

Perspektive razvoja obrnute hipoteke nakon potresa u Republici Hrvatskoj

Serdar, Lucija

Master's thesis / Diplomski rad

2022

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://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:148:391146>

Rights / Prava: [Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International](#)/[Imenovanje-Nekomercijalno-Dijeli pod istim uvjetima 4.0 međunarodna](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2024-04-24**



Repository / Repozitorij:

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



Sveučilište u Zagrebu
Ekonomski fakultet
Integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij
Poslovna ekonomija - smjer Financije

Lucija Serdar

**PERSPEKTIVE RAZVOJA OBRNUTE HIPOTEKE NAKON
POTRESA U REPUBLICI HRVATSKOJ**

Diplomski rad

Zagreb, ožujak 2022.

Sveučilište u Zagrebu
Ekonomski fakultet
Integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij
Poslovna ekonomija - smjer Financije

**PERSPEKTIVE RAZVOJA OBRNUTE HIPOTEKE NAKON
POTRESA U REPUBLICI HRVATSKOJ**

**PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF REVERSE
MORTGAGE AFTER THE EARTHQUAKE IN THE
REPUBLIC OF CROATIA**

Diplomski rad

Student: Lucija Serdar

JMBAG studenta: 0067554621

Mentor: Izv. prof. dr. sc. Jakša Krišto

Zagreb, ožujak 2022.

ZAHVALA

Najprije bih se htjela od srca zahvaliti izv. prof. dr. sc. Jakši Krišti koji mi je pružio veliku čast pristavši biti moj mentor ovog diplomskog rada. Neizmjereno sam Vam zahvalna na posvećenom vremenu i strpljenju, korisnim savjetima i pomoći kako u diplomskom radu tako i u poslovnom svijetu, prenesenom znanju i predivnoj suradnji! Uvijek ćete mi poslužiti kao primjer izvrsnosti u životu.

Također bih se željela zahvaliti predsjedniku Udruženja za posredovanje nekretninama pri HGK, gospodinu Raniloviću, koji mi je uvelike pomogao oko podataka vezanih uz nekretnine i bez kojeg moj rad ne bi bio cjelovit.

Veliku zahvalnost iskazujem svojim prijateljicama koje su me pratile tijekom mog fakultetskog obrazovanja i pružale mi potporu. Posebno bih se željela zahvaliti Petri Marić koja je uvijek bila tu uz mene i upućivala me na pravi put.

I na kraju, beskrajno hvala mojoj obitelji na strpljenju i moralnoj podršci jer bez njih ovo ne bi bilo moguće.

SAŽETAK

Demografska kretanja koja upućuju na trend starenja stanovništva uz istodobno izdvajanje sve većih proračunskih sredstava za mirovine, zdravstvenu i socijalnu skrb, bivaju sve veći teret, ali i izazov kako za Hrvatsku tako i za brojne zemlje diljem svijeta. Time se nameće potreba pronalaženja dodatnih izvora financiranja starije populacije i mogućeg sudjelovanja privatnog kapitala u njegovom financiranju.

Tehnika financiranja obrnutom hipotekom osmišljena je i predstavljena kao učinkovito rješenje ovog problema i kao prihvatljiv način financiranja starijih osoba koje ne raspolažu s dovoljnom količinom tekućih primanja, ali u svom vlasništvu posjeduju vrijedne nekretnine. Ona omogućuje osobama treće životne dobi pristup kapitalu „zarobljenom“ u vrijednostima njihovih stambenih nekretnina. Ono što je jedinstveno kod obrnute hipoteke je što ona predstavlja doživotnu hipoteku te se kao takva ne otplaćuje za života dužnika.

Kao izvorno američka tehnika financiranja starije populacije, u posljednjih se desetak godina počela primjenjivati i širiti na ostatak svijeta pa tako i na pojedine razvijenije zemlje Europske unije, dok se na ostalim tržištima, poput Hrvatske, tek očekuje njezino uvođenje jer potencijala za razvoj itekako ima.

Cilj ovog rada je ući u srž inovativnog oblika hipotekarnog kreditiranja starijih osoba tehnikom obrnute hipoteke te prikazati njenu primjenu diljem svijeta. Pritom se ističu perspektive uvođenja tehnike obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj s obzirom na aktualnu temu potresa.

