

Obrnuta hipoteka u funkciji financiranja osoba starije životne dobi

Raguž, Petar

Master's thesis / Diplomski rad

2021

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:148:116081>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2025-01-22**



Repository / Repozitorij:

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



Sveučilište u Zagrebu

Ekonomski fakultet

Integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij

**OBRNUTA HIPOTEKA U FUNKCIJI FINANCIRANJA
OSOBA STARIJE ŽIVOTNE DOBI**

Diplomski rad

Petar Raguz

Zagreb, rujan 2021.

Sveučilište u Zagrebu

Ekonomski fakultet

Integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij

**OBRNUTA HIPOTEKA U FUNKCIJI FINANCIRANJA
OSOBA STARIJE ŽIVOTNE DOBI**

**REVERSE MORTGAGE IN FUNCTION OF FINANCING
OLDER PEOPLE**

Diplomski rad

Student: Petar Raguž

JMBAG studenta: 0067556946

Mentor: prof. dr. sc. Marijana Ivanov

Zagreb, rujan 2021.

IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Izjavljujem i svojim potpisom potvrđujem da je diplomski rad isključivo rezultat mog vlastitog rada koji se temelji na mojim istraživanjima i oslanja se na objavljenu literaturu, a što pokazuju korištene bilješke i bibliografija.

Izjavljujem da nijedan dio rada nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz necitiranog izvora 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.

(vlastoručni potpis studenta)

(mjesto i datum)

STATEMENT ON THE ACADEMIC INTEGRITY

I hereby declare and confirm by my signature that the final thesis is the sole result of my own work based on my research and relies on the published literature, as shown in the listed notes and bibliography.

I declare that no part of the thesis has been written in an unauthorized manner, i.e., it is not transcribed from the non-cited work, and that no part of the thesis infringes any of the copyrights.

I also declare that no part of the thesis has been used for any other work in any other higher education, scientific or educational institution.

(personal signature of the student)

(place and date)

Sažetak

Diljem svijeta prisutan je trend demografskog starenja stanovništva što dovodi do financijskog opterećenja mnogih gospodarstava. Kreatori ekonomske politike suočavaju se s rastućim problemom financiranja osoba starije životne dobi uz uvjet ograničenih državnih proračuna. Uslijed povećanja broja starijih osoba, povećavaju se i javni izdaci za mirovine te zdravstvenu i socijalnu skrb. Stoga se starenje stanovništva često povezuje s padom kvalitete života starije populacije. Zbog toga, potrebno je pronaći efikasno rješenje koje će ovoj kategoriji stanovništva omogućiti dostojanstven život. Obrnuta hipoteka nameće se kao jedno od mogućih rješenja.

Obrnuta hipoteke je relativno nov financijski proizvod koji starijem stanovništvu, koje u svom vlasništvu ima vrijedne nekretnine, omogućuje dodatan izvor financiranja. Korisnici obrnute hipoteke posuđuju novac od banke koristeći vlastitu nekretninu kao garanciju za dobivena sredstva. Korisnici nisu dužni mjesečno otplaćivati dug, već kreditor naplaćuje dug nakon njihove smrti ili preseljenja. Dobivenim sredstvima korisnici mogu poboljšati trenutnu kvalitetu života, pokriti svakodnevne troškove i troškove liječenja, popraviti kuću ili stan te smanjiti postojeći hipotekarni dug. Na taj način smanjuje se financijska i socijalna isključenost starije populacije.

Cilj ovoga rada je prikazati mogućnost financiranja osoba starije životne dobi obrnutom hipotekom te prikazati potencijal razvoja modela obrnute hipoteke na hrvatskom financijskom tržištu.

Ključne riječi: obrnuta hipoteka, osobe starije životne dobi, demografsko starenje stanovništva, hrvatsko financijsko tržište

Summary

All over the world, there is a trend of demographic aging of the population, which leads to a financial strain on many economies. Economic policymakers face the growing problem of financing the elderly people with limited state budgets. Due to the increase in the number of elderly people, public expenditures for pensions, health and social care are also increasing. Therefore, aging of the population is often associated with reduction of life quality of the elderly population. Because of that, it is necessary to find an efficient solution that will enable this category of the population a dignified life. A reverse mortgage is imposed as one of the possible solutions.

A reverse mortgage is a relatively new financial product that enables the older population, who own valuable real estate, an additional source of funding. The users of the reverse mortgage borrow money from the bank using their own real estate as a guarantee for the obtained funds. Users are not obliged to make monthly debt repayments, but creditor collects the debt of the users after they die or move. With the funds, users can improve their current quality of life, cover their everyday and medical expenses, repair their house or apartment and reduce their existing mortgage debt. In that way, the financial and social exclusion of the older population is reduced.

The aim of this paper is to determine the possibility of reverse mortgage as an instrument for financing the older people and determine the potential for the development of the reverse mortgage model on the Croatian financial market.

Key words: reverse mortgage, older people, demographic aging of the population, Croatian financial market

Sadržaj

1. Uvod	1
1.1. Problem istraživanja.....	1
1.2. Predmet i cilj rada.....	1
1.3. Izvori podataka i metode istraživanja.....	2
1.4. Sadržaj i struktura rada.....	3
2. Nastanak i razvoj modela obrnute hipoteke	4
2.1. Razvoj modela obrnute hipoteke kroz povijest	4
2.2. Tradicionalni hipotekarni kredit kao začetnik obrnute hipoteke	6
3. Suvremene odrednice obrnute hipoteke	9
3.1. Pojmovno određenje obrnute hipoteke.....	9
3.1.1. Ugovaranje i korištenje sredstava obrnute hipoteke.....	11
3.1.2. Načini kreditiranja obrnutom hipotekom	14
3.1.3. Razlike između tradicionalnih hipotekarnih kredita i obrnute hipoteke.....	16
3.2. Vrste obrnute hipoteke	18
3.3. Prednosti i nedostaci obrnute hipoteke.....	21
3.4. Obrnuta hipoteka kao štedno-ulagački instrument	24
3.5. Obrnuta hipoteka kao alternativa ugovorima o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju.....	25
4. Potencijal uvođenja i korištenja obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj	28
4.1. Trend demografskog starenja stanovništva u Republici Hrvatskoj	28
4.2. Struktura stambenog vlasništva stanovništva u Republici Hrvatskoj.....	31
4.3. Mogućnosti zaduživanja umirovljenika kod izabраниh banaka u Republici Hrvatskoj	32
4.4. Stopa siromaštva te financijska i socijalna isključenost hrvatskih umirovljenika.....	35
4.5. (Ne)održivost mirovinskog sustava Republike Hrvatske	38
4.6. Mogućnosti uvođenja obrnute hipoteke na hrvatsko tržište	41
5. Zaključak	46
Popis literature	48
Popis slika	53
Popis tablica	53
Popis grafikona	53
Životopis studenta	54

1. Uvod

1.1. Problem istraživanja

Trenutno je u svijetu prisutan trend demografskog starenja stanovništva, osobito u razvijenim zemljama. Također, zbog poboljšanja kvalitete zdravstvene zaštite te radnih uvjeta, produljuje se i očekivano trajanje ljudskog života. Posljedica toga je sve veći broj osoba iznad 60 godina koje često imaju niska primanja zbog čega su često ugrožene, odnosno suočene su sa socijalnom, a posebno financijskom isključenošću. Ova kategorija stanovništva zbog svoje visoke životne dobi, niskih mirovina i neredovitih primanja često ne može priskrbiti dodatna sredstva putem bankovnih kredita jer ne mogu udovoljiti strogim kreditnim standardima. Zbog toga se za takve osobe koje nemaju dovoljno sredstava za financiranje tekućih troškova te za podmirenje svakodnevnih životnih, zdravstvenih i drugih potreba, a u svom vlasništvu imaju nekretninu koju ne namjeravaju prodati, otvara nova, inovativna mogućnost povećavanja vlastitih prihoda korištenjem modela obrnute hipoteke. Ova se tehnika u svijetu, osobito u SAD-u, sve više pokazuje kao poželjno i popularno rješenje. Ponudom takvog proizvoda umirovljenici, koji su često zanemarivana skupina društva, mogu postati izrazito važna i velika skupina kreditorima, a s druge strane starijoj populaciji koja često u svom vlasništvu ima vrijedne nekretnine stavlja se na raspolaganje efikasan financijski instrument koji pruža pomoć u rješavanju problema nelikvidnosti te socijalne i financijske isključenosti.

1.2. Predmet i cilj rada

Predmet ovog rada je prikazati potencijal i mogućnost korištenja i financiranja osoba starije životne dobi tehnikom obrnute hipoteke. Obrnuta hipoteka može se smatrati jednim oblikom osobnog financiranja kojeg mogu odabrati umirovljenici kako bi poboljšali trenutni životni standard, pokrili svoje tekuće troškove te imali kvalitetniju zdravstvenu skrb. Također, u radu se analizira i prikazuje potencijal uvođenja modela obrnute hipoteke na tržište Republike Hrvatske.

Cilj ovog rada je prikazati kako korištenje modela obrnute hipoteke nudi korist za sve uključene strane. Starijem stanovništvu kao korisnicima kredita omogućava se nastavak života u vlastitoj kući ili stanu uz istodobnu mogućnost financiranja svih tekućih i drugih potreba. S druge strane,

financijskim institucijama kao kreditorima obrnuta hipoteka predstavlja još jednu mogućnost ostvarivanja zarade. Također, korist ima i društvo u cjelini budući da financiranje obrnutom hipotekom starijoj populaciji znatno omogućava socijalno uključivanje. Korist ima i država jer se na taj način smanjuje potreba javnih izdataka za zbrinjavanje ove kategorije stanovništva.

Cilj je, također, prikazati i sve potencijalne prednosti i nedostatke korištenja tehnike obrnute hipoteke, prikazati razlike između obrnute hipoteke i tradicionalnih hipotekarnih kredita, prikazati obrnutu hipoteku kao štedno-ulagački instrument i kao alternativu ugovorima o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju. Krajnji cilj je prikazati mogućnost uvođenja obrnute hipoteke na hrvatsko financijsko tržište te prikazati potencijalne poteškoće i ograničenja tog uvođenja.

Doprinos ovog rada trebao bi se očitovati u boljem shvaćanju, razumijevanju i korištenju tehnike obrnute hipoteke. Očekivani doprinos proizlazi iz analize postojećeg stanja umirovljenika u Republici Hrvatskoj, njihovoj strukturi stambenog vlasništva, postojećim mogućnostima kreditiranja kod izabranih banaka te prikazu neodrživosti postojećeg mirovinskog sustava. Na temelju te analize, prikazuje se doprinos i potencijal korištenja tehnike obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj.

1.3. Izvori podataka i metode istraživanja

Za potrebe ovog rada koriste se sekundarni izvori podataka koji se odnose na stručnu literaturu stranih i domaćih autora, a obuhvaćaju knjige, znanstvene članke i publikacije iz domaćih i stranih časopisa te relevantne informacije dostupne na Internetu i u akademskim bazama podataka. Metodom analize raščlanjuju se složeni pojmovi, sudovi i zaključci vezani uz tehniku obrnute hipoteke na jednostavnije sastavne elemente i dijelove, a metodom sinteze se manje i jednostavnije cjeline formiraju u veću jedinstvenu cjelinu. Metodom deskripcije opisuju se već poznata saznanja i činjenice dok se metoda kompilacije koristi za preuzimanje tuđih znanstvenih istraživanja, stavova i zaključaka. Za zaključivanje se koristi induktivna metoda tako da se na temelju pojedinačnih činjenica dolazi do zaključka te deduktivna metoda kojom se iz općih sudova izvode pojedinačni i posebni zaključci.

1.4. Sadržaj i struktura rada

Rad se sastoji od pet poglavlja. Nakon uvoda u kojem je prikazan problem istraživanja, cilj rada te izvori podataka koji se koriste, slijedi drugo poglavlje u kojem se prikazuje povijest nastanka modela obrnute hipoteke te se opisuje tradicionalna, unaprijedna hipoteka koja se smatra pretečom obrnute hipoteke.

Treće poglavlje predstavlja teorijsku analizu glavnih karakteristika i značajki modela obrnute hipoteke. Terminološki se obrađuje pojam obrnute hipoteke te se opisuje način funkcioniranja samog modela. Također, provodi se detaljna usporedba obrnute hipoteke i tradicionalnih hipotekarnih kredita te se prikazuju glavne prednosti i nedostaci financiranja obrnutom hipotekom. Na kraju, posebno se opisuju ugovori o dosmrtnom i doživotnom financiranju kao alternative modelu obrnute hipoteke.

U četvrtom poglavlju detaljno se prikazuje mogućnost i potencijal uvođenja obrnute hipoteke na hrvatsko financijsko tržište. Analiziraju se bitni čimbenici uvođenja kao što su starosna struktura stanovništva, struktura vlasništva, stopa siromaštva, visina mirovina hrvatskih umirovljenika te njihova financijska isključenost. Također, prikazuju se alternative financiranja hrvatskih umirovljenika u izabranim bankama.

U petom, posljednjem poglavlju nalazi se zaključak u kojem se iznose zaključna razmatranja na provedenu analizu.

2. Nastanak i razvoj modela obrnute hipoteke

Kako bi na najbolji način shvatili uzrok nastanka i mogućnost primjene modela obrnute hipoteke potrebno je proučiti povijesni razvoja samog modela. Tako se u idućem poglavlju detaljno prikazuje razvoj modela obrnute hipoteke kroz povijest, bazirajući se na tržište SAD-a kao najrazvijenije po pitanju obrnute hipoteke. Nakon toga, opširno se opisuje tradicionalni, unaprijedni hipotekarni kredit koji se smatra pretečom obrnute hipoteke.

2.1. Razvoj modela obrnute hipoteke kroz povijest

Financijska inovacija predstavlja novi i inovativan financijski instrument u poslovanju financijskih institucija koji značajno doprinosi smanjenju rizika poslovanja financijskih institucija. Tako se i model obrnute hipoteke može promatrati kao inovativan financijski proizvod čija povijest započinje od 1930-ih godina i njene pojave u Velikoj Britaniji pod nazivom *home-equity reversion*. Tijekom idućih godina obrnuta hipoteka postupno se širila u ostalim dijelovima Europe, ali ipak u manjim razmjerima. Prema konceptu kakav danas poznajemo, obrnuta hipoteka počela se razvijati u SAD-u 1960-ih godina te je upravo u SAD-u primjena obrnute hipoteke ostala najzastupljenija i to pod općeprihvaćenim nazivom *reverse mortgage*. Osim u SAD-u, zapaženiji rezultati vidljivi su i u Kanadi, Novom Zelandu, Australiji te u razvijenijim zemljama Europe.¹

Budući da je model obrnute hipoteke najrasprostranjeniji i najviše razvijen na američkom tlu, u nastavku je prikazan povijesni razvoj obrnute hipoteke na tržištu SAD-a.

Razvoj obrnute hipoteke na američkom tržištu može se pratiti od 1961. godine kada je u Portlandu Nelson Haynes dizajnirao jedinstvenu vrstu zajma kako bi pomogao udovici svog prijatelja da ostane živjeti u vlastitom domu nakon suprugove smrti. 1969. godine model obrnute hipoteke predstavljen je Američkom odboru za starije osobe kao koncept prema kojem bi vlasnici nekretnina ostali živjeti u svojim kućama pod uvjetom da financijska institucija preuzme vlasništvo nad nekretninom nakon njihove smrti. Uvidjevši kako bi ovaj koncept mogao barem donekle riješiti socijalno-financijski problem starije populacije, Senat je prihvatio prijedlog Odbora. 1983. godine Federalna uprava za stanovanje (engl. *Federal Housing Administration – FHA*) prihvaća i osigurava model obrnute hipoteke te izrađuje prijedlog

¹ Leko, V. i Tuškan, B. (2009.), *Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“*, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 134.

zakona za daljnji razvoj modela. 1987. godine Kongres usvaja pilot program obrnute hipoteke pod nazivom Home Equity Conversion Mortgage Demonstration. Godine 1988. Agencija za stanovanje i urbani razvoj (engl. *Department of Housing and Urban Development – HUD*) prihvaća model obrnute hipoteke te od tada kreće njegova široka primjena. Iste godine predsjednik Reagan potpisuje zakon kojim se model obrnute hipoteke osigurava od strane države putem FHA-e. Time se zasigurno promovirao model obrnute hipoteke kao kvalitetan, siguran i inovativan financijski proizvod budući da je država od tada zakonom jamčila zajmodavcima i zajmoprimcima za ovu specifičnu vrstu zajma. 1989. godine izdan je prvi Home Equity Conversion Mortgage (HECM) osiguran od strane FHA-e. Obrnuta hipoteka tijekom 90-ih godina bilježi stabilne brojke rasta. 1994. godine Kongres zahtijeva da zajmodavci objave godišnje troškove vezane uz korištenje obrnute hipoteke kako bi zajmoprimci bili u mogućnosti uspoređivati cijene i troškove na tržištu. Međutim, javlja se problem jer pojedine osobe u svom vlasništvu imaju i po nekoliko nekretnina. Tako je 1996. godine program obrnutog kreditiranja usklađen na takav način da osoba koja ima do maksimalno četiri nekretnine može koristiti HECM program pod uvjetom da odredi jednu nekretninu u kojoj će imati primarno prebivalište. U idućim godinama, pod utjecajem sve većeg zanimanja za program obrnutog kreditiranja, Kongres dodjeljuje sredstva za savjetovanje, informiranje i obrazovanje potrošača. Isto tako, uvode se i zaštitne mjere kojima se zajmoprimce štiti od dodatnih troškova. Do 1999. godine izdano je 38.000 obrnutih hipoteka, a istraživanje pokazuje kako je 51% potrošača starijih od 45 godina čulo za programe obrnute hipoteke. Početkom 21. stoljeća HUD povećava pristojbe za izdavanje obrnute hipoteke na 2% iznosa kredita, odnosno do maksimalno 2.000,00 dolara s ciljem da se potakne zajmodavce da više sudjeluju u programima obrnutog kreditiranja. U istom razdoblju dolazi do suradnje između HUD-a i Američke udruge umirovljenika (engl. *American Association of Retired Persons – AARP*) kako bi se provele edukacije, testiranja i obuke savjetnika s ciljem boljeg upoznavanje osoba starije životne dobi s modelom obrnute hipoteke. 2006. godine AARP provodi prvo istraživanje vezano uz korištenje obrnute hipoteke te kao zaključak navodi kako je glavni motiv korištenja obrnute hipoteke unaprjeđenje kvalitete života te priprema za „crne dane“. 2008. godine prvi *baby boomeri* navršili su 62 godine te je uslijed toga zabilježen povećani rast potražnje za programima obrnutog kreditiranja. Posljedica toga je donošenje Zakona o sigurnosti (engl. *SAFE act*) koji za cilj ima usvojiti jedinstvene postupke za licenciranje i registraciju davatelja HECM kredita. 2010. godine HUD predstavlja novi oblik obrnute hipoteke pod nazivom *HECM Saver* kojeg karakterizira niža premija i niži troškovi zatvaranja što obrnutu hipoteku čini pristupačnijom dopuštajući vlasnicima nekretnina da

posuđuju manji iznos od standardne obrnute hipoteke. Iste godine AARP provodi još jedno istraživanje te zaključuje kako potrošačima glavni motiv korištenja obrnute hipoteke više nije poboljšanje kvalitete života već ublažavanje i smanjivanje postojećih dugova. Također, iste godine FHA uvodi dvije bitne promjene: povećava se premija hipotekarnog osiguranja s 0,25% na 1,25% godišnje te se smanjuje kamatna stopa s 5,5% na 5%. 2013. godine HUD omogućava korisnicima obrnute hipoteke da dio sredstava koriste u prvoj godini korištenja, dok ostatak sredstava mogu koristiti nakon prve godine kako njima odgovara. Na taj način HECM krediti postaju sigurniji i manje rizični za dužnike. HUD je 2014. godine dovršio smjernice za financijsku procjenu koje su se počele primjenjivati 2015., a one zajmodavcima omogućuju analizu izvora prihoda i kreditne povijesti potencijalnih zajmoprimaca, a sve kako bi se smanjio rizik za zajmodavce te kako bi se utvrdilo hoće li dužnici biti u mogućnosti vraćati kredit.²

2.2. Tradicionalni hipotekarni kredit kao začetnik obrnute hipoteke

Nekretnina je danas vjerojatno najvažnija imovina svake osobe. Svi građani teže kupnji i životu u vlastitoj nekretnini. Može se reći kako je za čovjekovu egzistenciju bitno upravno stjecanje vlastite nekretnine. Zbog toga je hipotekarno tržište veoma razvijeno. Međutim, u novijoj povijesti mijenjaju se želje i potrebe građana te se ubrzano razvijaju nove financijske institucije i instrumenti, a sve kao posljedica globalizacije i razvoja tehnologije. Tako ni hipotekarni krediti nisu više isključivo vezani uz kupnju kuće ili stana već se koriste i u druge svrhe. Hipotekarno tržište danas je izuzetno razvijeno i postaje sve složenije budući da poslovne banke odobrene hipotekarne kredite pretvaraju u različite izvedene instrumente koje zatim preprodaju na sekundarnom tržištu različitim investitorima i na taj način ostvaruju dodatan profit. Upravo je ovakvo poslovanje banaka bilo uzrok globalne financijske i ekonomske krize 2008. godine. Kako se nešto slično ne bi ponovilo, nužno je potrebna snažna regulacija i supervizija hipotekarnog tržišta.

