hipoteku uz državnu i privatnu mirovinu koriste za ostvarivanje dugo planiranih i željenih ciljeva i onih koji su ostvarili pravo samo na državnu mirovnu te im ta sredstva služe

za preživljavanje. VB je uz Irsku zemlja EU u kojoj je eng. *lifetime mortgage* jako zastupljena. Francuska se od ostalih zemalja razlikuje po tome da ako dođe do pada vrijednosti nekretnine ili ako dužnik poživi duže od očekivanog zajmodavac sam pokriva razliku. Također Francuska ima vrlo skeptične građane koji zbog tabu teme o smrti ne razmatraju o opciji obrnute hipoteke. Istraživanja u Španjolskoj su pokazala da svaka četvrta osoba između 55 i 80 pokazuje interes za ovaj proizvod. Kao i u ostatku EU, Španjolska ima visok postotak vlasništva nad nekretninama i oko 30% stanovništva starijeg od 65 godina, iako ne postoji službena statistika pretpostavlja se da je u zadnjih 10-tak godina sklopljeno oko 10.000 ugovora. Španjolska se suočava s padom interesa za obrnutom hipotekom, a glavni razlog tome je što samo 12% vlasnika nekretnina starijih od 65 zna da postoji obrnuta hipoteka.

Potencijal uvođenja obrnute hipoteke u Hrvatsku treba se sagledati s nekoliko stajališta. Od ukupne kopnene površine RH skoro 72% su šumska i poljoprivredna zemljišta koje se nalaze na neprivlačnim lokacijama na kojima je pretežito staro stanovništvo. Cijene nekretnina u Hrvatskoj su često zbog sentimentalnosti precijenjene, a zbog nesređenosti zemljišnih knjiga i pravnih odnosa građani ne postižu željene prodajne cijene, iako gledano cijene nekretnina u Hrvatskoj rastu. Kada bi obrnuta hipoteka i bila ponuđena na tržištu zbog lokacija i problema vezanih uz nekretninu ne bi bila ostvariva. Prema dobno spolnoj strukturi i visokom postotku vlasništva nad nekretninama, niskim i nedovoljnim mirovinama za život građanima bi bilo korisno iskoristi mogućnost povlačenja sredstava. Osim mentaliteta koji bi među stanovništvom izazvao broja pitanja morala i pravednosti, problem za uvođenjem obrnute hipoteke izaziva i vrlo visoka financijska nepismenost upravo u glavnoj skupini građana koja ima pravo na korištenje ovog proizvoda.

Obrnuta hipoteka je već godinama alternativni financijski proizvod koji starijim građanima omogućava iskorištavanje nekretnine kao dio osobnog kapitala u koji su godinama prije ulagali. S dobivenim sredstvima mogu poboljšati trenutnu financijsku situaciju sebi i svojim nasljednicima. Iako ona mnogima ona služi kao sredstvo u ostvarivanju ciljeva i planova koje su željeli, prema primjerima iz zemalja ona je nažalost često glavni izvor prihoda za podmirivanje osnovnih ljudskih potreba.