Ključne riječi: trend starenja stanovništva, obrnuta hipoteka, starije osobe, potres

ABSTRACT

Demographic trends that indicate the trend of population aging, together with the simultaneous increase of public expenditure for pensions, health and social care, have become not just an increasing burden, but also a challenge for Croatia and many other countries around the world. This imposes the need to find additional sources of financing for the elderly population and also the possible participation of private money capital in its financing.

The technique of reverse mortgage financing was designed and presented as an effective solution for this problem and an acceptable way of financing elderly people who do not have a sufficient amount of current income, but are at the same time personal owners of valuable real properties. This technique allows the elderly to access capital „trapped“ in the value of their residential real estate. What is unique about a reverse mortgage is that it is a lifelong mortgage and not due for repayment during the life of the debtor.

As an original American technique of financing elderly population, in the last ten years it has started to be applied and spread to the rest of the world, including some more developed European Union countries, while on the other markets, such as in Croatia, the introduction of it is still pending, because of its great development potential.

The aim of this thesis is to get to the core of an innovative form of mortgage lending for the elderly population using the reverse mortgage technique and to show its application around the world. The highlight is on the prospects for the introduction of the reverse mortgage model, given the current topic of the recent earthquakes in Croatia.

Keywords: population aging trend, reverse mortgage, the elderly, earthquake

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)

SADRŽAJ

1. UVOD	1
1.1. Predmet i cilj rada.....	1
1.2. Izvori podataka i metode istraživanja.....	1
1.3. Sadržaj i struktura rada	2
2. KARAKTERISTIKE OBRNUTE HIPOTEKE KAO FINANIJSKOG PROIZVODA... 3	
2.1. Definiranje pojma obrnute hipoteke	3
2.2. Namjena obrnute hipoteke	8
2.3. Razlike između konvencionalnih- „unaprijednih“ i obrnutih hipoteka	9
2.4. Prednosti i nedostaci obrnute hipoteke	11
2.5. Rizici obrnute hipoteke.....	13
3. TRŽIŠTE OBRNUTE HIPOTEKE U SVIJETU	16
3.1. Vrste obrnute hipoteke.....	16
3.2. Modeli isplate obrnute hipoteke	17
3.3. Tržište u Sjedinjenim Američkim Državama	22
3.4. Tržište u razvijenim europskim zemljama.....	26
4. STAMBENO TRŽIŠTE I POTRES U REPUBLICI HRVATSKOJ	32
4.1. Stambeno tržište u Republici Hrvatskoj	32
4.2. Kretanje stambenih nekretnina u Zagrebu nakon potresa.....	36
4.3. Utjecaj potresa na cijene nekretnina i cjelokupno tržište nekretnina	40
5. PERSPEKTIVE RAZVOJA OBRNUTE HIPOTEKE U REPUBLICI HRVATSKOJ	45
5.1. Pregled tržišta isplativih finansijskih proizvoda.....	45
5.2. Potreban regulatorni okvir za uvođenje obrnute hipoteke	48
5.3. Utjecaj potresa na perspektive uvođenja tehnike obrnute hipoteke	51
6. ZAKLJUČAK	55
POPIS LITERATURE	57

POPIS TABLICA	63
POPIS GRAFIKONA	64
POPIS SLIKA	65
ŽIVOTOPIS	66

1. UVOD

1.1. Predmet i cilj rada

Osobe starije životne dobi se često zbog preniskih mirovina ili pak nedostatnih primanja, suočavaju s problemom podmirenja svakodnevnih zdravstvenih, socijalnih i ostalih troškova. S obzirom da se takve osobe ne mogu kreditirati, to dovodi do još dubljih i većih problema, odnosno do sveukupne financijske isključenosti starije populacije.

Visoki proračunski izdaci za mirovine, zdravstvenu i socijalnu skrb te negativna demografska slika svijeta s tendencijom starenja stanovništva, kao i naglašena socijalna dimenzija ovog problema doveli su do potrebe pronalaženja potencijalnog rješenja, a to je obrnuta hipoteka. Tehnika financiranja obrnutom hipotekom osmišljena je kao inovativan oblik hipotekarnog kreditiranja za osobe starije životne dobi koje nemaju dovoljno tekućih primanja, ali zato raspolazu vrijednim nekretninama. Do danas se ukorijenila najviše na tržištu Sjedinjenih Američkih Država, ali se posljednjih godina sve više širi i primjenjuje u razvijenim europskim zemljama te u ostatku svijeta, gdje se pokazala kao iznimno korisna financijska inovacija zbog čitavog niza prednosti koje nudi.