Hipotekarni kredit je posebna vrsta dugoročnog kredita koji zajmoprimac (stanovništvo ili poduzeće) koristi za kupnju ili održavanje vlastite nekretnine pri čemu ta nekretnina služi kao kolateral za osiguranje kredita.³ Rokovi vraćanja kredita često prelaze i 30 godina, a izdaju ih poslovne banke te druge specijalizirane financijske institucije kao što su stambene štedionice i

² American Advisors Group (b.d.), The History of the Reverse Mortgage, dostupno na: <https://www.aag.com/reverse-mortgage/history/>

³ Kagan, J. (2021), What Is a Mortgage?, Investopedia, dostupno na: <https://www.investopedia.com/terms/m/mortgage.asp>

hipotekarne banke. Zajmodavac ima založno pravo nad imovinom koja služi kao kolateral te u slučaju da zajmoprimac prestane plaćati hipoteku, zajmodavac može preuzeti imovinu. Na primjer, kod stambenog hipotekarnog kredita kupac kuće daje svoju kuću u zalog banci ili drugom zajmodavcu, koji tada ima potraživanje nad nekretninom ako kupac ne plati hipoteku. U slučaju ovrhe, zajmodavac ima pravo iseliti zajmoprimca i prodati nekretninu, koristeći novac od prodaje za otplatu hipotekarnog duga.

Predmeti kupnje hipotekarnim kreditom mogu biti zemljišta, stanovi, kuće, vikendice i apartmani, objekti u izgradnji ili objekti za adaptaciju, poslovni prostori, garaže, a ponekad i pokretnine velike vrijednosti kao što su avioni i brodovi. Vraćanje i otplata hipotekarnog kredita osigurava se pravnim postupkom pod nazivom intabulacija, što označava upis te hipoteke u zemljišnim knjigama u sudskoj gruntovnici pri čemu se bezuvjetno, bez posebnoga naknadnog opravdanja, stječu, prenose ili ograničavaju stvarna prava na nekretninama.⁴

Prilikom ocjene kreditne sposobnosti zajmoprimca, a s ciljem osiguranja vraćanja kredita zajmodavcu, važno je procijeniti:⁵

- Vrijednost nekretnine – na temelju procjene vrijednosti nekretnine, dužniku se odobrava kredit. Hipotekarni krediti odobravaju se najčešće u visini između 50% i 80% od procijenjene ili tržišne vrijednosti nekretnine. Odobravanjem nižeg iznosa kredita, zajmodavac se osigurava da će uz eventualni pad vrijednosti nekretnine svejedno moći iz njene prodajne vrijednosti naplatiti svoje potraživanje.
- Rok kredita – hipotekarni krediti su dugoročni krediti s rokom vraćanja i preko 30 godina.
- Dodatna jamstva – ona najčešće služe kreditorima kao zaštita od rizika ne vraćanja kredita, na primjer to može biti polica životnog osiguranja vinkulirana u korist kreditora.
- Ukupni prihodi i obveze dužnika – bitno je procijeniti ukupne prihode i obveze dužnika, odnosno njegov bonitet, kako bi se utvrdilo hoće li dužnik biti u stanju vratiti dobiveni kredit. Ovo je važno učiniti budući da je založna nekretnina tek sekundarni, odnosno zadnji izvor otplate kredita.

⁴ intabulacija. Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2021., dostupno na: <https://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=27578>

⁵ Stojanović, A. (2020), Hipotekarno kreditiranje – obrnuta hipoteka, nastavni materijal iz kolegija Suvremena financijska tržišta, Ekonomski fakultet Zagreb, str. 3

Hipotekarni krediti najčešće se nude u sljedećim oblicima:⁶

- Stambeni hipotekarni kredit – to je najvažnija vrsta hipotekarnih kredita koja se daje fizičkim osobama za kupnju stambene nekretnine.
- Poslovni hipotekarni kredit – kredit koji se odobrava poduzećima za kupnju poslovne nekretnine.
- Poljoprivredni hipotekarni kredit – ovaj kredit koriste poljoprivrednici za kupnju seoskih gospodarstava i radnih strojeva.
- Građevinski hipotekarni kredit – kredit koji se daje investitorima u građevinarstvu.

Osim namjenskih hipotekarnih kredita čija je svrha kupnja nekretnine, zemljišta ili poslovnog prostora, treba imati na umu da postoje i raznovrsni nestambeni, nenamjenski hipotekarni krediti koji služe kao alternativa drugim visokokamatnim kratkoročnim kreditima u slučaju nužde. Takvi krediti nude pogodnije uvjete zaduživanja te omogućuju prikupljanje većih iznosa sredstava uz duži rok otplate. Sredstva nenamjenskog hipotekarnog kredita najčešće se koriste za otplatu kreditnih obveza po kreditnim karticama, služe za otplaćivanje ostatka stambenog kredita te za neočekivane izdatke dok ih poduzetnici koriste za financiranje pokretanja poslovanja, kupovinu uredske opreme, obrtni kapital i strojeve.⁷

Hipoteku, odnosno založno pravo, treba razlikovati od fiducije, koja se također ponekad koristi kao instrument za osiguranje vraćanja kredita. Fiducija predstavlja ugovor po kojemu jedna stranka (fiducijant) predaje drugoj stranci (fiducijaru) neku stvar u vlasništvo, a fiducijar se obvezuje vratiti tu stvar fiducijantu nakon isteka određenog roka ili ispunjenja određenog uvjeta.⁸ Fiducijarni prijenos prava vlasništva označava da se pravo vlasništva na imovini (na primjer automobilu ili nekretnini) odmah prenosi na banku ili neku drugu instituciju dok se kod hipoteke određena imovina daje banci u zalog kao instrument osiguranja naplate potraživanja, ali bez prijenosa vlasništva. I hipoteka i fiducija traju samo do konačne otplate kredita.⁹

⁶ Ibid., str. 5

⁷ Ibid., str. 6

⁸ fiducija. Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2021., dostupno na: <https://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=19465>

⁹ Maroshi, V. i Ivanov, M. (2014), Bankarstvo i osiguranje, Alka script, Zagreb, str. 124-125

3. Suvremene odrednice obrnute hipoteke

Obrnuta hipoteka predstavlja inovativan način financiranja osoba starije životne dobi koje su često marginalizirane od strane banaka, ali i društva općenito. U ovom poglavlju detaljno se opisuje značenje obrnute hipoteke kao nesvakidašnjeg financijskog proizvoda, prikazuju se načini kreditiranja, odnosno povlačenja sredstava od kreditora, kao i prednosti i nedostaci te vrste obrnute hipoteke. Nadalje, detaljno se prikazuje razlika između tradicionalnih, unaprijednih hipoteka i obrnute hipoteke te se podrobno opisuju ugovori o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju koji predstavljaju alternativu modelu obrnute hipoteke.

3.1. Pojmovno određenje obrnute hipoteke

U svijetu je već neko vrijeme prisutan trend demografskog starenja stanovništva uz rastuću socijalnu nesigurnost starije populacije zbog sve nižih mirovina. Također, sve više proračunskih sredstava izdvaja se radi zbrinjavanja starije populacije što stvara značajan teret za državni proračun. Isto tako dolazi i do problema finansijsko-društvene isključenosti starije populacije jer zbog visoke životne dobi i niskih mirovina ova kategorija stanovništva nije u mogućnosti zadovoljiti stroge kreditne uvjete koje postavljaju banke te time ostaju uskraćeni za dobivanje kredita.

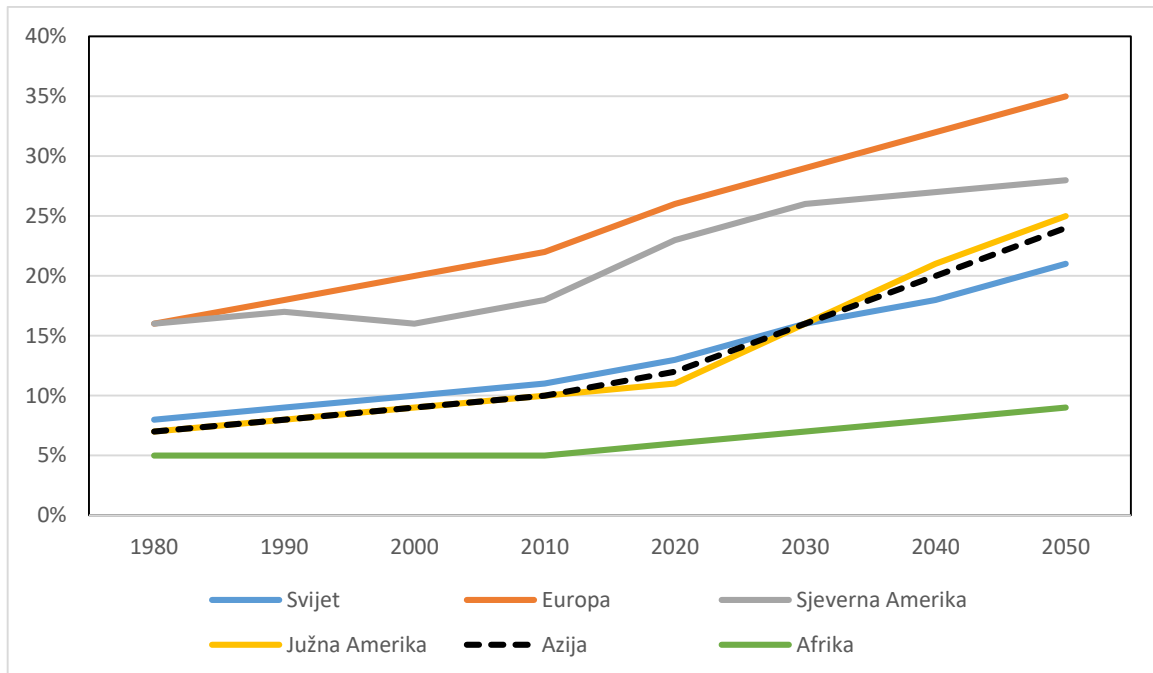
Kao što je već rečeno, nekretnina svakako predstavlja jedan od oblika imovine pojedinca koja je od egzistencijalne važnosti. Svaki pojedinac tijekom svojeg života teži kupnji vlastite kuće ili stana s ciljem da osigura miran život tijekom mirovine. Međutim, problem se javlja kada dio starije populacije upadne u finansijske probleme te kada nisu u mogućnosti financirati svakodnevne životne, zdravstvene i druge potrebe.

Zbog prethodno navedenog, za ovu kategoriju stanovništva kreira se nova, inovativna mogućnost povećavanja vlastitih prihoda korištenjem modela obrnute hipoteke. Korištenjem obrnute hipoteke umirovljenici, koji su često zanemarivana skupina društva, kreditorima mogu postati veoma profitabilna kategorija za financiranje, a s druge strane starijoj populaciji koja u svom vlasništvu ima vrijedne nekretnine stavlja se na raspolaganje efikasan finansijski instrument koji će im pružiti pomoć u rješavanju problema nelikvidnosti te socijalne i finansijske isključenosti.

Obrnuta hipoteka služi za povećanje dohotka starijim osobama koje nemaju dovoljno novca za financiranje svakodnevnih troškova, poboljšanje trenutnog životnog standarda, kvalitetniju

zdravstvenu skrb, otplatu postojećeg duga, ali u svojem vlasništvu imaju vrijedne nekretnine u kojima žive i ne namjeravaju ih prodati. Na temelju te nekretnine pojedinac od financijske institucije kroz različite načine kreditiranja dobiva određeni iznos sredstava koji najviše ovisi o dobi i očekivanom trajanju života pojedinca te o vrijednosti same nekretnine. Glavni uvjet za korištenje obrnute hipoteke je vlasništvo nad nekretninom.¹⁰

Grafikon 1: Projekcija kretanja udjela stanovnika starijih od 60 godina u ukupnom broju stanovnika, 1980.-2050.



Izvor: izrada autora prema United Nations (2017), World Population Ageing, Department of Economic and Social Affairs, str. 7, dostupno na:

https://www.un.org/en/development/desa/population/publications/pdf/ageing/WPA2017_Highlights.pdf

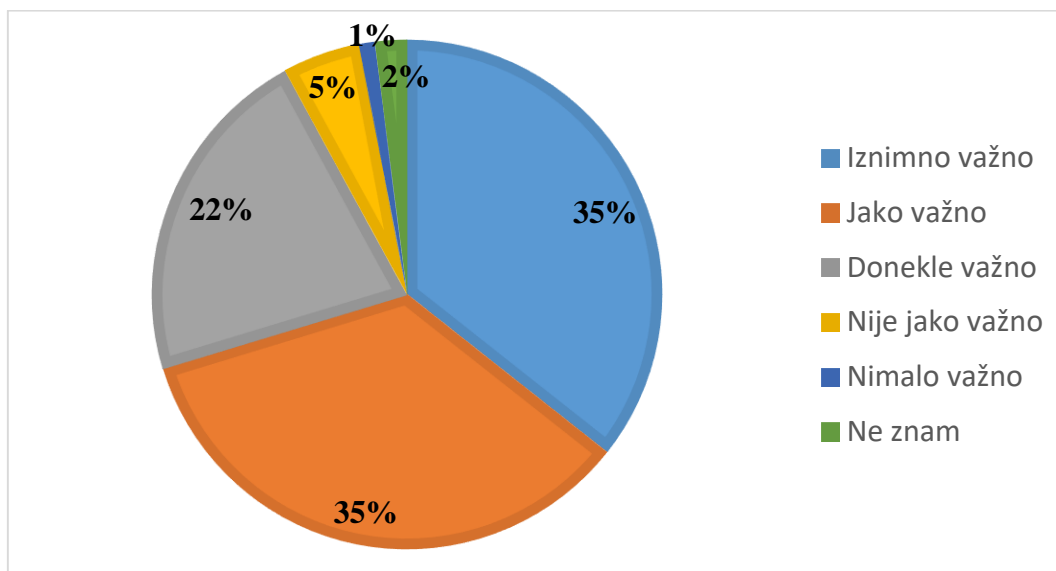
Na Grafikonu 1 prikazana je projekcija kretanja udjela stanovnika starijih od 60 godina. Može se vidjeti kako se u svim regijama svijeta očekuje rast udjela starijih od 60 godina, odnosno očekuje se nastavak trenda demografskog starenja stanovništva. Navedeno ukazuje na to kako model obrnute hipoteke ima veliki potencijal uvođenja i širenja, osobito na području Europe gdje se očekuje da će čak 35% ukupnog broja stanovnika 2050. godine činiti upravo stariji od 60 godina.

Grafikon 2 prikazuje važnost ostanka pojedinca u vlastitom domu tijekom mirovine na skali od ne znam do iznimno važno. Čak 70% stanovnika smatra jako ili iznimno važnim starost i

¹⁰ Roller, B. (2012), Money from Home: A Guide to Understanding Reverse Mortgage; *FNMA publication*, dostupno na: <https://beaconrwa.com/2012/07/29/fannie-mae-money-home-guide-understanding-reverse-mortgages/#4>

mirovinu provesti u vlastitom domu što pokazuje potencijal obrnute hipoteke koja starijoj populaciji to i omogućava.

Grafikon 2: Važnost ostanka u vlastitom domu tijekom mirovine u svijetu, 2018. godina



Izvor: izrada autora prema Aegon (2018), The Aegon Retirement Readiness Survey 2018, str. 31, dostupno na: <https://www.aegon.com/contentassets/6724d008b6e14fa1a4cedb41811f748a/retirement-readiness-survey-2018.pdf>

3.1.1. Ugovaranje i korištenje sredstava obrnute hipoteke

Obrnuta hipoteka može osigurati prijeko potreban novac za starije osobe čija je neto vrijednost uglavnom vezana za vrijednost njihove nekretnine u kojoj žive. S druge strane, ti krediti mogu biti skupi i složeni, kao i podložni prijevarama.¹¹ Korisnici hipotekarnih kredita mogu biti umirovljenici, starije stanovništvo bez socijalne pomoći te bez redovitih ili bez ikakvih primanja, ali i općenito osobe starije od 62 godine u SAD-u, 60 godina u Danskoj, 55 godina u Velikoj Britaniji odnosno 65 godina u Njemačkoj,¹² bez obzira na njihovu visinu prihoda, zaduženost, njihovo zdravstveno i imovinsko stanje te kreditnu sposobnost. Ne postoji zakonsko ograničenje koje kaže da se sredstva pribavljena modelom obrnute hipoteke moraju koristiti za točno određenu namjenu pa se tako sredstva najčešće koriste za:¹³

¹¹ Fontinelle, A. (2021), Reverse Mortgage, Investopedia, dostupno na: <https://www.investopedia.com/mortgage/reverse-mortgage/>

¹² Tuškan, B. (2018), Uloga i potencijal obrnute hipoteke u ponudi štedno-ulagačkih proizvoda na financijskom tržištu. Zbornik radova s međunarodne znanstveno-stručne konferencije: Hrvatski dani osiguranja 2018., str. 72

¹³ 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, Washington, str. 193, dostupno na: https://www.nrmlaonline.org/app_assets/public/8eb9cdfd-7bd1-4da1-ad7c-ed001a72b3fd/AARP%20study.pdf

- poboljšanje kvalitete života, odnosno životnog standarda (putovanja, večere);
- financiranje svakodnevnih životnih potreba (namirnice, režije);
- pokrivanje zdravstvenih troškova i kvalitetniju zdravstvenu skrb;
- otplatu postojećih dugova po kreditnim karticama ili za prethodno korištene kredite;
- popravak i obnovu nekretnine u kojoj korisnik kredita živi;
- pružanje financijske pomoći djeci i/ili unucima (školovanje);
- kupnju novog automobila ili nekog drugog luksuznijeg proizvoda;
- plaćanje poreza na nekretninu i osiguranja.