## LITERATURA

1. Addiko Bank (2018.), Opći uvjeti u kreditnom poslovanju s potrošačima
2. All Reverse Mortgage, INC. (2019.), Everything You Need to Know About Proprietary Reverse Mortgage
3. American Association of Retired Persons (AARP) (2019.)
4. An Overview Of Australia's Housing Market And Residential Mortgage-Backed Securities (2018.), S&P Global
5. ASIC's work for older Australians (2017.), ASIC
6. Aviva (2019.)
7. Baletić, Z. (1995.), Ekonomski leksikon, Leksikografski zavod „Miroslav Krleža“, Zagreb, Masmedia
8. Basic Information Guide, Reverse Mortgage (2019.), One Reverse Mortgage
9. Bedwell, H., Carden, M., Kibble, N., Stalpes, S. (2009.), Assessing reverse mortgages as a viable retirement security alternative, Workshop in Public Affairs
10. Bonnet, C., Juin, S., Laferrere A. (2019.), Private Financing of Long-Term Care: Income, Savings and Reverse Mortgage, Economics and statistics
11. Bowen Bishop, T., Shan, H. (2008.), Reverse Mortgages: A Closer Look at HECM Loans, The National Bureau of Economic Research
12. Burza nekretnina (2019.)
13. Caplin, A. (2000.), The Reverse Mortgage Market: Problems and Prospects
14. Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj (2019.), HNB
15. D'Addio, A. C. (2016.), Reverse Mortgages: A tool to improve living standards of the elderly? A European Perspective, OECD, Social Policy Division, str. 3
16. Davidoff, T., Welke, G. (2004.), Selection and Moral Hazard in the Reverse Mortgage Market, Haas School of Business UC Berkeley
17. Divya, P., Jyoti, C. (2008.), Reverse Mortgage, 10th Global Conference of Actuaries
18. Doling, J., Overton L. (2010.), The European Commission's Green Paper: reverse mortgages as a source of retirement income
19. DZMO (2019.), Statističke informacije HZMO, HZMO, godina 17, broj 4
20. DZS (2017.), Popis stanovništva, kućanstva i stanova 2011., Stanovi prema načinu korištenja, Statistička izvješća, Zagreb
21. DZS (2013.), Popis stanovništva, kućanstva i stanova 2011., Stanovništvo prema spolu i starosti, Statistička izvješća, Zagreb

22. DZS (2018.), Statistički ljetopis Republike Hrvatske 2018, DZS, Zagreb
23. Eagle, L. (2010.), Education Seniors on Reverse Mortgage
24. EIZ (2019.), Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske, 2012.-2017.
25. European Central Bank (2006.), EU Banking Structures, ECB
26. Eurostat, Database (2019.)
27. Equity Release Council Spring (2019.), Market Report
28. Equity Release on Your French Property (2019.), France Home Finance
29. FannieMae (2019.), Money from home – A consumer's guide to reverse mortgage option, FannieMae
30. Federal Housing Administration (FHA) (2019.)
31. Federal Trade Commission (2011.), Reverse Mortgages, FTC
32. Federal Trade Commission, Consumer Information (2019.)
33. Global Housing and Mortgage Outlook (2019.), Fitch Ratings
34. Good Life, Home Loans (2019.), Reverse Mortgage Limits (New 2019 FHA HECM Loan Limits)
35. Guerin, J. (2012.), The History of the HECM: A Detailed Timeline, The Reverse Review
36. Hinghal, S., Jain, A. (2006.), Reverse Mortgage – Growing Market in India
37. HNB (2018.), Bilten, HNB, godina 16, broj 247
38. HNB (2018.), Bilten o bankama, HNB, godina 18, broj 31
39. HNB (2019.), Financijska stabilnost, HNB, godina 2019, broj 20
40. HNB (2019.), Standardni prezentacijski format, Kvaliteta kredita, HNB 2019
41. HNB (2019.), Standardni prezentacijski format, Realni sektor, HNB, Q2, 2019.
42. HNB, HANFA (2015.), Mjerenje financijske pismenosti i financijske uključenosti u Hrvatskoj, Ipsos
43. Homesafe, Wealth Release (2019.)
44. HZZ (2019.), Statističke informacije
45. IJF (2019.)
46. Ivanov, M. (2015.), Osobne financije: Nastavni tekst predavanja za studente, Zagreb, EFZG
47. Leko, V. (2010.), Svjetsko rješenje problema starijih osoba niša je i za hrvatske bankare, Lider, Zagreb
48. Leko, V., Tuškan B. (2009.), Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“, Zagreb, Računovodstvo i financije