Cilj ovog diplomskog rada je prikazati širi spektar financiranja novom tehnikom obrnute hipoteke, sa svim njezinim prednostima i nedostacima te istražiti njezine perspektive razvoja u Republici Hrvatskoj s obzirom na kretanje stambenih nekretnina nakon potresa. Stručni doprinos ovoga rada ogleda se u boljem upoznavanju, ali i razumijevanju jedinstvenog oblika hipotekarnog kreditiranja starijih osoba koji još u Republici Hrvatskoj, nalažost, ne postoji, ali pokazuje iznimno velik potencijal za njegovu primjenu, s i dalje aktualnom temom potresa koji je pogodio cijelu Republiku Hrvatsku, a ponajviše područje Zagreba i Banovine.

1.2. Izvori podataka i metode istraživanja

Za cjelokupni rad će se koristiti sekundarni izvori podataka, domaća i strana znanstvena literatura, stručni radovi i časopisi raznih autora te dostupne internetske stranice i članci. Također, koristit će se i razni grafikoni, tablice i slike koji se vežu uz statističke podatke Sjedinjenih Američkih Država, zemalja članica Europske Unije i Republike Hrvatske. Pritom

se naglasak stavlja na podatke koji govore o broju prodanih stambenih nekretnina i kretanju cijena na cjelokupnom stambenom tržištu Republike Hrvatske s obzirom na utjecaj potresa.

1.3. Sadržaj i struktura rada

Rad je podijeljen u šest glavnih cjelina. Prvo poglavlje se odnosi na uvodni dio koji ukazuje na predmet i cilj rada, navodi izvore i metodologiju istraživanja te objašnjava strukturu rada. Nadalje, u drugom poglavlju se razmatra sama definicija obrnute hipoteke i njena namjena te se detaljno pojašnjavaju bitne razlike konvencionalnih- „unaprijednih“ i obrnutih hipoteka. Drugo poglavlje također obuhvaća prednosti i nedostatke same obrnute hipoteke s mogućim rizicima za kreditora koji proizlaze iz financiranja ovom tehnikom. Treće poglavlje govori o vrstama obrnute hipoteke te raznim modelima isplata ugovorenih sredstava. U nastavku se detaljnije razmatraju dva veoma razvijena tržišta koja već primjenjuju navedeni financijski proizvod za financiranje osoba treće životne dobi, a to su tržište Sjedinjenih Američkih Država i europsko tržište na kojem se posebno ističe Španjolska. Četvrto poglavlje, koje je uz peto ujedno i najbitnije, objedinjuje cjelokupno stambeno tržište u Republici Hrvatskoj, stavljajući pritom naglasak na kretanje stambenih nekretnina u Zagrebu, kao područje s najvećim oštećenjima od potresa, ali i u ostatku Hrvatske. Peto poglavlje donosi pregled hrvatskog tržišta isplatnih financijskih proizvoda nalik obrnutoj hipoteci te se iznose ključne teze u pogledu postavljanja regulatornog okvira obrnute hipoteke. Također, peto poglavlje govori i o perspektivama razvoja tehnike obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj s obzirom na razne trendove koji idu u korak s uvođenjem navedenog financijskog proizvoda. Posljednji dio rada odnosi se na zaključak te obuhvaća sintezu prikazanog u prethodnim dijelovima.

2. KARAKTERISTIKE OBRNUTE HIPOTEKE KAO FINANCIJSKOG PROIZVODA

2.1. Definiranje pojma obrnute hipoteke

Da bismo mogli lakše razumijeti izraz obrnute hipoteke, najprije moramo razjasniti i detaljno opisati njene preteče pojmove, a to su hipoteka i hipotekarni kredit.

Hipoteka (*engl. mortgage*) je stvarno pravo na tuđoj imovini koja ovlašćuje vjerovnika da zahtijeva namirenje svoje tražbine iz vrijednosti ostvarene prodajom imovine ako dužnik ne plati u roku tražbinu osiguranu hipotekom. Sama po sebi nije dug, već predstavlja osiguranje duga (Consumer Financial Protection Bureau, 2022).