Mnogi ljudi zainteresirani za obrnutu hipoteku već imaju kredit kojim je nekretnina opterećena te tada dolazi do zamjene jednog kredita drugim, odnosno sredstvima dobivenim iz obrnute hipoteke vraća se stari kredit kako bi nekretnina bila vlasnički čista. Visina duga starog kredita ne smije biti veća od sredstava dobivenih obrnutom hipotekom, a razlika sredstava koja ostaje na raspolaganju korisnik može bezuvjetno koristiti.¹⁴

Najveći iznos sredstava koje korisnik obrnute hipoteke može dobiti ovisi o:¹⁵

- njegovoj trenutnoj dobi i očekivanom trajanju života;
- kamatnoj stopi po kojoj se odobrava obrnuta hipoteka;
- tržišnoj vrijednosti i kvaliteti nekretnine na temelju koje se odobrava obrnuta hipoteka;
- zakonski utvrđenom gornjem limitu.

Što je potencijalni korisnik obrnute hipoteke stariji, kamatna stopa niža, a vrijednost njegove nekretnine veća, to će njemu na raspolaganju biti veći iznos sredstava.

Ovisno o dinamici, načinu priljeva sredstava te izabranom modelu obrnute hipoteke uspostavlja se i kamatna stopa koja će se primjenjivati. Do 2007. godine sve obrnute hipoteke odobravale su se uz prilagodljivu kamatnu stopu (u SAD-u). Međutim, u posljednje vrijeme sve više se koriste fiksne kamatne stope. Kamatna stopa na obrnutu hipoteku u praksi je nešto niža od aktualnih tržišnih kamatnih stopa na druge hipotekarne kredite, a kao referentna kamatna stopa najčešće se uzima kamatnjak na jednogodišnje ili desetogodišnje državne obveznice ili se za referentnu stopu uzima Londonska međubankovna ponudbena kamatna stopa (LIBOR) na što se dodaje marža zajmodavca koja se nikad ne mijenja nakon što je kredit odobren. Korisniku

¹⁴ Consumer Financial Protection Bureau (2017), Reverse mortgages, A discussion guide, str. 4, dostupno na: https://files.consumerfinance.gov/f/documents/cfpb_reverse-mortgage-discussion-guide.pdf

¹⁵ Leko, V. i Tuškan, B. (2009), Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 139.

obrnute hipoteke nije potrebno vlastito početno učešće budući da se sve naknade i provizije naplaćuju pri samom obračunu kredita što obrnutu hipoteku čini vrlo lako dostupnom.¹⁶

Ukoliko se cijena nekretnine za vrijeme trajanja obrnute hipoteke poveća, korisnik ima pravo uzeti i drugu ili treću obrnutu hipoteku na temelju razlike povećane vrijednosti. S druge strane, dužnikova obveza otplate duga nikada ne može biti veća od vrijednosti nekretnine na temelju koje je odobren kredit pa se tako dug (glavnica, kamate, naknade) u potpunosti vraćaju iz vrijednosti nekretnine pa tako ne postoji opasnost da će nasljednici korisnika kredita morati plaćati njegov dug. S druge strane, kreditor nema pravo na povrat duga na temelju nekog drugog dužnikovog izvora, kao što je mirovina, bankovna štednja ili iz police osiguranja života. Osim što potencijalni korisnik obrnute hipoteke mora imati određeni broj godina te nekretninu u vlasništvu koju i dalje mora osiguravati te uredno je održavati kako ne bi došlo do pada njene tržišne vrijednosti, korisnik ,također, mora obaviti konzultacije s ovlaštenim savjetnicima kako bi se detaljno upoznao s programom obrnute hipoteke, uvidio sve troškove i prednosti koje mu obrnuta hipoteka nosi te razmotrio i druge mogućnosti financiranja. Obrnuta hipoteka može imati ograničeno trajanje (na primjer 10 godina) ili se može ugovoriti kao doživotna hipoteka. U slučaju smrti korisnika hipoteke, njegovi nasljednici su dužni vratiti sav dug zajmodavcu, a to mogu učiniti prodajom nekretnine ili iz vlastitih sredstava.¹⁷

Tablica 1: Procjena postotka isplaćenih sredstava u odnosu na vrijednost nekretnine u SAD-u

Godine starosti	Postotak isplaćenih sredstava
62 - 66	52.4% - 54.9%
67 - 71	55.6% - 58.3%
72 - 76	59.1% - 62.2%
77 - 81	63.1% - 66.5%
82 - 86	67.4% - 70.9%
87 - 90	71.9% - 75.0%

Izvor: izrada autora prema Premier Reverse Mortgage (b.d.), Reverse Mortgage Purchase Loan, dostupno na: <https://www.premierreverse.com/reverse-mortgage-purchase/>

¹⁶ Crowe, A. (2021), Reverse Mortgage Interest Rates and Examples. Reverse Mortgage Alert, dostupno na: <https://reversmortgagealert.org/reverse-mortgage-rates/#current-rates>

¹⁷ Roller, B. (2012), Money from Home: A Guide to Understanding Reverse Mortgage; FNMA publication, dostupno na: <https://beaconrwa.com/2012/07/29/fannie-mae-money-home-guide-understanding-reverse-mortgages/#4>

U Tablici 1 vidljivo je kako se povećavanjem godina starosti povećava i postotak isplaćenih sredstava u odnosu na vrijednost nekretnine pa tako osobe starije od 87 godina mogu dobiti najveći iznos sredstava obrnute hipoteke.

3.1.2. Načini kreditiranja obrnutom hipotekom

Iznos sredstava koji korisnik može povući na temelju obrnute hipoteke ovisi i o izabranom načinu kreditiranja pa tako korisnik sredstva može dobiti:¹⁸

- jednokratnom isplatom;
- putem kreditne linije;
- putem redovitih mjesečnih isplata;
- kombinacijom ove tri mogućnosti.

Jednokratna isplata znači da korisnik sva raspoloživa sredstva povlači odjednom, odmah po odobrenju kredita (engl. *lump sum*). U ovom slučaju korisnik će dobiti najmanje novca s obzirom da je trošak kamata najveći. Pri jednokratnoj isplati koristi se fiksna kamatna stopa. Korisnik se odlučuje na jednokratnu isplatu ukoliko mu je novac hitan ili ukoliko mu je dug po postojećoj hipoteci približno jednak iznosu koji korisnik može dobiti programom obrnute hipoteke pa će tim sredstvima pokriti postojeći dug. Otvorena kreditna linija omogućava korisniku da povlači sredstva po potrebi i za bilo koju namjenu sve dok ne iscrpi kreditnu liniju. Kod ovog modela koristi se prilagodljiva kamatna stopa. Ovo je ujedno model obrnute hipoteke koji se najviše koristi te je iz njega moguće dobiti i najveći iznos sredstava. Ukoliko se korisnik odluči na redovite mjesečne isplate, on će svaki mjesec do kraja svog života ili sve dok ima prijavljeno prebivalište u nekretnini na temelju koje je odobrena obrnuta hipoteka primati ugovoreni iznos sredstava. Kod ovog modela također se koriste prilagodljive kamatne stope.¹⁹

Kombiniranjem prethodno tri navedena modela korisnik na različite načine može raspolagati odobrenim sredstvima. Ročno prilagođena obrnuta hipoteka kombinira trajno otvorenu kreditnu liniju s redovitim mjesečnim primanjima pri čemu korisnik mjesečna primanja može koristiti

¹⁸ Consumer Financial Protection Bureau (2017), Reverse mortgages, A discussion guide, str. 12, dostupno na: https://files.consumerfinance.gov/f/documents/cfpb_reverse-mortgage-discussion-guide.pdf

¹⁹ Roller, B. (2012), Money from Home: A Guide to Understanding Reverse Mortgage; FNMA publication. Dostupno na: <https://beaconrwa.com/2012/07/29/fannie-mae-money-home-guide-understanding-reverse-mortgages/>

privremeno i za točno utvrđeni broj mjeseci. Obrnuta hipoteka prilagođenog trajanja kombinira trajno otvorenu kreditnu liniju i redovita doživotna mjesečna primanja.²⁰

Tablica 2: Prednosti i nedostaci različitih načina kreditiranja

Način kreditiranja	Prednosti	Nedostaci
Jednokratna isplata	Korisnik odmah na raspolaganju ima puni iznos sredstava u slučaju da mu je novac hitan.	Putem ovog plana dostupan je najmanji iznos sredstava u odnosu na vrijednost nekretnine s obzirom da je trošak kamata najveći.
Kreditna linija	Korisnik samostalno odlučuje kada i koliko sredstava će povući.	Otvorena kreditna linija može se vrlo brzo iscrpiti te korisnik može imati potrebu za refinanciranjem.
Trajna obrnuta hipoteka	Isplaćuju se fiksne i redovite mjesečne isplate sve dok je korisnik živ ili ima prebivalište u nekretnini na temelju koje je odobrena obrnuta hipoteka.	Iznos sredstava koje korisnik prima je fiksna svaki mjesec što korisniku možda nije dovoljno za financiranje njegovih potreba. Mjesečni primici se ne prilagođavaju porastu cijena uslijed inflacije.
Ročna obrnuta hipoteka	Isplaćuju se fiksne i redovite mjesečne isplate za ugovoreni broj godina, najčešće između tri i deset godina.	Zbog fiksne mjesečne isplate može doći do nedostatnosti financijskih sredstava uslijed neočekivanih troškova. Također, mjesečni primici se

²⁰ Leko, V. i Tuškan, B. (2009), *Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“*, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 139.

		ne prilagođavaju porastu cijena uslijed inflacije.
Ročno prilagođena obrnuta hipoteka	Kombinacija fiksnih mjesečnih primanja na ugovoreni rok i otvorene kreditne linije koja omogućava fleksibilan pristup sredstvima.	Znatno manji iznos fiksnih mjesečnih primanja nego kod klasične ročne hipoteke s obzirom da je dio sredstava raspoloživ putem kreditne linije.
Obrnuta hipoteka prilagođenog trajanja	Kombinacija trajnih i fiksnih mjesečnih primanja i otvorene kreditne linije što omogućava fleksibilan pristup sredstvima.	Otvorena kreditna linija smanjuje iznos sredstava dostupan kroz fiksna mjesečna primanja.

Izvor: izrada autora prema Leko, V. i Tuškan, B. (2009), *Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“*, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 138.-139.

3.1.3. Razlike između tradicionalnih hipotekarnih kredita i obrnute hipoteke

Osnovna razlika između tradicionalne, unaprijedne hipoteke i obrnute hipoteke je što se kod prve osigurava novčani tok, odnosno sredstva za kupnju nekretnine i vraćanje kredita, dok kod druge nekretnina služi da bi se korisniku osigurao novčani tok. Također, obrnutu hipoteku korisnici ne otplaćuju za vrijeme života, odnosno sve dok žive u nekretnini na temelju koje je odobren kredit, već se kredit otplaćuje nakon smrti ili preseljenja korisnika. U idućoj tablici prikaze su ostale razlike između ove dvije vrste hipoteka.

Tablica 3: Usporedba modela tradicionalne i obrnute hipoteke

Tradicionalna hipoteka	Obrnuta hipoteka
S obzirom da se plaćaju mjesečne rate, dug se s vremenom smanjuje, dok se udjel korisnika hipoteke u vlasništvu nekretnine povećava (rastuća imovina, a opadajući dug).	Dug se s vremenom povećava uz istodobno smanjenje udjela vlasnika u vrijednosti nekretnine (opadajuća imovina, a rastući dug).

<p>Pri odobravanju kredita korisnik treba imati redovita mjesečna primanja te ispuniti i sve druge kreditne uvjete koje od njega traži kreditor kako bi se osiguralo vraćanje kredita.</p>	<p>Nekada se za dobivanje kredita provjeravalo samo dužnikovo vlasništvo nad nekretninom i vrijednost nekretnine pri čemu dužnik nije morao imati prihode. Međutim, od 2015. godine provodi se provjera poštivanja prošlih rokova plaćanja te se provjerava hoće li dužnik biti u stanju održavati ugovorenu nekretninu kako ne bi došlo do raskida ugovora.</p>
<p>Nakon odobrenog kredita, korisnik u (najčešće) mjesečnim ratama otplaćuje zajmodavcu glavnica i pripadajuće kamate.</p>	<p>Pri odobravanju kredita korisniku se na raspolaganje stavlja određeni iznos novca (glavnica). Dug s vremenom raste primjenom odgovarajućeg kamatnjaka, ali će kreditor ukupni dug (glavnica + kamate) naplatiti iz vrijednosti nekretnine tek nakon zatvaranja kredita (nakon smrti ili preseljenja korisnika).</p>
<p>Namjena kredita je stjecanje vlasništva korisnika nad kućom ili stanom u dugom roku. Korisnik prije samog zaduživanja ne posjeduje nekretninu ili posjeduje vrlo malo na temelju učešća u kreditu.</p>	<p>Prije zaduživanja dužnik u potpunosti posjeduje nekretninu te je ona uvjet za dobivanje kredita. Namjena kredita je pretvaranje nelikvidne imovine (nekretnine) u likvidnu (novac) u svrhu financiranja svakodnevnih troškova korisnika i poboljšanja životnog standarda.</p>
<p>Nakon zatvaranja kredita dužnik posjeduje nekretninu u cijelosti, a dug je u potpunosti otplaćen.</p>	<p>Nakon zatvaranja kredita dužnik više nema nekretninu u svojem vlasništvu s obzirom da je novac dobio kroz obrnutu hipoteku.</p>

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

3.2. Vrste obrnute hipoteke

S obzirom da SAD prednjači u ponudi i korištenju obrnute hipoteke, u nastavku su prikazana tri osnovna modela obrnute hipoteke dostupna na američkom tržištu.

Kreditni javnog sektora (engl. *Single-Purpose Reverse Mortgage*) su namjenski krediti koji su financirani od strane države, vladinih agencija ili neprofitnih organizacija. Glavna karakteristika ovih kredita je da se moraju koristiti za točno određenu namjenu koju određuje kreditor (za popravak nekretnine, plaćanje poreza i slično) što ga čini uvjetima najzahtjevnijim kreditom. Troškovno je ovaj model najpovoljniji s obzirom da se odobrava uz niže naknade i jeftinije kamatne stope te ga najviše koriste osobe s niskim primanjima, prvenstveno umirovljenici. Ova vrsta kredita posebno je korisna vlasnicima kuća koji se ne mogu kvalificirati za druge vrste obrnutih hipoteka.²¹

Privatno osigurani krediti (engl. *Proprietary Reverse Mortgages*), kao što i samo ime kaže, odobreni su od strane privatnih kreditora. To su krediti koji omogućavaju povlačenje većih iznosa sredstava nego u slučaju HECM kredita, ali uz više troškove, strože uvjete i bez osiguranja države, a sredstva dobivena putem ovog modela mogu se koristiti u bilo koju namjenu. Nacionalna udruga kreditora obrnute hipoteke (engl. *National Reverse Mortgage Lenders Association – NRMLA*) ima važnu ulogu s obzirom da ujedinjuje potencijalne kreditore te im pruža podršku kod financiranja obrnutom hipotekom, dok korisnike informira o raznim mogućnostima koje nudi obrnuta hipoteka. Ovaj model najviše koriste vlasnici jako vrijednih nekretnina na temelju kojih mogu povući iznimno velika sredstva, čak do tri milijuna dolara.²²

Zasigurno najpoznatiji model su državno sponzorirani krediti oblikovani od strane HUD-a, a osigurani od strane FHA-e. Jedna od glavnih karakteristika koja ove kredite čini najzastupljenijima zasigurno je njihov nenamjenski karakter što znači da korisnik sredstvima dobivenim putem ovog modela obrnute hipoteke može financirati svakodnevne životne potrebe, obnovu nekretnine, otplatu postojećeg duga, troškove liječenja i drugo. S druge strane ova vrsta kredita ima i zaštitnu ulogu s obzirom da, ukoliko dođe do pada tržišne vrijednosti ugovorene nekretnine, država kreditorima namiruje razliku sredstava. Državno osigurani krediti dostupni su najširoj javnosti, međutim, na ovu vrstu kredita postavlja se maksimalan iznos sredstava koje

²¹ The Investopedia team (2020), What Are the Different Types of Reverse Mortgages?, Investopedia, dostupno na: <https://www.investopedia.com/mortgage/reverse-mortgage/types/>

²² Northwest Reverse Mortgage (2021), Proprietary Reverse Mortgages, dostupno na: <https://www.nwreverse.com/proprietary-reverse-mortgages/>

korisnik može dobiti, ovisno o njegovoj dobi i vrijednosti nekretnine.²³ Najpoznatiji državno osigurani kredit je, već spomenuti, HECM kredit. HECM kredit je standardni obrnuto hipotekarni kredit sa svim karakteristikama opisanim u prethodnim poglavljima. 2009. godine kreiran je *HECM for Purchase*, vrsta obrnute hipoteke koja se može koristiti za stjecanje vlasništva nad nekretninom. Vlada u SAD-u je uvidjela kako velik broj ljudi koristi skuplji i kompliciraniji proces u dva koraka: korištenje tradicionalne hipoteke za kupnju nekretnine, a zatim korištenje obrnute hipoteke s ciljem pokrivanja troškova prve hipoteke. *HECM for Purchase* omogućava osobama starijima od 62 godine da korištenjem uštede ili kapitala od prodaje prethodnog doma te korištenjem obrnute hipoteke kupe novu nekretninu u jednoj transakciji, bez korištenja tradicionalne hipoteke. Korisnik nije dužan kreditoru plaćati mjesečne rate već će kreditor ukupan dug naplatiti iz vrijednosti nekretnine nakon konačnog zatvaranja kredita, najčešće nakon smrti dužnika. Korisnici ovu vrstu obrnute hipoteke koriste radi preseljenja u novi dom koji bolje zadovoljava njihove potrebe, nalazi se bliže njihove obitelji ili u blizini zdravstvene ustanove.²⁴

Tablica 4: Maksimalan iznos odobrenog HECM kredita u US \$ od 2006. do 2021. godine

Godina	Maksimalan iznos HECM kredita u US \$
2006.	417.000,00
2009.	625.000,00
2017.	636.150,00
2018.	679.650,00
2019.	726.525,00
2020.	765.600,00
2021.	822.375,00

Izvor: izrada autora prema Branson, M. (2021), 2021 Reverse Mortgage Limits Soar to \$822,375, All Reverse Mortgage, Inc., dostupno na: <https://reverse.mortgage/2021-limits>

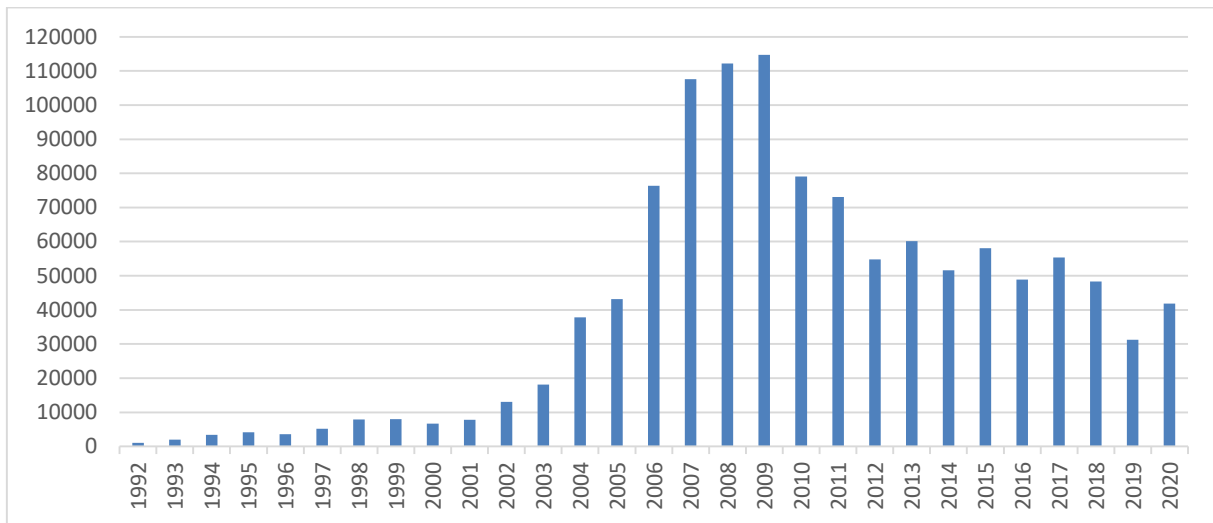
Tablica 4 prikazuje maksimalan iznos sredstava koje može dobiti korisnik po HECM kreditu. Bez obzira što se limit kojeg postavlja FHA znatno povećao zadnjih pet godina i dalje znatno veći iznos sredstava korisnik može dobiti od strane privatnih kreditora (do tri milijuna dolara), ali uz znatno veće troškove i strože uvjete.