49. Mayer, C. J., Simons, K. V. (1994), A New Look at Reverse Mortgages: Potential Market and Institutional Constraints, *New England Economic Review*
50. Mayer, C. J., Simons, K. V. (1994.), Reverse Mortgage and the Liquidity of Housing Wealth, *Real Estate Economics*, Volume 22, Issue 4
51. Moreno, H. S., Anderson, M. (2017.), The Impact of the Mortgage Credit Directive 2014/17/EU in Spain, *Barcelona Workshop*
52. Nakajima, M. (2012.), Everything you always wanted to know about reverse mortgages but were afraid to ask, *Business Review Q1*
53. NRMLA, The Economist's Corner: Spending Patterns as Seniors Age (2019.)
54. NRMLA, Your Guide to Reverse Mortgage (2019.)
55. OECD (2018.), *OECD Pensions Outlook*
56. Perl, L. (2017.), HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages, *Congressional Research Service*
57. Perrotto, J. M., Gomez, D. (2008.), Reverse Mortgage, *Butterworths Journal of International Banking and Financial Law*
58. Procjene stanovništva Republike Hrvatske u 2018., *Priopćenje DZS*, (2019.), broj 7.1.3.
59. Raiffeisen Bank (2017.), Bitni elementi elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine
60. Redfoot, D. L., Scholen, K., Brown, S. K. (2007.), Reverse-mortgages: Niche Product or Mainstream Solution?, Report on the 2006 AARP National Survey of Reverse Mortgage Shoppers, *National Centre for Home Equity Conversion, Washington*
61. Reverse Mortgage Alert (2019.)
62. Reverse Mortgage Daily (2019.)
63. Reverse Mortgage Guides, *HECM*, (2019.)
64. Reverse mortgages in Spain getting more popular, *Euroresidentes* (2019.)
65. Reverse Mortgage Information (2019.)
66. Reverse Mortgage Payment Structure (2019.)
67. Reverse mortgage Pros and Cons (2019.)
68. Reverse Mortgage Statistic (2019.)
69. Reverse Mortgage Statistic (2019.)
70. Review of reverse mortgage lending in Australia (2018.), *ASIC, Report 586*
71. Rose, C. C. (2009.), The Effective Use of Reverse Mortgages in Retirement, *Journal of Financial Service Professionals*
72. SAFE Act (2013.), *Consumer Financial Protection Bureau*

73. Shan, H. (2011.), Reversing the Trend: The Recent Expansion of the Reverse Mortgage Market, Real Estate Economics, Volume 39, Part 4
74. Stojanović, A., Leko, V. (ur.) (2011.), Modeli financiranja namjena koje sadrže javni interes, Zagreb, Grafikonit Gabrijel d.o.o.
75. Time, Mortgage Giants Wells Fargo and Bank of America Opt Out of Reverse Mortgage Business (2011.)
76. The New York Times, 2 Big Banks Exit Reverse Mortgage Business (2011.)
77. Tuškan, B. (2018.), Uloga i potencijal obrnute hipoteke u ponudi štedno-ulagačkih proizvoda na financijskom tržištu, Zbornik radova konferencije „Hrvatski dani osiguranja 2018.“
78. UBS Investment Bank (2006.), Reverse Mortgage Repayment & Drawdown Behaviour, UBS Mortgage Strategist
79. U. S. Department of Housing and Urban Development (2018.), Annual Report to Congress Regarding the Financial Status of the FHA Mutual Mortgage Insurance Fund, HUD
80. U. S. Department of Housing and Urban Development (HUD) (2019.)
81. U. S. Department of Housing and Urban Development (2019.)
82. U. S. and World Population Clock (2019.)
83. Vehovec, M., Rajh, E., Škreblin Kirbiš, I. (2015.), Financijska pismenost građana u Hrvatskoj, Zagreb, EIZ
84. Zagrebačka banka (2019.), Bitni elementi elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine
85. Zhain, D. H. (2000.), Reverse Mortgage Securitization: Understanding and Gauging the Risk, Moody's Investors Service, Structured Finance, Special Report
86. Why does not the reverse mortgage triumph in Spain?, News Spain Houses (2019.)
87. Wong. V., Garcia, N. (1999.), There's No Place Like Home: The Implications of Reverse Mortgage on Seniors in California, Consumers Union, San Francisco
88. World Population Review (2019.)