Hipotekarni kredit (*engl. real estate loan, mortgage equity loan, mortgage loan*) označava izrazito dugoročan kredit, čiji je rok vraćanja često i preko 30 godina, a koje banke i druge specijalizirane financijske institucije, kao što su primjerice stambene štedionice, hipotekarne banke i druge posebne hipotekarne institucije, najčešće odobravaju kao stambene i poslovne hipotekarne kredite. Oni se koriste za kupnju ili održavanje vlastite nekretnine pri čemu ta nekretnina služi kao kolateral za osiguranje kredita (Leko, 2012).

Kao najčešći predmet kupnje hipotekarnog kredita navode se kuće, stanovi, vikendice, apartmani, poslovni prostori, garaže, zemljišta, izgradnja i adaptacija građevina, kupovina objekata u izgradnji, a nerijetko su to i rudnici ili naftne bušotine te ponekad i pokretnine visokih vrijednosti, kao što su brodovi i avioni. Kod takvih se kredita otplata i vraćanje osiguravaju pravnim postupkom intabulacije hipoteke u zemljišnim knjigama u sudskoj gruntovnici. Pritom je visina hipotekarnog kredita povezana s vrijednošću nekretnine na način da banke unaprijed odrede svoje interne LTV (*engl. loan to value*) limite koji predstavljaju mjeru pokrića kredita kolateralom. LTV limit mora biti manji ili najviše jednak 1, odnosno 100% kako bi kredit bio dobro osiguran, a on se određuje u odnosu na procijenjenu vrijednost nekretnine. Najčešće se hipotekarni kredit odobrava od 50% do 70% procijenjene vrijednosti nekretnine, a sredstva odobrenog kredita se doznaju u korist računa korisnika kredita – što znači da banka ne kontrolira svrhu korištenja sredstava. S obzirom da se radi o više rizičnom kreditnom proizvodu, kamatne stope na hipotekarne kredite su znatno više od kamatnih stopa na stambene kredite.

Postoji nekoliko ključnih činjenica za vraćanje kredita općenito (Stojanović, 2020):

1. Vrijednost nekretnine – dužniku se odobrava kredit na temelju procijenjene vrijednosti nekretnine. Navedeni iznos određuje dužinu vraćanja duga, mjesečni anuitet te kamatnu stopu.
2. Rok kredita – najčešće se kreće od 20 do 30 godina jer je hipotekarni kredit vrsta dugoročnog kredita.
3. Dodatna jamstva (poput polica osiguranja, jamca, sudužnika, zalog depozita i sl.) – najčešće služe bankama i drugim financijskim institucijama kao zaštita od kreditnog rizika, odnosno kada postoji potencijalna opasnost da jedna strana u financijskom ugovoru neće izvršiti obvezu djelomično ili u cijelosti, što može izazvati financijski gubitak za kreditora.
4. Ukupni prihodi i obveze dužnika – na temelju kojih se vrši procjena kreditnog boniteta dužnika. Prihodi govore o potencijalnom mjesečnom anuitetu, a obveze korisnika prikazuju koliko je dužnik do sada zadužen. Važno je obratiti pozornost na ukupne prihode i obveze dužnika jer je založna nekretnina tek sekundarni izvor naplate kredita.

Postoji nekoliko najčešćih oblika hipotekarnog kredita:

- „Stambeni hipotekarni kredit – kao najvažnija vrsta hipotekarnih kredita koja se daje fizičkim osobama za kupnju stambene nekretnine.
- Poslovni hipotekarni kredit – kao kredit koji se odobrava poduzećima za kupnju poslovne nekretnine.
- Poljoprivredni hipotekarni kredit – kao kredit kojeg koriste poljoprivrednici za kupnju seoskih gospodarstava i radnih strojeva.
- Građevinski kredit – kao kredit koji se daje investitorima u građevinarstvu“ (Stojanović, 2020).

Kao najvažnija vrsta hipotekarnih kredita smatraju stambeni hipotekarni krediti, ali postoje značajne razlike između stambenih i hipotekarnih kredita. Zajedničko im je jedino potrebna dokumentacija za potrebe realizacije kredita te hipoteka, odnosno založno pravo na nekretnini koja služi kao instrument osiguranja naplate kredita. Međutim, stambeni krediti u manjim iznosima, koji se odobravaju u svrhu adaptacije stana ili kuće, mogu se odobravati i bez založnog prava na nekretnini. Jedna od bitnih razlika je da stambeni kredit predstavlja namjenski kredit, dok je u praksi europskih banaka hipotekarni kredit tipično nenamjenski gotovinski hipotekarni kredit koji služi kao zamjena za druge visokokamatne kratkoročne