²³ Pritchard, J. (2021), What Is a Reverse Mortgage?, The Balance, dostupno na: <https://www.thebalance.com/what-is-a-reverse-mortgage-315699>

²⁴ Pfau, W. (2019), HECM For Purchase Program, Forbes, dostupno na: <https://www.forbes.com/sites/wadepfau/2019/04/10/hecm-for-purchase-program/?sh=68727f950d11>

Na Grafikonu 3 vidljivo je kako se kroz godine mijenjao broj odobrenih HECM kredita. Od 1989. godine kada je izdan prvi HECM kredit pa sve do 2009. godine, broj odobrenih kredita bio je u značajnom porastu. Vrhunac se bilježi 2009. godine kada je izdano čak 114.692 HECM kredita. Međutim, pojavom globalne financijske krize, smanjivanjem vrijednosti nekretnina te smanjenjem kreditne sposobnosti potencijalnih korisnika obrnute hipoteke, broj odobrenih kredita u značajnom je padu.

Grafikon 3: Broj izdanih HECM kredite u SAD-u od 1992. do 2020. godine



Izvor: izrada autora prema Annual HECM Endorsement Chart (2021), National Reverse Mortgage Lenders Association, dostupno na: <https://www.nrmlaonline.org/annual-hecm-endorsement-chart>

Na europskom tržištu obrnuta hipoteka poznata je pod nazivom sheme otpuštanja kapitala (engl. *Equity Release Scheme*) te je u znatno manjoj mjeri prisutna u odnosu na američko financijsko tržište. Velika Britanija je jedno od najrazvijenijih europskih tržišta na kojem su proizvodi obrnute hipoteke namijenjeni osobama starijim od 55 godina. Korištenjem sheme otpuštanja kapitala korisnik može pribaviti uglavnom manje od 50% procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine. Tako su se na europskom tržištu razvila dva modela obrnute hipoteke: kreditni i prodajni.

Kod kreditnog modela, odnosno doživotne hipoteke (engl. *Lifetime mortgage*) prijenos vlasništva nad nekretninom odvija se na kraju ugovornog odnosa, najčešće nakon smrti dužnika. Tijekom trajanja ugovornog odnosa korisnik obrnute hipoteke zadržava vlasništvo nad nekretninom te je dužan održavati nekretninu, obavljati popravke te plaćati troškove osiguranja. Ukoliko za vrijeme trajanja obrnute hipoteke dođe do povećanja tržišne vrijednosti nekretnine, korisnik može uzeti drugu ili treću obrnutu hipoteku na temelju razlike povećane vrijednosti. Sredstva se korisniku mogu isplatiti jednokratno u cijelosti ili putem otvorene kreditne linije,

što je ujedno i češći slučaj. Pružatelji ovog oblika obrnute hipoteke najčešće su banke i hipotekarni kreditori.²⁵

Kod prodajnog modela (engl. *Home equity reversion*) vlasništvo nad nekretninom prenosi se na kreditora u trenutku sklapanja ugovora pa je tako kreditor vlasnik nekretnine tijekom cijelog razdoblja trajanja ugovora. Istodobno dolazi do sklapanja ugovora o najmu s kreditorom kao novim vlasnikom, a korisnik hipoteke postaje podstanar, ali s pravom doživotnog ostanka u nekretnini. Najamnina najčešće ne postoji ili je simbolična (u Velikoj Britaniji 1 GBP mjesečno). S obzirom da je kreditor sada vlasnik, on je ujedno dužan financirati eventualne popravke nekretnine, plaćati troškove osiguranja i poreza, a korisnik obrnute hipoteke je dužan plaćati režijske troškove. Ukoliko dođe do pada tržišne cijene nekretnine, gubitak će snositi kreditor. Cijeli iznos sredstava se korisniku uobičajeno stavljaju na raspolaganje odmah po sklapanju kupoprodajnog ugovora. Pružatelji ove financijske usluge najčešće su osiguratelji. Ovaj model nije značajno zaživio u Europi te je danas prisutan u Velikoj Britaniji i Irskoj dok u ostalim zemljama ima tek simbolično značenje.²⁶

3.3. Prednosti i nedostaci obrnute hipoteke

Kao što i svaki drugi financijski proizvod ili usluga ima različite prednosti i nedostatke korištenja, tako i obrnuta hipoteka korisnicima, kreditorima pa čak i državi pruža određene pogodnosti, ali uz sebe veže i određene nedostatke.

Zasigurno glavna prednost obrnute hipoteke je ta što korisnicima daje mogućnost da svoju nelikvidnu imovinu (nekretninu) pretvore u likvidnu (novac) s ciljem financiranja postojećeg hipotekarnog duga, popravka kuće ili stana, svakodnevnih životnih troškova, troškova liječenja, putovanja, kupnje automobila ili drugih luksuznih proizvoda, a sve to bez obveze vraćanja kredita korisnika sve dok živi u nekretnini na temelju koje je odobrena obrnuta hipoteka. Tijekom cijelog ugovornog razdoblja korisnik zadržava vlasništvo nad nekretninom i nema obvezu otplaćivati mjesečne rate, već će kreditor ukupan dug naplatiti iz vrijednosti nekretnine nakon smrti ili preseljenja dužnika. Uz sve to, kreditor nema pravo regresa pa ne postoji opasnost naplate potraživanja iz nekog drugog dužnikovog izvora kao ni opasnost za nasljednike da će morati otplaćivati dug. U mnogim slučajevima obrnuta hipoteka je i jedina

²⁵ Tuškan, B., Andrašić, A. (2019), Analiza i zastupljenost primjene modela otpuštanja kapitala iz vrijednosti nekretnina među starijom populacijom u Europskoj uniji. Zbornik Ekonomskog fakulteta u Zagrebu, 17(2), str. 8.

²⁶ Ibid., str. 8-10.

opcija za osobe starije životne dobi budući da zbog visoke životne dobi te niskih ili neredovitih primanja ne mogu zadovoljiti stroge kreditne uvjete koje postavljaju banke.

Obrnuta hipoteka iznimno je fleksibilna s obzirom da korisnici dobivena sredstva mogu koristiti za različite namjene, ali na različite načine mogu i povlačiti sredstva od kreditora, ovisno koliko novca im treba u određenom trenutku. Tako korisnik sredstva može povući odjednom u slučaju da želi podmiriti dug na postojećoj hipoteci. Također, sredstvima može raspolagati putem redovitih mjesečnih primanja ili otvorene kreditne linije ukoliko želi povećati svoja mjesečna primanja, platežnu moć te financijsku sigurnost za vrijeme mirovine.²⁷

Sve provizije, naknade i različite premije koje naplaćuju kreditori uključeni su u iznos odobrenog kredita te se naplaćuju pri konačnom obračunu kredita. To znači da korisnik na raspolaganju ima sredstva koja su već umanjena za navedene troškove tako da korisniku nije potrebno početno vlastito učešće pa je stoga obrnuta hipoteka svima lako dostupna.²⁸

Korisnici tijekom cijelog razdoblja trajanja obrnute hipoteke zadržavaju pravo na mirovinu, socijalnu pomoć, zdravstveno osiguranje te pravo na bilo koju drugu vrstu primanja. Iako kreditor praktički kupuje cijelu nekretninu, korisnik na primljena sredstva nema obvezu plaćanja poreza zato što se primici iz obrnute hipoteke ne smatraju dohotkom. Također, prednost predstavlja i to što svaki potencijalni korisnik prije potpisivanja ugovora mora obaviti konzultacije s ovlaštenim savjetnikom koji ga detaljno upozna s modelom obrnute hipoteke, zajedno s korisnikom analizira različite mogućnosti financiranja, obiteljsku situaciju i slično. Nakon potpisivanja ugovora dužnici mogu u roku od tri dana otkazati ugovor bez ikakvih troškova i posljedica. S druge strane, određene koristi uživa i država s obzirom da primjena obrnute hipoteke smanjuje proračunske izdatke za socijalnu pomoć i zdravstvenu zaštitu starijim osobama, čime se rasterećuje državni proračun. Također, korištenjem obrnute hipoteke rasterećuju se starački domovi te ostale ustanove koje vode brigu o starima i nemoćnima. Glavna prednost za potencijalne kreditore je sigurna naplata glavnice i kamata, ali i dodatna zarada od različitih naknada, provizija te premija osiguranja. Isto tako, kreditori su najčešće

²⁷ Newretirement (2021), Reverse Mortgage Disadvantages and Advantages: Your Guide to Reverse Mortgage Pros and Cons, dostupno na: <https://www.newretirement.com/retirement/reverse-mortgage-disadvantages-advantages/>

²⁸ Stojanović, A. (2020), Hipotekarno kreditiranje – obrnuta hipoteka, nastavni materijal iz kolegija Suvremena financijska tržišta, Ekonomski fakultet Zagreb, str. 12

zaštićeni od strane države pa ukoliko dođe do pada tržišne vrijednosti nekretnine, država će kreditorima nadoknaditi eventualnu razliku između duga i manje vrijednosti nekretnine.²⁹

Kao glavni nedostatak obrnute hipoteke može se navesti kultura nasljeđivanja nekretnine, osobito u Europi, dok ovaj problem nije značaj na američkom tržištu. Korisnici obrnute hipoteke suočeni su s nezadovoljstvom djece i unuka koji ostaju bez nasljedstva. Ovaj problem prisutan je u zemljama gdje su obiteljske veze čvrste i gdje postoji tradicija nasljeđivanja obiteljske nekretnine te to ujedno može biti zapreka širenju ovog instrumenta.

S obzirom da postoji maksimalan iznos sredstava koji se može dobiti na temelju obrnute hipoteke, vlasnici skupih kuća i stanova često su u podređenom položaju s obzirom da nisu u mogućnosti unovčiti ukupnu vrijednost nekretnine. Pored toga, problem predstavlja i financijska nepismenost velikog broja osoba starije životne dobi te njihovo oslanjanje na tradicionalne oblike štednje kao što je depozitna štednja, pri čemu ne daju dovoljno povjerenja drugim oblicima štednje i ulaganja koje nude investicijski i mirovinski fondovi te osiguratelji. Unatoč tome što obrnuta hipoteka ne iziskuje početno učešće potencijalnih korisnika, oni su svejedno suočeni sa značajnim troškovima koji se odnose na naknade za odobravanje, servisiranje i zatvaranje kredita. Ti troškovi za korisnike mogu biti i do 50% viši nego kod tradicionalnih hipotekarnih kredita.³⁰

Određeni nedostaci postoje i za kreditore, a jedan od njih je pojava moralnog hazarda. Korisnik obrnute hipoteke dužan je tijekom cijelog razdoblja trajanja ugovornog odnosa odražavati nekretninu u kojoj živi. Međutim, korisnik može biti nezadovoljan dobivenim sredstvima pa se stoga neće niti brinuti o nekretnini na odgovarajući način. Na taj način povećava se rizik za kreditora. S druge pak strane, korisnik koji je zadovoljan dobivenim sredstvima može poboljšati svoju kvalitetu života i na taj način produžiti svoj boravak u nekretnini, što također povećava rizik za kreditora s obzirom da će zatvaranje kredita i naplata duga nastupiti kasnije.³¹

²⁹ Leko, V. i Tuškan, B. (2009), *Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“*, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 136-138.

³⁰ Tuškan, B. (2018), *Uloga i potencijal obrnute hipoteke u ponudi štedno-ulagačkih proizvoda na financijskom tržištu*. Zbornik radova s međunarodne znanstveno-stručne konferencije: Hrvatski dani osiguranja 2018., str. 81.

³¹ Davidoff, T., Welke, G. (2004), *Selection and Moral Hazard in the Reverse Mortgage Market*, Haas School of Business UC Berkeley, str. 2 i 12, dostupno na: <https://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.363.836&rep=rep1&type=pdf>

Osim moralnog hazarda, postoje i ostali rizici koje kreditori uzimaju u obzir prilikom odobravanja obrnute hipoteke:³²

- Rizik smrtnosti – ranijom smrću korisnika obrnute hipoteke u samačkom kućanstvu dolazi do prijevremene naplate duga od strane kreditora, a u slučaju bračne zajednice partner preminulog korisnika nastavlja živjeti u nekretnini i tek nakon njegove smrti kreditor ima pravo naplate duga.
- Rizik dugovječnosti – to je rizik da će korisnik obrnute hipoteke doživjeti istek ugovora, odnosno da će živjeti duže od očekivanja te da će uzeti novu obrnutu hipoteku. Riječ je o sve većem i značajnijem riziku s obzirom da se produljuje očekivano trajanje života.
- Rizik vrijednosti nekretnine – predstavlja opasnost da za vrijeme trajanja obrnute hipoteke neće doći do očekivanog porasta tržišne cijene nekretnine na temelju koje je odobrena obrnuta hipoteke ili, još gore, da će doći do pada cijene.
- Rizik prelijevanja gubitka – označava rizik koji se javlja kada je iznos koji je isplaćen na temelju obrnute hipoteke veći od vrijednosti nekretnine pa prodajom nekretnine nije moguće pokriti ukupne troškove financiranja obrnutom hipotekom.
- Rizik dospijeca i porasta iznosa kredita – predstavlja rizik da će korisnik obrnute hipoteke u nekretnini živjeti dulje od očekivanog čime će doći do odgode dospijeca kredita, a kamate na kredit uzrokovat će povećanje iznosa sredstava isplaćenih korisniku.

3.4. Obrnuta hipoteka kao štedno-ulagački instrument

Zbog trenda demografskog starenja stanovništva dolazi do povećanja proračunskih izdataka koje država mora usmjeriti na financiranje osoba starije životne dobi (socijalna pomoć, zdravstvena zaštita) što predstavlja velik problem za ograničeni državni proračun. Ova kategorija stanovništva suočava se s često niskim mirovinama i drugim primanjima uz istovremeni rast troškova održavanja i obnove nekretnina. Također, rastu troškovi liječenja te zdravstvenog osiguranja, javlja se potreba otplate duga po postojećim hipotekama te potreba za poboljšanjem kvalitete života, odnosno životnog standarda. Mnogi oblici štednje koje nude banke i osiguratelji (depozitna štednja, police životnog osiguranja) dugoročnog su karaktera, a veliki broj ljudi ne koristi navedene oblike štednje te ne razmišlja o štednji za budućnost. S

³² Leko, V. i Tuškan, B. (2009), *Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“*, Zagreb, Računovodstvo i financije, str. 139.

druge strane, ulaganje u obveznice i dionice ovoj kategoriji stanovništva često se čini prerizičnim. Međutim, osobe starije životne dobi su u pravilu nosioci stambenog vlasništva te nisu podložni preseljenju, a upravo im vrijednost njihove nekretnine može pomoći u rješavanju navedenih financijskih problema s obzirom da je vlasništvo nad nekretninom najvažniji preduvjet i čimbenik za primjenu obrnute hipoteke. Tako se obrnuta hipoteka nameće kao inovativan i novi oblik financiranja starije populacije koji bi u budućnosti mogao imati sve značajniju ulogu.

Osim financiranja svakodnevnih potreba i poboljšanja kvalitete života, nameće se mišljenje kako se obrnuta hipoteka može koristiti u vremenima financijske nestabilnosti kada drugi oblici ulaganja gube na vrijednosti. Kako bi se iskoristila ova mogućnost, važno je da korisnik obrnute hipoteke koristi otvorenu kreditnu liniju za povlačenje sredstava kako bi prevladao kratkoročnu ili dugoročnu nelikvidnost i kako ne bi morao prodati, odnosno likvidirati svoja ulaganja. Pomoću sredstava iz obrnute hipoteke korisnik može premostiti nepovoljno razdoblje pada vrijednosti drugih ulaganja i preživjeti dok se tržište ne oporavi. Naravno ovo je moguće i učinkovito ukoliko su uvjeti na tržištu nekretnina te uvjeti obrnutog hipotekarnog kreditiranja povoljni, isplativi i prihvatljivi korisniku.³³

3.5. Obrnuta hipoteka kao alternativa ugovorima o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju

Jedna od mogućnosti rješavanja sve većih zdravstvenih i financijskih problema osoba starije životne dobi su ugovori o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju čija primjena je danas raširena, ali u praksi ovi ugovori često ne nude dovoljnu zaštitu korisnika, često su samovolja davatelja usluge, usluga je nerijetko nekvalitetna, a također postoje i mnogi negativni primjeri u kojima se imovina primatelja uzdržavanja oduzme na nelegalan način što izaziva nepovjerenje potencijalnih korisnika i javnosti u ove vrste ugovora.

Ugovori o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju pravni su poslovi u kojima se jedna strana (davatelj uzdržavanja) obvezuje da će drugu stranu ili neku treću osobu (primatelja uzdržavanja) uzdržavati do njegove smrti, a primatelj se obvezuje da će davatelju u vlasništvo prenijeti svu ili dio svoje imovine. Mnogi ove dvije vrste ugovora smatraju istoznačnicama, međutim, razlika je što se kod ugovora o doživotnom uzdržavanju prijenos imovine na davatelja usluge događa u trenutku smrti primatelja usluge, dok s druge strane, kod ugovora o dosmrtnom

³³ Tuškan, B. (2018), Uloga i potencijal obrnute hipoteke u ponudi štedno-ulagačkih proizvoda na financijskom tržištu. Zbornik radova s međunarodne znanstveno-stručne konferencije: Hrvatski dani osiguranja 2018., str. 81.

uzdržavanju, prijenos imovine se događa za života primatelja uzdržavanja (na primjer danom sklapanja ugovora).³⁴

Prava i obveze u navedenim ugovorima razlikuju se od slučaja do slučaja, ovisno o potrebama i mogućnostima primatelja i davatelja uzdržavanja. Najčešća namjena ovih ugovora odnosi se na zadovoljavanje osnovnih životnih potreba primatelja kao što su:³⁵

- osiguravanje boravka i smještaja;
- osiguranje odjeće i obuće, hrane i pića;
- pomoć oko održavanja higijene i briga oko zdravlja;
- osiguranje određenog iznosa novčanih sredstava u dogovorenim vremenskim razmacima
- podmirivanje troškova sahrane primatelja usluge.