## **POPIS GRAFIKONA**

Grafikon 1.: Broj ukupnog stanovništva SAD-a.....	25
Grafikon 2.: Broj HECM hipoteka, maksimalan broj potraživanja (mlrd. USD) u SAD-u.....	26
Grafikon 3.: Prosječan maksimalan iznos potraživanja (USD) u SAD-u.....	26

Grafikon 4.: Savezne države s najvećim udjelom u HECM financiranju u SAD-u.....	27
Grafikon 5.: Postotak zajmoprimaca prema spolu u SAD-u.....	27
Grafikon 6.: Postotak zajmoprimaca starijih od 84 godine života koji će imati manje od 200.000 USD vrijednosti nekretnine.....	31
Grafikon 7.: Učinak rasta tržišne kamatne stope na ukupne kamate obrnute hipoteke.....	31
Grafikon 8.: Učinak trajanja obrnute hipoteke na ukupne troškove kamate obrnute hipoteke.....	32
Grafikon 9.: Kreditni limit kao postotak maksimalne visine prema vrsti obrnute hipoteke.....	32
Grafikon 10.: Trendovi vlasništva nekretnina i hipoteka.....	33
Grafikon 11.: Broj stanovništva Europske unije.....	34
Grafikon 12.: Populacija starija od 65 godina života većinom su vlasnici nekretnina.....	35
Grafikon 13.: Prihodi kućanstva starijih osoba u Velikoj Britaniji (%).....	36
Grafikon 14.: Izvori prihoda kućanstva starijih osoba u Velikoj Britaniji.....	37
Grafikon 15.: Načini korištenja sredstava obrnute hipoteke u Velikoj Britaniji (%).....	38
Grafikon 16.: Udio pojedinaca koji si mogu priuštiti long-term care (LTC) u Francuskoj.....	40
Grafikon 17.: Bankovni krediti (mil. kn) stanovništvu u RH.....	42
Grafikon 18.: Stambeni krediti stanovništvu u RH (mil. kn i u postotku).....	43
Grafikon 19.: Struktura duga prema dobi referentne osobe u RH.....	44
Grafikon 20.: Dobno spolna piramida RH 2019. godine.....	45
Grafikon 21.: Udio stanovništva u dobi od 65 i više godina u ukupnom stanovništvu.....	46
Grafikon 22.: Kretanje traženih i postignutih cijena za stanogradnju u RH.....	46
Grafikon 23.: Indeksi cijena stambenih objekata u RH.....	47
Grafikon 24.: Vrijednost prodanih nekretnina u RH.....	48
Grafikon 25.: Kućanstva prema osnovi korištenja stana u RH.....	48



Grafikon 26.: Struktura osiguranika prema dobi i spolu RH.....	49
Grafikon 27.: Dobne razlike u financijskoj pismenosti u RH.....	50

## **POPIS TABLICA**

Tablica 1.: Prosječni prihodi i rashodi kućanstava starijih građana u SAD-u.....	11
Tablica 2.: Usporedba načina kreditiranja obrnutom hipotekom.....	17
Tablica 3.: Vodeći kreditori na tržištu obrnute hipoteke u SAD-a, srpanj 2019.....	28
Tablica 4.: Vodeći kreditori na tržištu obrnute hipoteke u SAD-u kroz povijest.....	29

## **ŽIVOTOPIS**

Dora Peračković rođena je 24. travnja 1994. godine u Zagrebu. Osnovnu i srednju školu pohađala je u Zagrebu te je 2013. maturirala s odličnim uspjehom. Iste godine upisuje Ekonomski fakultet u Zagrebu, gdje 2017. završava preddiplomski studij Poslovne ekonomije, nakon čega upisuje Diplomski studij – smjer Financije. Tijekom studija sudjelovala je na Case Study Competition 2017. godine te se aktivno služi engleskim jezikom i MS Office Paketom.