kredite i to u krajnjoj nuždi jer omogućuje pribavljanje većih iznosa financijskih sredstava na duži rok otplate i uz pristupačnije uvjete zaduživanja. „Iako u svjetskoj praksi hipotekarni kredit često ne zahtijeva ocjenu kreditne sposobnosti, u praksi europskih banaka hipotekarni krediti odobravaju se uz ocjenu kreditne sposobnosti“ (Ivanov, 2015). S druge strane, svrha odobravanja stambenog kredita može biti kupnja, izgradnja, dogradnja ili adaptacija stambene nekretnine. „Kreditiranje za kupnju stambenog prostora obuhvaća kredite osigurane stambenom imovinom koji se koriste za kupnju stambenog prostora i kada ih je moguće identificirati, druge kredite za kupnju stambenog prostora na osobnoj osnovi ili osigurane drugim tipom imovine. Rok otplate kredita može bit do 20, 25 ili više godina, a kod adaptacijskih kredita i znatno kraće“ (HNB, 2018).

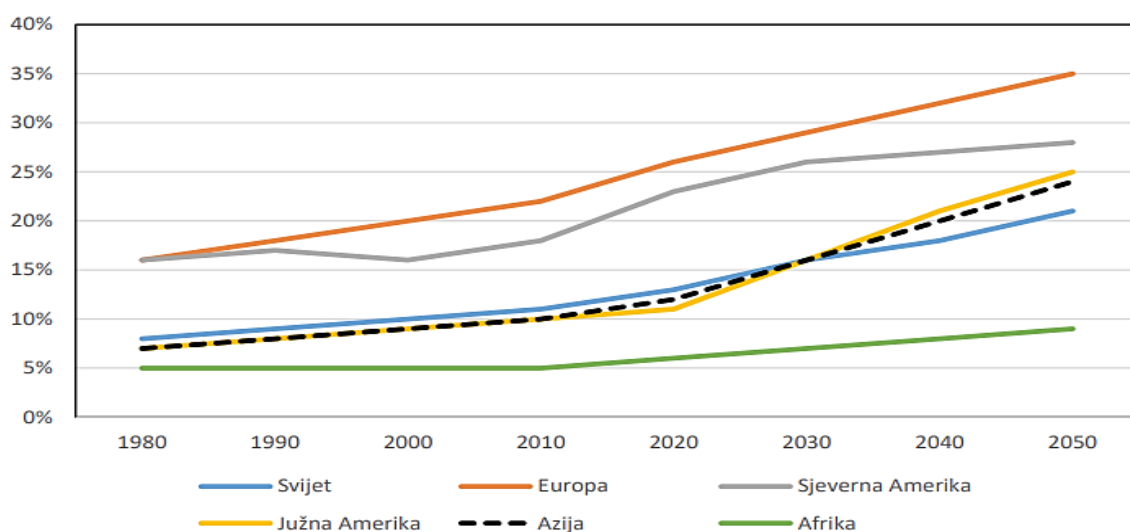
Nadalje, kao instrument osiguranja koji je vrlo sličan hipoteci javlja se i fiducija. Ona se kao i hipoteka ponekad koristi kao instrument za osiguranje vraćanja kredita, stoga je bitno razlikovati ta dva pojma. Fiducija, kao pravni institut osiguranja potraživanja, omogućuje da dužnik prenese vlasništvo svoje stvari na vjerovnika radi osiguranja naplate njegove tražbine. S jedne strane, u procesu fiducije banka odmah po odobrenju kredita preuzima vlasništvo nad predmetom kreditiranja (nekretninom) i to stanje traje do konačne otplate kredita od strane korisnika kredita, odnosno dužnika (Forbes Advisor, 2022). Dok s druge strane, kod hipoteke korisnik kredita zadržava pravo vlasništva nad imovinom dokle god kredit uredno otplaćuje.

Svijet je već neko vrijeme obilježen trendom demografskog starenja stanovništva uz rastuću socijalnu nesigurnost starije populacije uslijed sve nižih mirovina. Jednako tako, izdvaja se sve više proračunskih sredstava za financiranje starije populacije, čime se znatno tereti državni proračun. Uz sve to, ova društvena skupina je znatno financijski isključena zbog visoke životne dobi i niskih primanja, čime ostaje uskraćena za dobivanje bilo kakvog kredita. To dovodi do pronalaženja rješenja, odnosno do pojave i razvoja inovativnog oblika hipotekarnog kreditiranja starijih osoba, poznatijeg pod nazivom obrnuta hipoteka (*engl. „Reverse mortgage“ – RM*).