Oba ugovora su dvostranoobvezni, naplatni, aleatorni (s obzirom da njihovo trajanje i mogući raskid ovisi o nepredvidljivom događaju), konsenzualni (budući da se smatraju zaključenim samim sporazumom stranaka oko bitnih elemenata) te strogo formalni, pravni ugovori, uređeni Zakonom o obveznim odnosima. Ugovori, također, moraju biti sastavljeni u pisanom obliku te ovjereni kod suca ili javnog bilježnika. Bitna stavka ugovora o dosmrtnom uzdržavanju je osiguranje primatelja uzdržavanja. Prije samog sklapanja ugovora i prijenosa nekretnine na davatelja, primatelj se može pridržavati prava iz stvarnog tereta te ukoliko davatelj uzdržavanja prestane ispunjavati svoju obvezu prema primatelju te otuđi nekretninu, primatelj uzdržavanja na temelju prava iz stvarnog tereta može zahtijevati uzdržavanje od bilo koje osobe koja je ili će biti vlasnik nekretnine.³⁶

Obje vrste ugovora mogu se raskinuti na jedan od načina:³⁷

- sporazumno i nakon što su ugovor potpisale obje strane;

³⁴ Pravna klinika Pravnog fakulteta u Osijeku „Osijek PRO BONO“ (2019), Doživotno i dosmrtno uzdržavanje, dostupno na: <https://klinika.pravos.unios.hr/?p=999>

³⁵ Pravna klinika Pravnog fakulteta u Zagrebu (2012), Ugovori o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju, dostupno na: <http://klinika.pravo.unizg.hr/content/ugovori-o-doživotnom-i-dosmrtnom-uzdržavanju>

³⁶ Središnji državni portal (2019), Ugovor o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju, dostupno na: <https://gov.hr/hr/ugovor-o-doživotnom-i-dosmrtnom-uzdržavanju/758>

³⁷ Ibid.

- jednostrano, ako primatelj i davatelj usluge zbog određenih okolnosti više ne mogu živjeti zajedno (na primjer zbog svađe) te u slučaju kada druga strana ne ispunjava dogovorene obveze;
- zbog nepredviđenih okolnosti koje su nastale nakon sklapanja ugovora, a nisu se mogle predvidjeti pa je shodno tome jednoj od ugovorenih strana postalo otežano izvršavati ugovorne obveze.

Zbog nedostatka financijske pismenosti, u velikom broju slučajeva starije osobe nisu adekvatno i dovoljno upoznate s ugovorima o dosmrtnom i doživotnom uzdržavanju te često ne poznaju razlike među njima što može dovesti do potpisivanja neželjenog ugovora i gubitka imovine. Također, starije osobe često budu prevarene od strane davatelja uzdržavanja pa nije rijetko da primatelji ostanu i bez nekretnine i bez dogovorene usluge. Primatelji usluge često nisu dovoljno zaštićeni što davateljima usluge daje prostora da se ponašaju suprotno ugovorenim uvjetima te da se na neadekvatan način ophode prema primateljima usluge, pružajući im nekvalitetnu uslugu i skrb. Primjenom obrnute hipoteke potencijalno bi se riješio problem zloupotrebe navedenih ugovora te bi se osobama starije životne dobi omogućila veća financijska sigurnost te mogućnost samostalnog upravljanja dobivenim novčanim sredstvima, bez straha od mogućeg otuđenja nekretnine ili pružanja nekvalitetne skrbi.

4. Potencijal uvođenja i korištenja obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj

Banke na hrvatskom financijskom tržištu još uvijek u svojoj ponudi nemaju kreditiranje putem obrnute hipoteke. U ovom poglavlju detaljno se analiziraju svi bitni čimbenici koji mogu biti podloga razvoju obrnute hipoteke na hrvatskom tržištu, kao što su starosna struktura stanovništva, struktura vlasništva, rizik od siromaštva, niske mirovine te bankovni krediti kao alternativa modelu obrnute hipoteke. Na kraju, detaljno se analizira mogućnost i potencijal uvođenja obrnute hipoteke u Republiku Hrvatsku.

4.1. Trend demografskog starenja stanovništva u Republici Hrvatskoj

Jedan od najznačajnijih trendova kojim je obilježeno svjetsko stanovništvo pa tako i stanovništvo Republike Hrvatske je trend demografskog starenja stanovništva. Starenje stanovništva može se definirati kao porast broja osoba starijih od 60, odnosno 65 godina u odnosu na ukupan broj stanovnika. Već duži niz godina Hrvatska bilježi nepovoljne demografske trendove. Uzrok toga su prije svega pad fertiliteta, negativni prirodni prirast, produljenje očekivanog trajanja života te emigracijska depopulacija. Također, Hrvatsku karakterizira i smanjenje broja radno aktivnog stanovništva što znači da je sve manje onih koji plaćaju za mirovinsku, zdravstvenu i socijalnu skrb. Isto tako, u Hrvatskoj unatrag 60 godina raste prosječna starost nevjeste i ženika pri sklapanju prvog braka. Tako je 1960. godine prosječna dob ženika iznosila 28,8 godina, a nevjeste 22,6, dok je ta dob za ženika u 2017. godini iznosila 31,1, a za nevjestu 28,6.³⁸ Vidljivo je kako se prosječna dob stupanja u brak znatno povećala, osobito za nevjeste, što zasigurno utječe i na broj djece na koji se stariji bračni par odlučuje.

Dvije osnovne determinante starenja stanovništva su starenje odozgo i starenje odozdo. Starenje odozgo podrazumijeva produljenje očekivanog trajanja života čime raste udio osoba starijih od 65 godina u ukupnom broju stanovnika, dok starenje odozdo podrazumijeva smanjenje stope fertiliteta, odnosno sve manji broj djece i mladih koji će u dogledno vrijeme činiti radno aktivno stanovništvo.³⁹

³⁸ Državni zavod za statistiku (2018), Statistički ljetopis, str. 124, dostupno na: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/ljetopis/2018/sljh2018.pdf

³⁹ Puljiz, V. (2016), Starenje stanovništva–izazov socijalne politike. Revija za socijalnu politiku, 23(1), str. 82, dostupno na: <http://www.rsp.hr/ojs2/index.php/rsp/article/view/1281>

Tablica 4: Kretanje broja stanovnika u Hrvatskoj, bez popisanih u inozemstvu

Godina	1961.	1971.	1981.	1991.	2001.	2011.
Broj stanovnika	4.159.696	4.169.887	4.391.139	4.499.049	4.200.214	4.284.889

Izvor: izrada autora prema Akrap, A. (2015), Demografski slom Hrvatske: Hrvatska do 2051. Bogoslovska smotra, 85(3), str. 857, dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/148000>

Iz Tablice 4 vidi se kako je broj stanovnika na posljednjem službenom popisu iz 2011. godine zapravo veći u odnosu na popis iz 2001. godine, ali i u odnosu na popise iz 1961. te 1971. godine. Iz navedenog bi se mogao izvesti zaključak kako je razlog tome veći broj živorođene djece, međutim, pravi razlog leži u povećanju očekivanog trajanja života što dovodi do povećanja prosječne starosti stanovništva te do povećanja udjela starije populacije u ukupnoj populaciji. U Tablici 5 vidljivo je kako se prosječna starost stanovništva povećala s 31,9 godina u 1961. godini na visokih 41,7 godina u 2011. godini, dok se u istom razdoblju očekivano trajanje života povećalo s 64,28 na 73,8 godina. Prema procjeni Državnog zavoda za statistiku prosječna dob stanovništva u 2020. godini iznosi čak 43,8 godina.

Tablica 5: Kretanje prosječne starosti stanovništva i očekivanog trajanja života

Godina	1961.	1971.	1981.	1991.	2001.	2011.
Prosječna starost stanovništva	31,9	34,0	35,5	37,1	39,3	41,7
Očekivano trajanje života	64,28	65,65	66,64	68,59	71,1	73,8

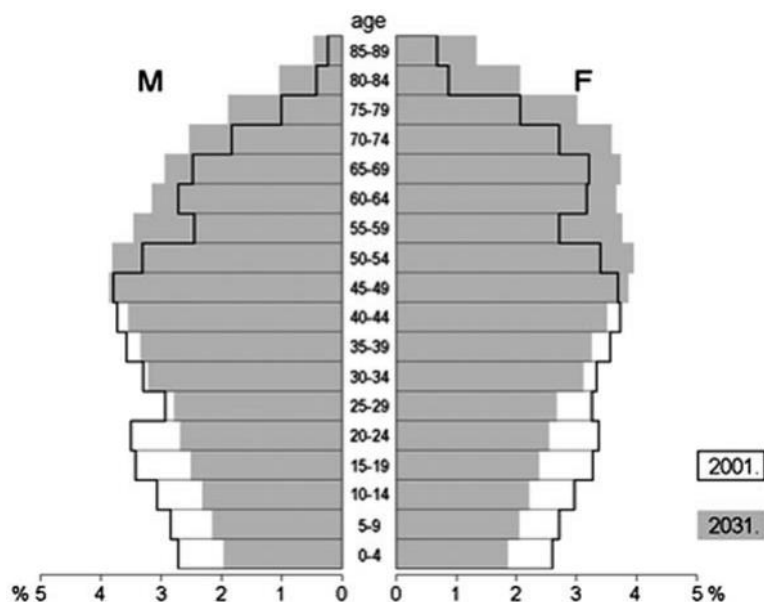
Izvor: izrada autora prema Državni zavod za statistiku (2018), Statistički ljetopis, str. 107, dostupno na: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/ljetopis/2018/sljh2018.pdf

Prema popisu stanovništva iz 2011. godine udjel starijih od 60 godina u ukupnom broju stanovnika iznosi 24,1%, dok je u nekim županijama taj udjel visoko iznad prosjeka (Ličko-senjska 31,0%, Šibensko-kninska 29,0%). S druge strane, udjel mladih (0–19) iznosi 20,9%, dok je taj udjel najmanji u Primorsko-goranskoj (17,1%) te Istarskoj (18,1%) županiji.

Također, projekcije ukupnog broja stanovništva koje su rađene na temelju recentnih demografskih trendova ne idu u prilog te se i dalje očekuje proces starenja stanovništva. Tako Slika 1 prikazuje projekciju stanovništva prema spolu i dobi za 2031. godinu te je ujedno prikazana usporedba s 2001. godinom. Može se zaključiti kako se očekuje znatan pad mlađe

populacije, odnosno pad novorođene djece uz istovremeni rast prosječne starosti i udjela starije populacije, osobito stanovništva starijeg od 70 godina.

Slika 1: Projekcija stanovništva Hrvatske prema spolu i dobi za 2031. godinu te usporedba s 2001. godinom



Izvor: Nejašmić, I., Toskić, A. (2013), Starenje stanovništva u Hrvatskoj—sadašnje stanje i perspektive. Hrvatski geografski glasnik, 75(1), str. 99, dostupno na: https://hrcak.srce.hr/index.php?id_clanak_jezik=155905&show=clanak

Tablica 6 prikazuje projekciju udjela stanovništva po dobnim skupinama. U idućim godinama očekuje se daljnji pad mlađe populacije, ali i pad udjela radno aktivnog stanovništva, dok se očekuje da će udjel starije populacije (65+) značajno porasti i iznositi 31% u 2051. godini. To je porast od čak 13% u odnosu na popis iz 2011. godine. Isto tako, očekuje se i pad ukupnog broja stanovnika za više od 800.000 te se očekuje da će 2051. godine ukupno biti 3.456.866 stanovnika.

Tablica 6: Projekcija udjela stanovništva po dobnim skupinama za izabrane godine

Struktura u %	2011.	2021.	2031.	2041.	2051.
0 – 14 godina	15	14	13	12	12
15 – 64 godina	67	64	61	60	57
65+ godina	18	21	25	28	31
Ukupan broj stanovnika	4.282.889	4.151.550	3.964.385	3.723.497	3.456.866

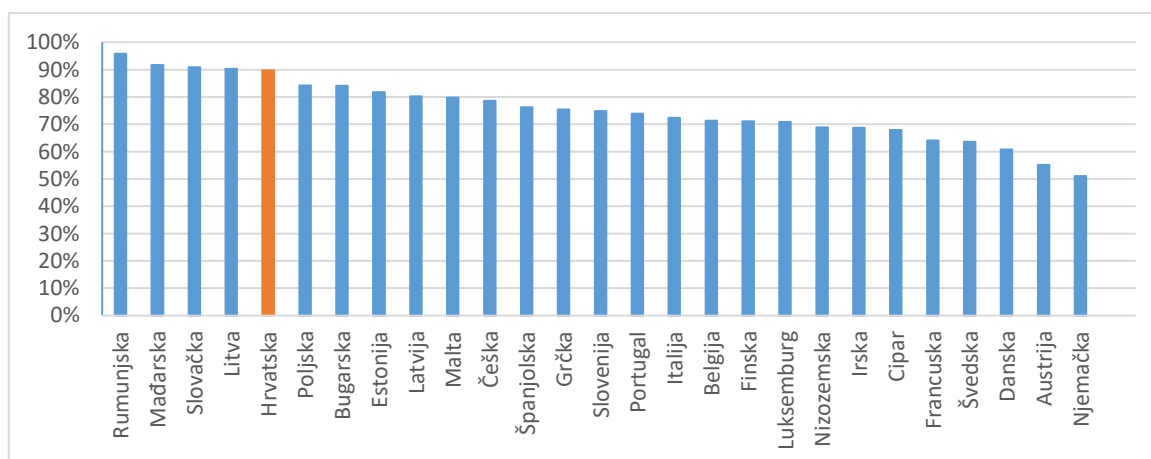
Izvor: izrada autora prema Akrap, A. (2015), Demografski slom Hrvatske: Hrvatska do 2051. Bogoslovska smotra, 85(3), str. 863, dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/148000>

Proces demografskog starenja stanovništva smatra se nepovoljnim procesom koji utječe na gospodarski razvoj, općedruštvene politike te socijalni i zdravstveni sustav. Proces starenja koči rast ukupnog broja stanovništva, smanjuje stopu rodnosti te povećava stopu smrtnosti, smanjuje migraciju stanovništva, te utječe na starenje radno aktivnog stanovništva.⁴⁰ Smanjivanjem broja radno aktivnog stanovništva dovodi se u pitanje gospodarski razvoj zemlje. Također, to otvara pitanje održivosti zdravstvenog, socijalnog i mirovinskog sustava pri čemu se smanjuje omjer radno aktivnog stanovništva i umirovljenika. Starenjem stanovništva rastu i javni troškovi s obzirom da ovu kategoriju stanovništva često čine nepokretni i bolesni ljudi kojima treba sveobuhvatna skrb te odgovarajuće liječenje pri čemu se značajno povećavaju proračunski troškovi za mirovine i zdravstvenu skrb. Sve to dovodi u pitanje mogućnost financiranja ove kategorije stanovništva koja se sve više mora oslanjati na vlastite izvore financiranja.

4.2. Struktura stambenog vlasništva stanovništva u Republici Hrvatskoj

Vlasništvo nad nekretninom je najvažniji preduvjet za primjenu modela obrnute hipoteke. Na Grafikonu 4 vidljivo je kako Hrvatska zauzima četvrto mjesto s visokih 89,7% vlasništva građana nad nekretninama prema zadnjim podacima dostupnim za 2019. godinu. Rumunjska i Mađarska zauzimaju prve dvije pozicije s ukupno 95,8%, odnosno 91,7% vlasništva nad nekretninama, dok s druge strane, građani Njemačke i Austrije nemaju visok udjel vlasništva nad stambenim nekretninama, svega 51,1%, odnosno 55,2%.

Grafikon 4: Stopa vlasništva nad nekretninama u zemljama Europske unije u 2019. godini



Izvor: izrada autora prema Eurostat (2021), Distribution of population by tenure status, type of household and income group, dostupno na: <https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>

⁴⁰ Nejašmić, I., Toskić, A. (2013), Starenje stanovništva u Hrvatskoj—sadašnje stanje i perspektive. Hrvatski geografski glasnik, 75(1), str. 100, dostupno na: https://hrcak.srce.hr/index.php?id_clanak_jezik=155905&show=clanak

Tablica 7: Stopa vlasništva nad nekretninama u Republici Hrvatskoj od 2010. do 2019. godine

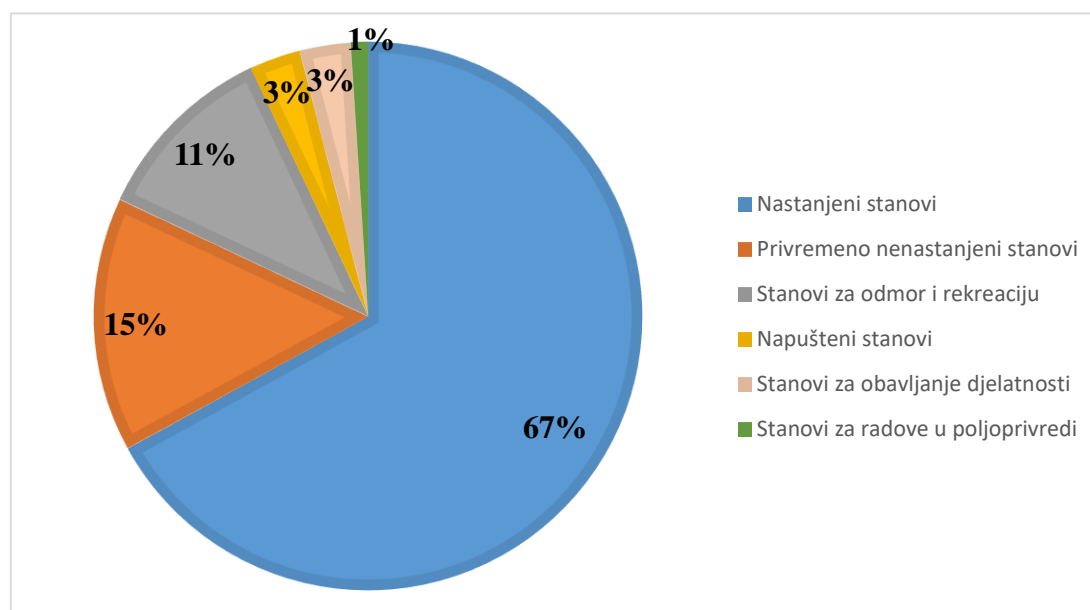
Godina	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.
Stopa vlasništva	88,2%	90,1%	89,6%	88,5%	89,7%	90,3%	90,0%	90,5%	90,1%	89,7%

Izvor: izrada autora prema Eurostat (2021), Distribution of population by tenure status, type of household and income group dostupno na: <https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>

U Tablici 7 prikazana je promjena udjela vlasništva građana nad stambenim nekretninama u Republici Hrvatskoj u navedenim godinama. Iz navedenog slijedi kako se taj udjel kretao oko 90% u posljednjih deset godina što predstavlja izrazito visok postotak vlasništva te ukazuje na mogućnost uvođenja i primjene obrnute hipoteke.