Za osobe čiji su „izvori sredstava u obliku štednje, povrata na investicije ili tekućeg prihoda nedostatni za pokrivanje financijskih troškova“ (Tuškan, 2019), a koje istodobno posjeduju vrijedne kuće, stanove ili druge nekretnine u potpunom vlasništvu, u kojima žive i koje ne namjeravaju prodavati (*engl. „Home rich – cash poor“ – „Bogati nekretninama – siromašni novcem“*) kreira se nova mogućnost povećanja prihoda korištenjem financijskog proizvoda – *obrnute hipoteke* koja se u svijetu sve više prikazuje kao prihvatljivo i učinkovito rješenje (Leko

& Tuškan, 2009). Na temelju vlastite nekretnine, korisnik obrnute hipoteke dobiva određeni iznos sredstava od financijske institucije putem ugovorenog načina kreditiranja, a iznos sredstava najviše ovisi o dobi i očekivanom trajanju života korisnika te o vrijednosti same nekretnine. Glavni uvjet za korištenje obrnute hipoteke je potpuno vlasništvo nad nekretninom (Roller, 2012). Posebno su ugrožene osobe s niskim mjesečnim prihodima poput umirovljenika, starijih korisnika socijalne pomoći te općenito starije osobe koje nemaju redovita primanja. Upravo iz tog razloga kreditiranjem ovog proizvoda osobe treće životne dobi, koje su često marginalizirane od strane banaka, ali i društva općenito, postaju važna ciljna skupina institucija specijaliziranih za tu namjenu. Stoga je obrnuta hipoteka kao financijski instrument namijenjen isključivo osobama iznad 62 godine koje trpe zbog socijalne i posebno zbog tzv. financijske isključenosti jer nisu u mogućnosti udovoljiti strogim komercijalnim kriterijima dodjele kredita (Andrašić & Tuškan, 2019).

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



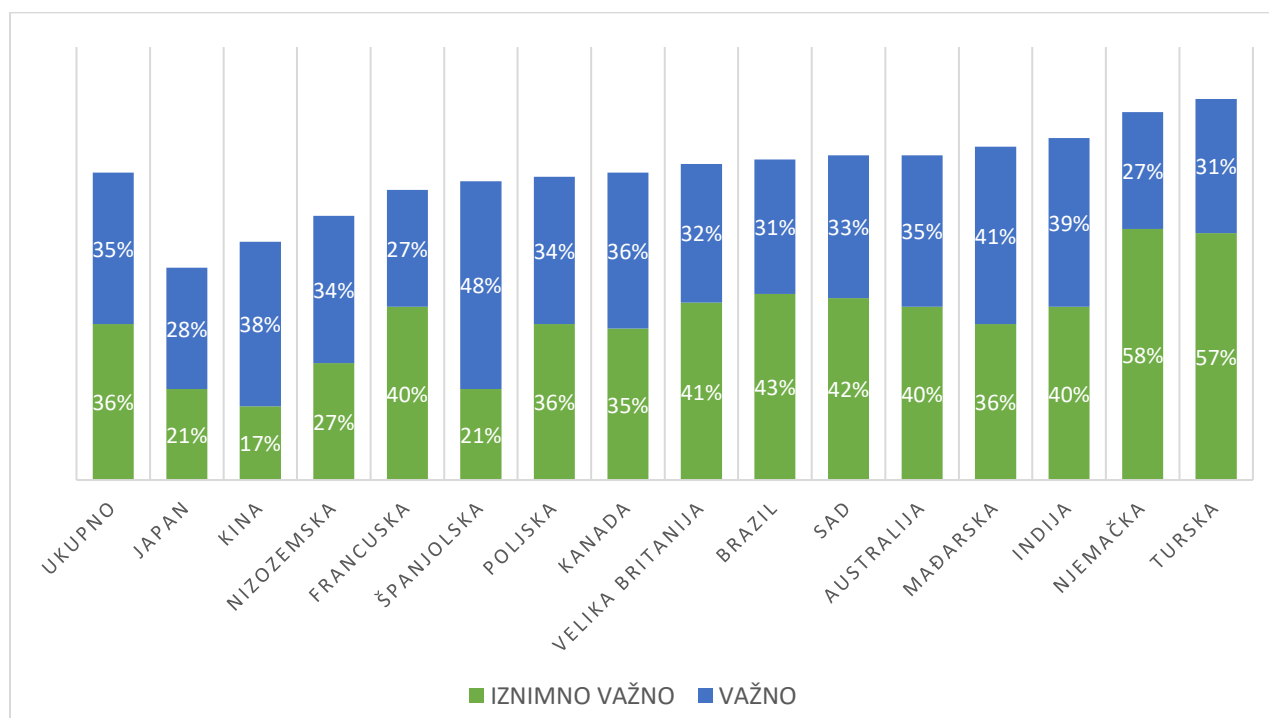
Izvor: izrada autora prema United Nations (2017.), *World Population Ageing*, Department of Economic and Social Affairs, preuzeto 3.1.2022. s https://www.un.org/en/development/desa/population/publications/pdf/ageing/WPA2017_Highlights.pdf

Navedeni grafikon pokazuje projekciju kretanja udjela stanovnika starijih od 60 godina. Može se jasno vidjeti kako će trend starenja stanovništva u Europi biti najizraženiji, prema procjenama čak 35% stanovništva bit će starije od 60 godina u 2050.-toj godini, dok je u Africi taj trend najblaži. Može se očekivati kako će se trend demografskog starenja stanovništva u

cijelom svijetu i dalje nastaviti, a sukladno time postoji i sve veći potencijal za uvođenje i širenje tehnike obrnute hipoteke.

Danas je nekretnina zasigurno najvrijednija i najvažnija imovina svake osobe. Svaki pojedinac tijekom svojeg života teži kupnji vlastite nekretnine, odnosno kuće ili stana, s ciljem da si osigura miran i dostojanstven život. Može se reći kako je vlastita nekretnina iznimno bitna stavka za čovjekovu egzistenciju. Tako je i jedan od ključnih pokazatelja za razvitak financijske inovacije obrnute hipoteke, važnost ostanka u vlastitom domu u starosti. Na sljedećoj slici je vidljivo da čak 70% ispitanika smatra ostanak u vlastitom domu u starosti iznimno važnim ili važnim. Tako je u Turskoj i Njemačkoj želja za ostankom u vlastitom domu najizraženija s udjelom od 57 i 58%, dok je u Japanu i Kini najmanje izražena.

Grafikon 2. Važnost ostanka u vlastitom domu u starosti



Izvor: Aegon - Center for Longevity and Retirement (2018.), *The Aegon Retirement Readiness Survey 2018*, preuzeto 4.1.2022. s <https://www.aegon.com/contentassets/6724d008b6e14fa1a4cedb41811f748a/retirementreadinesssurvey2018.pdf>

„Financiranje obrnute hipoteke pojavilo se još u Velikoj Britaniji 1930-ih godina kao „*Home – Equity Reversion*“, a kao inovativan hipotekarni proizvod namijenjen starijim osobama prema današnjem konceptu korištenja razvio se 1961. godine u Sjedinjenim Američkim Državama,

gdje je od tada pa sve do danas i njegova primjena ostala najzastupljenija. Popularnost korištenja obrnute hipoteke porasla je unatrag desetak godina i danas se najviše primjenjuje na američkom području, a primarno u Sjedinjenim Američkim Državama i Kanadi i to pod uvriježenim nazivom „*Reverse Mortgage*“ (RM), no zapaženije rezultate ostvaruje i u Australiji i na Novom Zelandu. Do danas se obrnuta hipoteka raširila i na područja Kine, Južne Koreje, Hong Konga, Japana, Indije te Izraela. Na europskom području se koncept obrnute hipoteke ponešto razlikuje i poznat je pod engleskim nazivom „*Equity Release Scheme*“ (ERS), a u primjeni prednjače Velika Britanija i Irska. No, njena se primjena proširila i na većinu drugih razvijenijih europskih zemalja poput Francuske, Nizozemske, Danske, Belgije, Njemačke, Austrije, Italije, Španjolske, Švicarske, Švedske, Finske, Bugarske i Rumunjske“ (Tuškan, 2018).

2.2. Namjena obrnute hipoteke

Glavna svrha obrnute hipoteke je rješavanje problema nelikvidnosti starije populacije koja posjeduje vrijedne nekretnine, ali ne raspolaže s dovoljnom količinom tekućih primanja.