Grafikon 5 prikazuje strukturu stanova prema načinu korištenja u Republici Hrvatskoj. Čak 67% su stalno nastanjeni stanovi, dok ih je 15% privremeno nenastanjenih. Svega 3% stanova se koristi za obavljanje djelatnosti, a isto toliko je i napuštenih stanova u kojima nitko ne živi.

Grafikon 5: Struktura stanova prema načinu korištenja, Popis 2011.



Izvor: izrada autora prema Državni zavod za statistiku (2017), Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011. Stanovi prema načinu korištenja, str. 22, dostupno na: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2016/SI-1586.pdf

4.3. Mogućnosti zaduživanja umirovljenika kod izabranih banaka u Republici Hrvatskoj

Hrvatski financijski sustav karakterizira bankocentričnost što znači da su depoziti kod banaka najvažnija i najzastupljenija ulagačka mogućnost, a istovremeno stanovništvo i poduzeća

najviše ovise o bankovnom financiranju, odnosno bankovnim kreditima. Tako i umirovljenici najviše ovise o nenamjenskim kreditima koje nude banke, a čija sredstva korisnici upotrebljavaju prema vlastitim potrebama i željama te na taj način sebi obezbjeđuju financijsku sigurnost. U nastavku je analizirana mogućnost kreditiranja umirovljenika kod četiri banke s najvećim tržišnim udjelima u Hrvatskoj: Zagrebačka banka, Privredna banka Zagreb, Erste banka i OTP banka.⁴¹

Zagrebačka banka u ponudi ima gotovinski umirovljenički kredit koji se nudi postojećim i novim klijentima koji udovoljavaju uvjetima kreditne sposobnosti Banke. Korisnik kredita ne smije biti stariji od 78 godina u trenutku dospijeca zadnjeg anuiteta. Kredit se odobrava u kunama u iznosu od 2.000,00 do 35.000,00 kuna s rokom otplate od 13 do 48 mjeseci. Kamatna stopa je fiksna i ona iznosi 6,00%, dok efektivna kamatna stopa iznosi 6,25%. Banka ne naplaćuje naknadu za obradu kreditnog zahtjeva. Instrument osiguranja je zadužnica ili izjava o zapljeni po pristanku dužnika. Korisnik kredita ima pravo na prijevremenu otplatu kredita u bilo kojem trenutku u cijelosti ili djelomično, a naknada za prijevremenu otplatu se ne naplaćuje.⁴²

Privredna banka Zagreb (PBZ) nudi nenamjenski kredit za umirovljenike koji ispunjavaju uvjete kreditiranja Banke pri čemu ne postoji uvjet dobne granice koju korisnik kredita mora ispunjavati u trenutku dospijeca zadnjeg anuiteta, kao što je slučaj kod Zagrebačke banke. Kredit se odobrava u kunama u iznosu od 3.000,00 do 30.000,00 kuna s rokom otplate od 13 do 60 mjeseci. Fiksna kamatna stopa iznosi 5,48%, dok je efektivna kamatna stopa 5,62%. Instrument osiguranja može biti zadužnica ili izjava o zapljeni po pristanku dužnika. Banka ne naplaćuje ni naknadu za obradu kreditnog zahtjeva ni naknadu za prijevremenu otplatu kredita.⁴³

Erste gotovinski kredit za umirovljenike mogu uzeti klijenti Banke pod uvjetom da nisu stariji od 78 u trenutku dospijeca zadnjeg anuiteta. Također, kredit mogu uzeti samo umirovljenici čije su mjesečne mirovine veće od 1.500,00 kuna. Kredit se odobrava u kunama u iznosu od 7.500,00 do 60.000,00 kuna s rokom otplate od 12 do 84 mjeseci. Fiksna kamatna stopa iznosi 5,70%, dok je efektivna kamatna stopa 6,00%. Instrument osiguranja je izjava o zapljeni po

⁴¹ Wiesner, V. (2020), Tko je danas na čelu vodećih banaka u Hrvatskoj?, Večernji list, dostupno na: <https://www.vecernji.hr/biznis/od-osam-najvecih-banaka-cetiri-vode-stranci-samo-jednu-zena-1452596>

⁴² Zagrebačka banka (2021), Umirovljenički kredit, dostupno na: <https://www.zaba.hr/home/financiranje/gotovinski-kredit>

⁴³ Privredna banka Zagreb (2021), Nenamjenski krediti za umirovljenike, dostupno na: <https://www.pbz.hr/gradjani/nenamjenski-krediti/nenamjenski-kredit-za-umirovljenike.html>

pristanku dužnika ili zadužnica potvrđena kod javnog bilježnika. Banka ne naplaćuje naknadu za obradu kredita kao ni naknadu za prijevremenu otplatu kredita.⁴⁴

OTP banka umirovljenicima nudi gotovinski kredit pod uvjetom da korisnik kredita ima status klijenta Banke pri čemu se status klijenta može ostvariti i naknadno, u roku od tri mjeseca od ugovaranja kredita. Ne postoji uvjet dobne granice koju korisnik kredita mora ispunjavati u trenutku dospijeca zadnjeg anuiteta. OTP banka nudi kredit u kunama u iznosu od 7.500,00 do 50.000,00 kuna, ali i kredit u eurima u iznosu od 400,00 do 6.500,00 eura s rokom otplate od 12 do 60 mjeseci u oba slučaja. Fiksna kamatna stopa u oba slučaja iznosi 6,49%, a efektivna kamatna stopa 7,22%. Instrument osiguranja može biti zadužnica ili izjava o zapljeni po pristanku dužnika. Banka ne naplaćuje naknadu za obradu kreditnog zahtjeva, ali naplaćuje naknadu u slučaju prijevremene otplate kredita.⁴⁵

U Tablici 8 prikazan je reprezentativni primjer izračuna ukupnih troškova nenamjenskog kredita za umirovljenike koji uzimaju kredit u iznosu od 25.000,00 kuna na rok od tri godine.

*Tablica 8: Reprezentativni primjer izračuna ukupnih troškova umirovljeničkog nenamjenskog kredita u kunama**

	Zagrebačka banka	Privredna banka Zagreb	Erste banka	OTP banka
Iznos kredita	25.000,00 HRK	25.000,00 HRK	25.000,00 HRK	25.000,00 HRK
Rok otplate	36 mjeseci	36 mjeseci	36 mjeseci	36 mjeseci
Kamatna stopa	6,00%	5,48%	5,70%	6,49%
Mjesečni anuitet	760,55 HRK	754,67 HRK	757,15 HRK	766,11 HRK
Ukupna kamata	2.379,74 HRK	2.168,19 HRK	2.257,57 HRK	2.580,01 HRK
Ukupni povrat	27.379,74 HRK	27.168,19 HRK	27.257,57 HRK	27.580,01 HRK

* **Napomena:** u izračun nije uključena interkalarna kamatna stopa ni ostali troškovi kao što je naknada za vođenje tekućeg računa

Izvor: izrada autora prema podacima dostupnim na internetskim stranicama Zagrebačke banke, Privredne banke Zagreb, Erste banke i OTP banke

⁴⁴ Erste banka (2021), Erste gotovinski kredit za umirovljenike, dostupno na: <https://www.erstebank.hr/hr/gradjanstvo/kredit/gotovinski-kredit/gotovinski-kredit-za-umirovljenike>

⁴⁵ OTP banka (2021), Gotovinski krediti za umirovljenike, dostupno na: <https://www.otpbanka.hr/hr/gradani/gotovinski-kredit-za-umirovljenike>

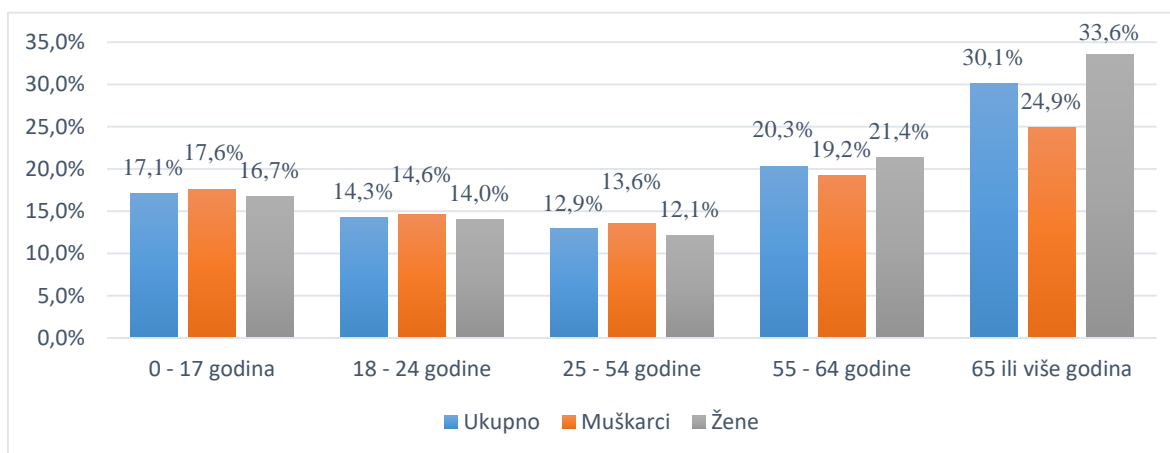
Iz Tablice 8 može se zaključiti kako je umirovljenicima trenutno najjeftiniji kredit (najniža kamatna stopa) dostupan u PBZ-u, dok najnepovoljnije uvjete što se tiče kamatne stope nudi OTP banka. Međutim, PBZ nudi kredit do maksimalno 30.000,00 kuna što je znatno manje od Erste banke i OTP banke koje nude 60.000,00 kuna, odnosno 50.000,00 kuna. S druge strane, minimalni iznos kredita kojeg odobravaju Erste banka i OTP banka znatno je veći od kredita PBZ i Zagrebačke banke što može stvoriti problem njihovim klijentima kojima je potreban manji iznos kredita.

4.4. Stopa siromaštva te financijska i socijalna isključenost hrvatskih umirovljenika

Siromaštvo se najjednostavnije može opisati kao neposjedovanje dovoljne količine novca ili imovine potrebne za financiranje svakodnevnih životnih potreba. Siromaštvo se može očitovati na različite načine: nedostatak dohotka, glad, slabo zdravlje, nedostupnost obrazovanja, povećana smrtnost, društvena diskriminacija, beskućništvo.⁴⁶

Stopa rizika od siromaštva mjeri postotak osoba koje žive u kućanstvu čiji je neto raspoloživi dohodak manji od praga rizika od siromaštva postavljenog na 60% nacionalne srednje vrijednosti (nakon socijalnih prijenosa). Prag od 60% predstavlja razinu dohotka koja se smatra neophodnom za dostojanstven život. Smatra se da one osobe koje su članovi kućanstva koja raspoložuju dohotkom manjim od praga žive u riziku od siromaštva.⁴⁷

Grafikon 6: Stopa rizika od siromaštva prema dobi i spolu za 2019. godinu



Izvor: izrada autora prema Državni zavod za statistiku (2020), Pokazatelji siromaštva i socijalne isključenosti u 2019, dostupno na: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2020/14-01-01_01_2020.htm

⁴⁶ Bejaković, P. (2005). Siromaštvo, Financijska teorija i praksa, 29(1), str 133, dostupno na: <http://www.ijf.hr/pojmovnik/PDF/1-05.pdf>

⁴⁷ Državni zavod za statistiku (2020), Pokazatelji siromaštva i socijalne isključenosti u 2019, dostupno na: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2020/14-01-01_01_2020.htm

Iz Grafikona 6 može se zaključiti kako su u Hrvatskoj upravo umirovljenici, odnosno osobe starije od 65 godina najviše izložene riziku od siromaštva. Zasigurno najviše zabrinjava podatak kako je 33,6% žena starijih od 65 godina izloženo riziku siromaštva! Također, kada je riječ o stopi rizika od siromaštva prema tipu kućanstva, upravo jednočlano kućanstvo u kojem živi osoba starija od 65 godina ima najveći rizik od siromaštva od čak 50,3%.⁴⁸ Drugim riječima, svaka druga osoba starija od 65 godina koja živi sama je izložena riziku od siromaštva.

Iz Tablice 9 vidi se kako se rizik od siromaštva za ukupno stanovništvo Republike Hrvatske smanjio s 19,5% u 2016. godine na 18,3% u 2019. godine. Međutim, rizik od siromaštva za osobe starije od 65 godina se povećao s 26,5% u 2016. godine na 30,1% u 2019. godine.

Tablica 9: Stopa rizika od siromaštva osoba starijih od 65 godina, 2016. – 2019. godina

Godina	2016.	2017.	2018.	2019.
Ukupno	19,5%	20,0%	19,3%	18,3%
65 ili više godina	26,5%	28,6%	28,1%	30,1%

Izvor: izrada autora prema Državni zavod za statistiku (2020), Rezultati ankete o dohotku stanovništva u 2019, dostupno na: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2020/SI-1675.pdf

Osobe starije životne dobi u Republici Hrvatskoj visoko su izložene riziku od siromaštva. Ova kategorija stanovništva često ne može održavati životni standard na prikladnoj razini s obzirom na često niska primanja pa se obično predstavljaju kao socijalno isključeni dio društva. Zbog nedostatka novčanih sredstava, starije osobe nisu u mogućnosti plaćati režijske troškove, potrebnu zdravstvenu skrb, otplaćivati postojeći kredit, kupovati osnovne namirnice za život, uložiti u popravak kuće ili stana i slično. Zbog toga je jako bitno više ulagati u financijsku, odnosno mirovinsku pismenost. Potrebno je mlađu i srednju kategoriju stanovništva upozoriti na individualnu odgovornost i upoznati s načinima privatne štednje za mirovinu kako bi si pojedinci osigurali dovoljan izvor dohotka i kvalitetan životni standard prilikom odlaska u mirovinu. Mirovinska pismenost podrazumijeva informiranje pojedinaca o mirovinskom sustavu zemlje te oblicima privatne štednje dostupnima za treću životnu dob. Također, mirovinska pismenost obuhvaća razvijanje vještina i znanja u pribavljanju dodatnih privatnih

⁴⁸ Državni zavod za statistiku (2020), Rezultati ankete o dohotku stanovništva u 2019, str. 18, dostupno na: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2020/SI-1675.pdf

izvora prihoda, a sve s ciljem povećanja primanja za vrijeme mirovine te smanjivanja rizika od siromaštva i socijalne isključenosti.⁴⁹

Također, veliki problem osoba starije životne dobi predstavlja i financijska isključenost. Financijska isključenost može se definirati kao isključivanje određenog dijela ili čak cijelih skupina stanovništva s financijskog tržišta pri čemu isti nemaju mogućnost koristiti osnovne financijske usluge kao što su krediti banaka i bankovni računi, a također ograničava im se i korištenje usluge platnog prometa. Financijskoj isključenosti najčešće su izložene nezaposlene osobe, osobe s niskim prihodima, invalidi, žene i samohrani roditelji, umirovljenici i studenti, osobe s niskim stupnjem obrazovanja, informatički nepismene osobe, manjinske etničke i rasne skupine. Financijska isključenost očituje se u: smanjivanju broja poslovnica u područjima gdje žive siromašniji i stariji ljudi te u slabije razvijenim područjima; prelasku s klasičnog šalterskog poslovanja na internet bankarstvo čime se najčešće isključuje siromašna i starija populacija koja je informatički nepismena i nema dovoljno novčanih sredstava da uloži u informatičku opremu; pooštavanju kreditnih uvjeta koje siromašnije i starije osobe ne mogu zadovoljiti.⁵⁰

Financijska isključenost, također, može biti uzrok već spomenute socijalne isključenosti, ali i uzrok riziku od siromaštva. Otežani pristup osnovnim financijskim uslugama i proizvodima ograničava ovoj kategoriji stanovništva pribavljanje nužnih sredstava za financiranje osnovnih životnih potreba. Financijska isključenost može dovesti do toga da isključene osobe imaju nižu kvalitetu života te da je njihov život zapravo skuplji.

Kao primjer financijske isključenosti hrvatskih umirovljenika može se navesti kako se svega 28% osoba starijih od 65 godina služilo internetom u 2020. godini.⁵¹ To bi značilo da je ostalih 72% osoba starijih od 65 godina ostalo uskraćeno raznih pogodnosti i usluga koje banke nude putem internet bankarstva. Ta kategorija stanovništva kako bi izvršila određenu uslugu ili transakciju uvjetovana je fizičkom posjetom poslovnici banke koja se možda ne nalazi u blizini njihovog doma. Također, ovu kategoriju stanovništva često čine bolesne i nepokretne osobe kojima je ovo veliki problem.

Također, u prethodnom poglavlju navedene su mogućnosti kreditiranja umirovljenika u najvećim bankama na hrvatskom financijskom tržištu. Umirovljenicima se kod kreditiranja

⁴⁹ Škrebilin Kirbiš, I., Tomić, I., Vehovec, M. (2011), Mirovinska pismenost i štednja za treću životnu dob. Revija za socijalnu politiku, 18(2), str. 130-131.

⁵⁰ Stojanović, A., Leko, V. (2011), Modeli financiranja namjena koje sadrže javni interes. Grafit-Gabrijel d.o.o., Zagreb, str. 23-24.

⁵¹ Državni zavod za statistiku (2020), Primjena informacijskih i komunikacijskih tehnologija (IKT) u kućanstvima i kod pojedinaca u 2020., dostupno na: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2020/02-03-02_01_2020.htm

postavlja uvjet kao što je maksimalan iznos kredita koji se može odobriti (60.000,00 kuna u Erste banci) te uvjet da korisnik kredita ne smije biti stariji od 78 godina u trenutku dospijeca zadnjeg anuiteta. Također, čest uvjet je da se kredit odobrava samo onim umirovljenicima čije su mjesečne mirovine veće od 1.500,00 kuna. Postavlja se logično pitanje kako će se financirati umirovljenici koji su stariji od 78 godina te oni kojima je potreban iznos sredstava veći od 60.000,00 kuna? Takvi umirovljenici ostaju financijski isključeni i uskraćeni za usluge banaka.

4.5. (Ne)održivost mirovinskog sustava Republike Hrvatske

Mirovinski sustav je sustav socijalne sigurnosti koji umirovljenicima pruža osiguranje od rizika starosti, gubitka hranitelja i invalidnosti. Sustav mirovinskog osiguranja Republike Hrvatske temelji se na tri stupa. Prvi i drugi stup su obvezni, a doprinose za njih izdvaja poslodavac iz plaće radnika, dok je treći stup dobrovoljan.

Prvi stup predstavlja obvezno mirovinsko osiguranje koje se temelji na načelu međugeneracijske solidarnosti. Poslodavci su obvezni izdvajati 15% iz bruto plaće zaposlenika i uplaćivati u Državnu riznicu, a zatim se ta sredstva koriste za isplatu mirovina sadašnjih umirovljenika. Prvi stup je u nadležnosti Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje. Drugi stup je također obavezan, ali se on temelji na individualnoj kapitaliziranoj štednji. Iz bruto plaće zaposlenika izdvaja se 5% i uplaćuje u obvezni mirovinski fond koji zaposlenik sam odabere. Uplaćena sredstva evidentiraju se na osobnom računu korisnika, a korisnik može ostvariti i određeni prinos od tog ulaganja. Drugim stupom upravljaju posebna mirovinska društva koja su u privatnom vlasništvu, a pod nadzorom Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga. Treći stup predstavlja dobrovoljno mirovinsko osiguranje na temelju individualne kapitalizirane štednje. Visinu mirovine određuje visina mjesečnih uloga koji će se uplaćivati na poseban način u dobrovoljnom mirovinskom fondu. Ovaj stup je u nadležnosti društava za upravljanje dobrovoljnim mirovinskim fondovima. Korisnik samostalno odlučuje koliko će novca mjesečno uplaćivati u fond, a zatim fond ta sredstva ulaže u obveznice, dionice i novčane depozite. Korisnik sredstva može početi koristiti i prije ostvarivanja zakonskih uvjeta za mirovinu, a najranije s 55 godina života.⁵²

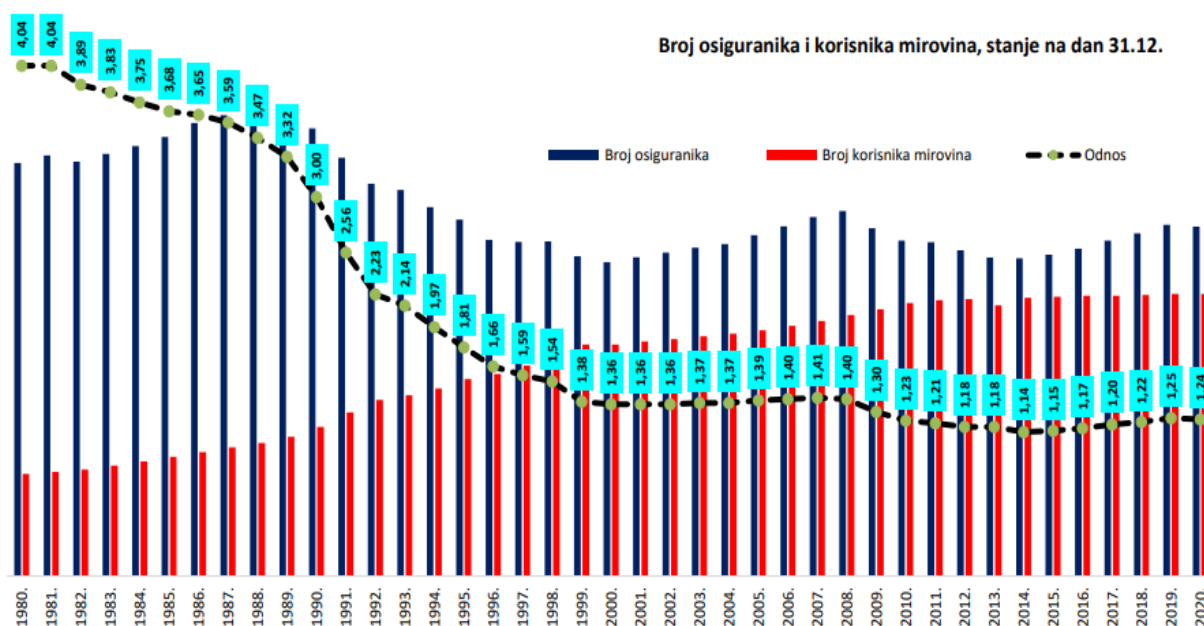
Hrvatski mirovinski sustav se sve više susreće s problemom održivosti prije svega zbog demografskog starenja stanovništva što dovodi do povećanja broja osoba u mirovini uz

⁵² Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (2020), Mirovinski sustav, str. 3-5, dostupno na: <https://www.hanfa.hr/media/4135/za-web-mirovinski-sustav-2019-2.pdf>

istodobno smanjenje broja osoba koje su zaposlene i plaćaju doprinose te tako dolazi do sve nepovoljnijeg omjera između broja radno aktivnog stanovništva, odnosno broja osiguranika i broja umirovljenika. Na sve veći jaz između broja osiguranika i umirovljenika najviše utječe produljenje životnog vijeka, pad nataliteta, emigracijska depopulacija te smanjenje stope demografske reprodukcije. Slika 2 na najbolji način opisuje navedeno. Konkretno 1980. godine je omjer broja osiguranika i umirovljenika iznosio 4,04, a u prosincu 2020. godine svega 1,24. Drugim riječima, to bi značilo kako na jednu umirovljenu osobu dolazi tek 1,24 osiguranika. Ovakav omjer dugoročno nije održiv jer smanjenje broja osiguranika i doprinosa koje oni plaćaju povećat će ionako već ograničene proračunske izdatke za mirovine te zdravstvenu i socijalnu skrb koje država mora platiti za sve veći broj umirovljenika.

Trenutni broj osiguranika iznosi 1.541.613, dok je broj korisnika mirovine 1.242.819 od kojih 59% čine muškarci, a 41% žene.⁵³

Slika 2: Odnos broja osiguranika i korisnika mirovina od 1980. do 2020. godine.



Izvor: Statističke informacije Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, broj 6/2021., srpanj 2021., str. 136, dostupno na: <https://www.mirovinsko.hr/hr/statistika/1704>

Zbog posljedica globalne financijske krize i otpuštanja velikog broja radnika, omjer broja osiguranika i umirovljenika u 2014. godini je bio na rekordno niskoj razini od 1,14.

U Tablici 10 može se vidjeti kako je rast prosječne neto plaće praćen i rastom prosječne neto mirovine. Međutim rast neto mirovine nije proporcionalan rastu neto plaće pa se tako udio neto

⁵³ Statističke informacije Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, broj 6/2021., srpanj 2021., str. 58, dostupno na: <https://www.mirovinsko.hr/hr/statistika/1704>

mirovine u neto plaći smanjio s 43,28% u 2008. na svega 39,82% u 2020. godini. Jedan od razloga je jako nepovoljan omjer broja osiguranika i umirovljenika, ali i ograničenost državnog proračuna te nemogućnost izdvajanja većih izdataka za mirovine.

Tablica 10: Prikaz promjene udjela neto mirovine u neto plaći od 2008. do 2020. godine

Godina	Prosječna neto plaća za prosinac u HRK	Prosječna neto mirovina u HRK na dan 31.12.	Udio neto mirovine u neto plaći
2008.	5.410,00	2.341,33	43,28
2009.	5.362,00	2.386,26	44,50
2010.	5.450,00	2.360,57	44,31
2011.	5.441,00	2.346,60	43,12
2012.	5.487,00	2.382,25	43,43
2013.	5.556,00	2.474,91	44,54
2014.	5.716,00	2.425,70	42,44
2015.	5.648,00	2.422,60	42,89
2016.	5.838,00	2.437,00	41,74
2017.	5.973,00	2.524,82	42,27
2018.	6.262,00	2.618,61	41,82
2019.	6.559,00	2.724,78	41,54
2020.	6.999,00	2.786,89	39,82

Izvor: izrada autora prema Statističke informacije Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, broj 6/2021., srpanj 2021., str. 86, dostupno na: <https://www.mirovinsko.hr/hr/statistika/1704>

Prosječna mirovina (uključujući starosnu, obiteljsku i invalidsku mirovinu) za srpanj 2021. godine iznosila je 2.582,28 kuna.⁵⁴ Broj mirovina do 500,00 kuna je 92.134, a onih između 500,01 i 1.000,00 kuna je 62.476. Broj umirovljenika koji primaju mirovinu između 1.000,01 i 1.500,00 kuna je 108.649, a onih između 1.500,01 i 2.000,00 kuna je 150.491. Oni koji primaju mirovinu između 2.000,01 i 2.500,00 kuna je 200.367. Drugim riječima, to bi značilo kako čak 614.117 umirovljenika, odnosno 53,7%, prima mirovinu manju od prosječne.⁵⁵

⁵⁴ Napomena: u broj korisnika i izračun prosječne mirovine nisu uključeni korisnici mirovina prema Zakonu o pravima iz mirovinskog osiguranja djelatnih vojnih osoba, policijskih službenika i ovlaštenih službenih osoba ni korisnici prema Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji

⁵⁵ Statističke informacije Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, broj 6/2021., srpanj 2021., str. 46, dostupno na: <https://www.mirovinsko.hr/hr/statistika/1704>

Prema demografskim projekcijama, broj umirovljenika značajno će se povećati do 2030. godine kada bi u mirovinu trebale ući brojne *baby boom* generacije rođene 1950-ih i 1960-ih godina. Tako je 1955. godine u Hrvatskoj rođeno 88.657 djece, a 1965. godine 71.186 djece. Nakon tih godina broj rođene djece se drastično smanjio te približio broju od 40 tisuća rođene djece. Evidentno je kako nakon *baby boom* generacije slijedi i *baby bust* generacija što će uzrokovati sve veći poremećaj međugeneracijske ravnoteže. Također, treba imati na umu kako će među budućim generacijama umirovljenika biti i određeni broj hrvatskih branitelja koji imaju više mirovine od ostalih korisnika.⁵⁶

Situacija u kojoj veliki broj umirovljenika ostvaruje niske mirovine te situacija u kojoj radno aktivno stanovništvo podmiruje sve više troškove financiranja sve većeg broja umirovljenika predstavlja rizik kojem je izložen sve veći broj zemalja diljem svijeta. Kao jedno od mogućih rješenja nameće se podizanje dobne granice za odlazak u mirovinu, odnosno produljenje radnog vijeka. Međutim, postavlja se pitanje kvalitete radne snage nakon 65 ili 70 godine života te uopće fizička mogućnost njihovog obavljanja određenog posla nakon tih godina (na primjer građevinski radnik ili vozač kamiona).

Hrvatskim umirovljenicima nudi se mogućnost zapošljavanja na pola radnog vremena, a upravo ovu opciju koristi sve veći broj umirovljenika kako bi nadomjestili niske mirovine. Također, država putem trećeg mirovinskog stupa potiče osobe da samostalno brinu i štede za mirovinu. Na taj način država sve veću pozornost stavlja na individualnu odgovornost pojedinca za primanja u starosti. Unatoč tome, ova kategorija stanovništva i dalje je izložena visokoj stopi rizika od siromaštva.

4.6. Mogućnosti uvođenja obrnute hipoteke na hrvatsko tržište

U Hrvatskoj još uvijek ne postoji mogućnost kreditiranja putem modela obrnute hipoteke. Međutim, potencijal uvođenja i primjene ovog inovativnog i relativno novog oblika kreditiranja svakako postoji na hrvatskom financijskom tržištu.

Glavne uloge obrnute hipoteke očituju se u dopuni fiksnih i niskih mirovina, odgodi korištenja drugih izvora sredstava te zaduživanja kod banaka, pružanju pomoći vlasnicima nekretnina da nastave živjeti u vlastitoj kući ili stanu, rješavanju postojećih hipotekarnih i drugih dugova,

⁵⁶ Puljiz, V. (2016), Starenje stanovništva–izazov socijalne politike. Revija za socijalnu politiku, 23(1), str. 90, dostupno na: <http://www.rsp.hr/ojs2/index.php/rsp/article/view/1281>

pokrivanju troškova zdravstvene skrbi, poboljšanju financijske pozicije te u mogućnosti kupnje luksuznijih proizvoda. Sve navedene mogućnosti mogli bi iskoristiti hrvatski umirovljenici kada bi model obrnute hipoteke bio u ponudi banaka na hrvatskom tržištu.

Jedan od glavnih uvjeta korištenja obrnute hipoteke je vlasništvo nad nekretninom. Zapravo, bez vlasništva, bilo ono opterećeno hipotekom ili ne, nije moguće koristiti obrnutu hipoteku. Stopa vlasništva nad nekretninama u Hrvatskoj je među najvišima u Europi, s oko 90% u posljednjih desetak godina što predstavlja dobru podlogu za razvoj obrnute hipoteke u Hrvatskoj.

Obrnutu hipoteku mogu koristiti samo osobe starije od 65 godina, a Hrvatsku karakterizira upravo staro stanovništvo. U zadnjih 60-ak godina značajno se produljilo očekivano trajanje života stanovništva pri rođenju pa se tako povećala i prosječna starost stanovništva, a sve to dovodi do povećanja udjela osoba 65+ u ukupnom broju stanovništva. Prema popisu stanovništva iz 2011. godine u Hrvatskoj je ova kategorija stanovništva činila 18% ukupnog broja stanovništva, dok se projicira da će 2051. godine udio osoba starijih od 65 godina biti 31%. To bi značilo kako potencijalnih korisnika obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj ima i kako će ih biti sve više u budućnosti s obzirom da je prisutan trend demografskog starenja stanovništva.

Starenje stanovništva ima negativne posljedice na samo stanovništvo, ali i na državu općenito. Povećavanjem broja umirovljenika, odnosno smanjivanjem radno aktivnog stanovništva dovodi se u pitanje održivost prvog stupa mirovinskog sustava koji se temelji na međugeneracijskoj solidarnosti s obzirom da se smanjuje broj onih koji plaćaju mirovine za današnje umirovljenike. Smanjivanje broja osiguranika pak utječe na državu s obzirom da onda država mora iz proračuna izdvojiti više novca kako bi financirala mirovine. Na taj način povećavaju se javni rashodi. Međutim, starenjem stanovništva ne povećavaju se samo javni rashodi za mirovine, već i za zdravstvenu i socijalnu skrb. Ovu kategoriju stanovništva često čine bolesne osobe kojima je potrebno odgovarajuće, često skupo liječenje. S obzirom na ograničenost proračunskih sredstava i niske mirovine koje često nisu dovoljne za pokrivanje osnovnih životnih potreba, stariji ljudi se sve više moraju oslanjati na vlastite izvore financiranja, posuđivati od vlastite djece ili od alternativnih pozajmljivača koji nude novac po znatno lošijim uvjetima i višoj cijeni. Također, zbog ograničenih proračunskih sredstava država ide u smjeru smanjivanja socijalnih prava i prebacivanja određenih troškova zdravstvene skrbi na same korisnike. Sve navedeno može biti čvrst poticaj razvoju i primjeni obrnute hipoteke u Hrvatskoj.

Na taj bi se način riješio problem niskih mirovina te visokih javnih rashoda, starije osobe se ne bi morale seliti u manje kuće i stanove te bi bez poteškoća mogle financirati sve veće troškove života, a sve to bez potrebe za mjesečnom otplatom duga. Prilikom korištenja obrnute hipoteke, umirovljenik zadržava pravo na mirovinu pa sredstvima obrnute hipoteke umirovljenik može financirati sve one troškove i potrebe za koje mu mirovina nije dovoljna.

Kao alternativa obrnutoj hipoteci u Hrvatskoj može se navesti klasična depozitna štednju. Međutim, kamatne stope na depozite su na povijesno niskim razinama (ispod 1%) što depozitnu štednju čini neučinkovitom. U radu su također analizirani i umirovljenički krediti banaka te ugovori o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju koji se koriste u Hrvatskoj, a može ih se smatrati alternativom modelu obrnute hipoteke. Međutim, banke za odobravanje kredita postavljaju određene uvjete koje mnogi hrvatski umirovljenici ne mogu ispuniti. Također, iz bankovnog kreditiranja se najčešće isključuju umirovljenici stariji od 78 godina zbog rizika smrtnosti te umirovljenici kojima su potrebni veći iznosi sredstava budući da su krediti banaka najčešće ograničeni na 50-ak tisuća kuna, dok neke banke nude i znatno manje iznose maksimalnih kredita (na primjer PBZ nudi maksimalan iznos kredita u iznosu od 30.000,00 kuna). S druge strane, ugovori o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju često ne nude dovoljnu zaštitu korisnika, a usluga koju pruža uzdržavatelj nerijetko je nekvalitetna. Isto tako, zbog čestih prijevara i pokušaja otuđenja imovine od strane uzdržavatelja, kod potencijalnih korisnika i javnosti razvilo se nepovjerenje i strah prema ovim ugovorima. Navedeno bi trebalo ići u prilog pravno uređenijoj implementaciji i ponudi modela obrnute hipoteke.

Također, u prilog uvođenju obrnute hipoteke ide i velika stopa rizika od siromaštva kojoj su najviše izložene upravo osobe starije od 65 godina. U Hrvatskoj je u prosjeku gotovo svaka treća osoba starija od 65 godina izložena riziku od siromaštva. Primjenom obrnute hipoteke ova ugrožena skupina došla bi do nužno potrebnih sredstava te bi se zasigurno smanjio rizik od siromaštva.

Najviše govora o uvođenju obrnute hipoteke u Hrvatsku bilo je krajem 2018. godine. Samo razmišljanje o uvođenju modela obrnute hipoteke priznanje je kako je većina postala svjesna da umirovljenici ne mogu dostojanstveno živjeti s postojećim niskim mirovinama. Navodno su neke banke u tom razdoblju razmišljale o uvođenju kreditiranja obrnutom hipotekom, međutim, do danas nijedna banka nije uvela ovaj model. Direktor Hrvatske udruge banaka, Zdenko Adrović, navodi kako Hrvatska ima veliki broj umirovljenika s niskim mirovinama, a istodobno umirovljenici imaju vrijednu imovinu pa postoji mogućnost da proizvodom obrnute hipoteke

umirovljenici poboljšaju svoj život. Banke se uvođenjem obrnute hipoteke žele prilagoditi postojećim demografskim trendovima i privući nove klijente.⁵⁷

S druge strane, postoje i različita ograničenja uvođenju modela obrnute hipoteke na hrvatsko financijsko tržište.

Kao najveće ograničenje zasigurno se nameće postojeća kultura nasljeđivanja nekretnine s roditelja na dijete. Korištenjem obrnute hipoteke djeca gube nasljedstvo što stvara nezadovoljstvo kod djece. Velika prepreka širenju obrnute hipoteke mogu biti čvrste obiteljske veze i tradicija nasljeđivanja obiteljske nekretnine, a upravo je to slučaj u Hrvatskoj.

Činjenica koja može odbiti potencijalne korisnike da prihvate i koriste obrnutu hipoteke je ograničenost sredstava koje banke nude u zamjenu za nekretninu. Banke najčešće odobravaju sredstva u iznosu između 50% i 70% vrijednosti nekretnine što mnogi smatraju iznimno malim iznosom. Također, postavljanjem maksimalnog iznosa koji se zakonski smije odobriti ide se na štetu vlasnicima skupih i luksuznih kuća i stanova s obzirom da oni neće moći iskoristiti punu vrijednost nekretnine. Sve to može odbiti hrvatske umirovljenike te stvoriti averziju i opću neprihvaćenost prema ovom obliku kreditiranja.

Također, postavlja se pitanje žele li banke koje posluju na hrvatskom tržištu uopće ponuditi kreditiranje putem obrnute hipoteke i na taj način svoj portfelj nagomilati nekretninama. Ukoliko banke ponude obrnutu hipoteku, sasvim je sigurno kako će ta ponuda biti ograničena prije svega na veće gradove i jadransku obalu. Umirovljenici koji žive u zabačenijim dijelovima Hrvatske, na primjer u malim selima koja su pred izumiranjem u Ličko-senjskoj županiji, Dalmatinskoj zagori te Slavoniji, ostat će isključeni iz ponude obrnute hipoteke. Potražnja za nekretninama u takvim mjestima je izrazito mala pa bi banke jako teško prodale nekretninu i naplatile dug. Isto tako, banke bi nesumnjivo ograničile ponudu obrnute hipoteke u razdobljima krize na tržištu nekretnina pri čemu bi se padom cijena nekretnina pojavila opasnost za banke da neće naplatiti dug u potpunosti.

Između ostalog, izrazito niska financijska pismenost starije populacije isto tako predstavlja ograničenje uvođenju obrnute hipoteke. Upravo osobe starije od 70 godina u Republici

⁵⁷ Antolić, J. (2018), Žive u skupim nekretninama, a krpaju kraj s krajem: Rješenje je u modelu obrnute hipoteke?, RTL.hr, dostupno na: <https://www.rtl.hr/vijesti-hr/novosti/hrvatska/3281345/zive-u-skupim-nekretninama-a-krpaju-kraj-s-krajem-uz-model-obrnute-hipoteke-umirovljenici-bi-dostojno-zivjeli/>

Hrvatskoj imaju najnižu razinu financijskog znanja.⁵⁸ Ovo predstavlja potencijalan problem uvođenju obrnute hipoteke jer ova kategorija stanovništva često nije upoznata s osnovnim financijskim pojmovima te često ne razumiju prednosti i nedostatke pojedine bankovne usluge.

Prije samog uvođenja modela obrnute hipoteke Hrvatska narodna banka je dužna postaviti pravni i regulatorni okvir kojim će detaljno urediti proces odobravanja, korištenja i zatvaranja kredita obrnute hipoteke. Također, potrebno je uložiti značajan napor kako bi se steklo povjerenje starije populacije u ovaj novi oblik financiranja. Stoga je potrebno da država putem svojih agencija organizira različite seminare, savjetovanja, edukativne kampanje, TV reklame te da na taj način upozna sadašnje, ali i buduće umirovljenike sa svim koristima, ali i nedostacima povezanim s kreditiranjem putem obrnute hipoteke.

Potencijal za uvođenje i korištenje obrnute hipoteke na hrvatskom financijskom tržištu zasigurno postoji. Međutim, postavlja se pitanje jesu li hrvatski umirovljenici spremni odreći se vlasništva nad teško stečenom nekretninom i tako otuđiti nekretninu svojim nasljednicima te jesu li banke spremne prihvatiti rizik i obrnutu hipoteku ponuditi na hrvatskom financijskom tržištu.

⁵⁸ Hrvatska narodna banka (2016), Mjerenje financijske pismenosti i financijske uključenosti u Hrvatskoj, dostupno na: <https://www.hnb.hr/-/predstavljani-rezultati-istrazivanja-mjerenje-financijske-pismenosti->

5. Zaključak

Značajan izazov za kreatore ekonomske, ali i socijalne politike je rješavanje problema financiranja osoba starije životne dobi u okolnostima ograničenih državnih proračuna. Zbog niskih primitaka od mirovina te ograničenog pristupa ove kategorije stanovništva bankovnim kreditima, na tržištu se razvio model obrnute hipoteke koji starijim osobama omogućava brzo i efikasno rješavanje problema nelikvidnosti uz uvjet da te osobe u vlasništvu imaju vrijedne nekretnine.

Obrnuta hipoteka relativno je nov i inovativan financijski proizvod namijenjen isključivo osobama starije životne dobi koje ne raspolažu adekvatnim financijskim sredstvima, a u svome vlasništvu posjeduju nekretninu. Umirovljenici kreditiranjem putem obrnute hipoteke pretvaraju dio vrijednosti svoje kuće ili stana u raspoloživa sredstva koja su najčešće nenamjenskog karaktera pa umirovljenici dostupna sredstva mogu koristiti za svakodnevne troškove, obnovu kuće ili stana, poboljšanje kvalitete života, financiranje zdravstvenih troškova te pokrivanje postojećeg hipotekarnog dug. Također, umirovljeniku se omogućava nastavak života u vlastitoj nekretnini sve do njegove smrti, bez obveze mjesečnih otplata duga. Kreditor će dug naplatiti iz vrijednosti nekretnine nakon smrti ili preseljenja korisnika obrnute hipoteke. Na taj način umirovljenik može efikasnije upravljati osobnim financijama te formirati stabilnu financijsku poziciju.

Bitna činjenica koja ide u korist razvoju i širenju obrnute hipoteke svakako je trend demografskog starenja stanovništva prisutan u gotovo svim zemljama svijeta pa tako i u Hrvatskoj. Činjenica je kako se očekivani životni vijek produžava te se tako povećava broj osoba starije životne dobi što stvara veće opterećenje na državni proračun s obzirom da ovu kategoriju stanovništva često čine bolesne osobe kojima je potrebna sve veća zdravstvena i socijalna skrb. Isto tako, starenjem stanovništva smanjuje se omjer broja radno aktivnog stanovništva, odnosno osiguranika i umirovljenika, što predstavlja izrazito velik problem u Hrvatskoj koji dovodi do dugoročne neodrživosti najprije mirovinskog, a zatim zdravstvenog i socijalnog sustava. Stoga, država hrvatskim umirovljenicima ne može osigurati primjerene mirovine. Navedeno dovodi do izrazito niskih primanja umirovljenika te visoke stope rizika od siromaštva pri čemu se sve više pozornosti stavlja na individualnu odgovornost i samostalnu brigu pojedinca za primanja u mirovini. S druge strane, u Hrvatskoj se bilježi izrazito visoka stopa vlasništva nad nekretninama, među najvišima u Europi. Isto tako, postojeći modeli financiranja starije populacije u Hrvatskoj kao što su ugovori o doživotnom i dosmrtnom

uzdržavanju i nisu na najboljem glasu. Prije samog uvođenja modela obrnute hipoteke na hrvatsko tržište Hrvatska narodna banka, u suradnji sa središnjom vlasti, dužna je osigurati institucionalni, pravni i regulatorni okvir koji će osigurati da obrnuta hipoteka bude siguran i učinkovit alat u financiranju osoba starije životne dobi.

Sve navedeno ide u prilog razvijanju i uvođenju obrnute hipoteke ne samo na hrvatsko financijsko tržište, već i na druga tržišta koja se suočavaju s neodrživim mirovinskim, zdravstvenim i socijalnim sustavom.

Popis literature

1. Aegon (2018), The Aegon Retirement Readiness Survey 2018. Dostupno na: <https://www.aegon.com/contentassets/6724d008b6e14fa1a4cedb41811f748a/retirement-readiness-survey-2018.pdf> (13. kolovoza 2021.)
2. Akrap, A. (2015), Demografski slom Hrvatske: Hrvatska do 2051. *Bogoslovska smotra*, 85(3), str. 855-868. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/148000> (19. kolovoza 2021.)
3. American Advisors Group (b.d.), The History of the Reverse Mortgage. Dostupno na: <https://www.aag.com/reverse-mortgage/history/> (10. kolovoza 2021.)
4. Annual HECM Endorsement Chart (2021), *National Reverse Mortgage Lenders Association*. Dostupno na: <https://www.nrmlaonline.org/annual-hecm-endorsement-chart> (16. kolovoza 2021.)
5. Antolić, J. (2018), Žive u skupim nekretninama, a krpaju kraj s krajem: Rješenje je u modelu obrnute hipoteke?, *RTL.hr*. Dostupno na: <https://www.rtl.hr/vijesti-hr/novosti/hrvatska/3281345/zive-u-skupim-nekretninama-a-krpaju-kraj-s-krajem-uz-model-obrnute-hipoteke-umirovljenici-bi-dostojno-zivjeli/> (22. kolovoza 2021.)
6. Bejaković, P. (2005). Siromaštvo. *Financijska teorija i praksa*, 29(1), 133-136. Dostupno na: <http://www.ijf.hr/pojmovnik/PDF/1-05.pdf> (21. kolovoza 2021.)
7. Branson, M. (2021), 2021 Reverse Mortgage Limits Soar to \$822,375, *All Reverse Mortgage, Inc.* Dostupno na: <https://reverse.mortgage/2021-limits> (16. kolovoza 2021.)
8. Consumer Financial Protection Bureau (2017), Reverse mortgages, A discussion guide. Dostupno na: https://files.consumerfinance.gov/f/documents/cfpb_reverse-mortgage-discussion-guide.pdf (13. kolovoza 2021.)
9. Crowe, A. (2021), Reverse Mortgage Interest Rates and Examples. *Reverse Mortgage Alert*. Dostupno na: <https://reversmortgagealert.org/reverse-mortgage-rates/> (14. kolovoza 2021.)
10. Davidoff, T., Welke, G. (2004), Selection and Moral Hazard in the Reverse Mortgage Market, *Haas School of Business UC Berkeley*. Dostupno na: <https://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.363.836&rep=rep1&type=pdf> (17. kolovoza 2021.)
11. Državni zavod za statistiku (2020), *Pokazatelji siromaštva i socijalne isključenosti u 2019*. Dostupno na: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2020/14-01-01_01_2020.htm (21. kolovoza 2021.)

12. Državni zavod za statistiku (2020), Primjena informacijskih i komunikacijskih tehnologija (IKT) u kućanstvima i kod pojedinaca u 2020. Dostupno na: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2020/02-03-02_01_2020.htm (21. kolovoza 2021.)
13. Državni zavod za statistiku (2020), Rezultati ankete o dohotku stanovništva u 2019. Dostupno na: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2020/SI-1675.pdf (20. kolovoza 2021.)
14. Državni zavod za statistiku (2018), Statistički ljetopis. Dostupno na: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/ljetopis/2018/sljh2018.pdf (19. kolovoza 2021.)
15. Državni zavod za statistiku (2017), Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011. Stanovi prema načinu korištenja. Dostupno na: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2016/SI-1586.pdf (20. kolovoza 2021.)
16. Erste banka (2021), Erste gotovinski kredit za umirovljenike. Dostupno na: <https://www.erstebank.hr/hr/gradjanstvo/kredit/gotovinski-kredit/gotovinski-kredit-za-umirovljenike> (20. kolovoza 2021.)
17. Eurostat (2021), Distribution of population by tenure status, type of household and income group. Dostupno na: <https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do> (19. kolovoza 2021.)
18. fiducija. *Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2021. Dostupno na: <https://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=19465> (12. kolovoza 2021.)
19. Fontinelle, A. (2021), Reverse Mortgage, *Investopedia*. Dostupno na: <https://www.investopedia.com/mortgage/reverse-mortgage/> (13. kolovoza 2021.)
20. Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (2020), Mirovinski sustav. Dostupno na: <https://www.hanfa.hr/media/4135/za-web-mirovinski-sustav-2019-2.pdf> (22. kolovoza 2021.)
21. Hrvatska narodna banka (2016), Mjerenje financijske pismenosti i financijske uključenosti u Hrvatskoj. Dostupno na: <https://www.hnb.hr/-/predstavljani-rezultati-istraganja-mjerenje-financijske-pismenosti-> (24. kolovoza 2021.)
22. intabulacija. *Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2021. Dostupno na: <https://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=27578> (12. kolovoza 2021.)

23. Kagan, J. (2021), What Is a Mortgage?, *Investopedia*. Dostupno na: <https://www.investopedia.com/terms/m/mortgage.asp> (12. kolovoza 2021.)
24. Leko, V., Tuškan, B. (2009), Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“, *Računovodstvo i financije*, Zagreb, str. 133-142
25. Maroshi, V. i Ivanov, M. (2014), Bankarstvo i osiguranje, *Alka script*, Zagreb
26. Nejašmić, I., Toskić, A. (2013), Starenje stanovništva u Hrvatskoj–sadašnje stanje i perspektive. *Hrvatski geografski glasnik*, 75(1), str. 89-110. Dostupno na: https://hrcak.srce.hr/index.php?id_clanak_jezik=155905&show=clanak (19. kolovoza 2021.)
27. Newretirement (2021), Reverse Mortgage Disadvantages and Advantages: Your Guide to Reverse Mortgage Pros and Cons. Dostupno na: <https://www.newretirement.com/retirement/reverse-mortgage-disadvantages-advantages/> (17. kolovoza 2021.)
28. Northwest Reverse Mortgage (2021), Proprietary Reverse Mortgages. Dostupno na: <https://www.nwreverse.com/proprietary-reverse-mortgages/> (16. kolovoza 2021.)
29. OTP banka (2021), Gotovinski krediti za umirovljenike. Dostupno na: <https://www.otpbanka.hr/hr/gradani/gotovinski-krediti-za-umirovljenike> (20. kolovoza 2021.)
30. Pfau, W. (2019), HECM For Purchase Program, *Forbes*. Dostupno na: <https://www.forbes.com/sites/wadepfau/2019/04/10/hecm-for-purchase-program/?sh=68727f950d11> (16. kolovoza 2021.)
31. Pravna klinika Pravnog fakulteta u Osijeku „Osijek PRO BONO“ (2019), Doživotno i dosmrtno uzdržavanje. Dostupno na: <https://klinika.pravos.unios.hr/?p=999> (18. kolovoza 2021.)
32. Pravna klinika Pravnog fakulteta u Zagrebu (2012), Ugovori o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju. Dostupno na: <http://klinika.pravo.unizg.hr/content/ugovori-o-do-zivotnom-i-dosmrtnom-uzdrzavanju> (18. kolovoza 2021.)
33. Premier Reverse Mortgage (b.d.), Reverse Mortgage Purchase Loan. Dostupno na: <https://www.premierreverse.com/reverse-mortgage-purchase/> (14. kolovoza 2021.)
34. Pritchard, J. (2021), What Is a Reverse Mortgage?, *The Balance*. Dostupno na: <https://www.thebalance.com/what-is-a-reverse-mortgage-315699> (16. kolovoza 2021.)
35. Privredna banka Zagreb (2021), Nenamjenski krediti za umirovljenike, dostupno na: <https://www.pbz.hr/gradjani/nenamjenski-krediti/nenamjenski-kredit-za-umirovljenike.html> (20. kolovoza 2021.)

36. Puljiz, V. (2016), Starenje stanovništva–izazov socijalne politike. *Revija za socijalnu politiku*, 23(1), str. 81-98. Dostupno na: <http://www.rsp.hr/ojs2/index.php/rsp/article/view/1281> (19. kolovoza 2021.)
37. Redfoot, D. L., Scholen, K., Brown, S. K. (2007), Reverse-mortgages: Niche Product or Mainstream Solution?, *Report on the 2006 AARP National Survey or Reverse Mortgage Shoppers*, Washington. Dostupno na: https://www.nrmlaonline.org/app_assets/public/8eb9cfd-7bd1-4da1-ad7c-ed001a72b3fd/AARP%20study.pdf (13. kolovoza 2021.)
38. Roller, B. (2012), Money from Home: A Guide to Understanding Reverse Mortgage; *FNMA publication*. Dostupno na: <https://beaconrwa.com/2012/07/29/fannie-mae-money-home-guide-understanding-reverse-mortgages/> (13. kolovoza 2021.)
39. Središnji državni portal (2019), *Ugovor o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju*. Dostupno na: <https://gov.hr/hr/ugovor-o-dozivotnom-i-dosmrtnom-uzdrzavanju/758> (18. kolovoza 2021.)
40. Statističke informacije Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, broj 6/2021., srpanj 2021. Dostupno na: <https://www.mirovinsko.hr/hr/statistika/1704> (22. kolovoza 2021.)
41. Stojanović, A. (2020), Hipotekarno kreditiranje – obrnuta hipoteka, nastavni materijal iz kolegija Suvremena financijska tržišta, Ekonomski fakultet Zagreb
42. Stojanović, A., Leko, V. (2011), Modeli financiranja namjena koje sadrže javni interes. *Grafit-Gabrijel d.o.o., Zagreb*.
43. Škreblin Kirbiš, I., Tomić, I., Vehovec, M. (2011), Mirovinska pismenost i štednja za treću životnu dob. *Revija za socijalnu politiku*, 18(2), str. 127-148.
44. The Investopedia team (2020), What Are the Different Types of Reverse Mortgages?, *Investopedia*. Dostupno na: <https://www.investopedia.com/mortgage/reverse-mortgage/types/> (16. kolovoza 2021.)
45. Tuškan, B. (2018), Uloga i potencijal obrnute hipoteke u ponudi štedno-ulagačkih proizvoda na financijskom tržištu. *Zbornik radova s međunarodne znanstveno-stručne konferencije: Hrvatski dani osiguranja 2018.*, str. 70-83.
46. Tuškan, B., Andrašić, A. (2019), Analiza i zastupljenost primjene modela otpuštanja kapitala iz vrijednosti nekretnina među starijom populacijom u Europskoj uniji. *Zbornik Ekonomskog fakulteta u Zagrebu*, 17(2), str. 1-17.
47. United Nations (2017), World Population Ageing, *Department of Economic and Social Affairs*. Dostupno na:

https://www.un.org/en/development/desa/population/publications/pdf/ageing/WPA2017_Highlights.pdf (13. kolovoza 2021.)

48. Zagrebačka banka (2021), Umirovljenički kredit. Dostupno na: <https://www.zaba.hr/home/financiranje/gotovinski-kredit> (20. kolovoza 2021.)
49. Wiesner, V. (2020), Tko je danas na čelu vodećih banaka u Hrvatskoj?, *Večernji list*. Dostupno na: <https://www.vecernji.hr/biznis/od-osam-najvecih-banaka-cetiri-vode-stranci-samo-jednu-zena-1452596> (20. kolovoza 2021.)

Popis slika

Slika 1: Projekcija stanovništva Hrvatske prema spolu i dobi za 2031. godinu te usporedba s 2001. godinom.....	30
Slika 2: Odnos broja osiguranika i korisnika mirovina od 1980. do 2020. godine.....	39

Popis tablica

Tablica 1: Procjena postotka isplaćenih sredstava u odnosu na vrijednost nekretnine u SAD-u	13
Tablica 2: Prednosti i nedostaci različitih načina kreditiranja	15
Tablica 3: Usporedba modela tradicionalne i obrnute hipoteke.....	16
Tablica 4: Kretanje broja stanovnika u Hrvatskoj, bez popisanih u inozemstvu	29
Tablica 5: Kretanje prosječne starosti stanovništva i očekivanog trajanja života.....	29
Tablica 6: Projekcija udjela stanovništva po dobnim skupinama za izabrane godine	30
Tablica 7: Stopa vlasništva nad nekretninama u Republici Hrvatskoj od 2010. do 2019. godine	32
Tablica 8: Reprezentativni primjer izračuna ukupnih troškova umirovljeničkog nenamjenskog kredita u kunama*	34
Tablica 9: Stopa rizika od siromaštva osoba starijih od 65 godina, 2016. – 2019. godina	36
Tablica 10: Prikaz promjene udjela neto mirovine u neto plaći od 2008. do 2020. godine.....	40

Popis grafikona

Grafikon 1: Projekcija kretanja udjela stanovnika starijih od 60 godina u ukupnom broju stanovnika, 1980.-2050.	10
Grafikon 2: Važnost ostanka u vlastitom domu tijekom mirovine u svijetu, 2018. godina.....	11
Grafikon 3: Broj izdanih HECM kredite u SAD-u od 1992. do 2020. godine.....	20
Grafikon 4: Stopa vlasništva nad nekretninama u zemljama Europske unije u 2019. godini..	31
Grafikon 5: Struktura stanova prema načinu korištenja, Popis 2011.	32
Grafikon 6: Stopa rizika od siromaštva prema dobi i spolu za 2019. godinu	35

Životopis studenta

Rođen sam u Zagrebu 24. travnja 1997. godine. 2004. godine započinjem svoje školovanje u Osnovnoj školi Luka u Sesvetama. Po završetku osnovnoškolskog obrazovanja 2012. godine upisujem Gimnaziju Sesvete. 2016. godine maturiram i upisujem Integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij na Ekonomskom fakultetu u Zagrebu. 2019. godine upisujem smjer Financije, dok godinu kasnije svojim zalaganjem i trudom dobivam stipendiju Sveučilišta u Zagrebu. Od 2017. godine putem studentskog servisa radim u tvrtki Temporis savjetovanje d.o.o. Aktivno se koristim engleskim jezikom te vješto koristim MS Office paket.