S jedne strane je prisutan problem financiranja životnih i ostalih potreba osoba starije životne dobi zbog često niskih tekućih primanja u obliku mirovina, ali i zbog neredovitih ili pak nikakvih primanja. Dok se s druge strane nalaze vrijedne nekretnine koje su u vlasništvu korisnika kredita, ali su kao takve nelikvidne jer dužnici u njima ostaju živjeti te ih ne namjeravaju prodati. Pravi izazov leži upravo u pretvaranju takve nelikvidne imovine u novac (Andrašić & Tuškan, 2019). Na taj način obrnuta hipoteka može biti učinkovito rješenje u stvaranju likvidnosti i financijske sigurnosti ovoj ranjivoj, a često financijski i socijalno isključenoj kategoriji stanovništva, upravo pretvaranjem vrijedne nekretnine koju posjeduju u gotov novac (Tuškan, 2019). Time iskazuje i svoj štedno-ulagački potencijal. Mogli bismo reći da obrnuta hipoteka dovodi do poboljšanja životnog standarda, odnosno kvalitete života starijih osoba, omogućujući im lagodniji i dostojanstveniji život zbog dostupnih financijskih sredstava i mogućnosti ostanka u vlastitom domu. Stoga ona ispunjava i važan socioekonomski cilj koji je ujedno koristan i vladajućim političkim strukturama u rješavanju problema financijske sigurnosti ove populacije. U takvim je okolnostima korištenje ove tehnike financiranja iznimno važno, kako za starije stanovništvo kao korisnike kredita u rješavanju financijskih i ostalih potreba, tako i za kreditore, ali i šire društvo. Obrnuta hipoteka donosi koristi za šire društvo

kroz rješavanje problema nelikvidnosti te socijalne i financijske isključenosti starije populacije, uz posljedičnu mogućnost smanjivanja javnih izdataka za tu namjenu.

Sredstva pribavljena obrnutom hipotekom korisnici mogu koristiti za razne svrhe poput (Redfoot, Scholen, & Brown, 2007):

- a. Otplate ostatka duga prethodno korištene konvencionalne hipoteke za kuće/stanove, u kojima dužnici i dalje nastavljaju živjeti, ali se sada oslobađaju tereta mjesečnih anuiteta koje im mogu poslužiti za tekuću potrošnju
- b. Obnove i popravka kuća/stanova u kojima žive i podizanje standarda stanovanja
- c. Financiranja svakodnevnih životnih troškova, otplate duga po kreditnim karticama ili po prekoračenjima po tekućim računima
- d. Pokrića troškova liječenja i kvalitetnije zdravstvene skrbi
- e. Plaćanja troškova školovanja djece, itd.

2.3. Razlike između konvencionalnih- „unaprijednih“ i obrnutih hipoteka

Umjesto poznate izreke da: „nema kredita koji se ne vraća, kamate koja se ne plaća i roka koji ne dospijeva“ (Leko & Tuškan, 2009), obrnuta hipoteka je kredit kojeg dužnici ne otplaćuju za života ako stanuju u nekretnini na koju im je odobren kredit:

- a. sve dok su živi
- b. sve dok ne prodaju nekretninu ili
- c. dok koriste nekretninu za stanovanje.

Osnovna razlika „unaprijednog“ hipotekarnog kredita i obrnute hipoteke je što se kod „unaprijednog“ hipotekarnog kredita iz redovitih prihoda osigurava novčani tok za kupnju nekretnine i vraćanje kredita, odnosno nekretnina predstavlja cilj financiranja, dok se kod obrnute hipoteke događa upravo suprotno – nekretnina služi za generiranje tekućeg prihoda za današnju potrošnju korisnika. Također, kod običnih hipotekarnih kredita se dug s vremenom smanjuje otplatama mjesečnih anuiteta dok istodobno udio dužnika u vrijednosti kupljene nekretnine raste. Kod obrnute hipoteke se dug s vremenom povećava te se smanjuje udio vlasnika u vrijednosti nekretnine. Jednostavnije rečeno: obična hipoteka je opadajući dug, a rastuća imovina (*engl. „falling debt – raising equity“*), dok je obrnuta hipoteka rastući dug – opadajuća imovina (*engl. „rising debt – falling equity“*). Zatim kod običnog hipotekarnog kredita korisnik otplaćuje kreditoru glavicu i pripadajuće kamate, dok kod obrnute hipoteke

kreditor pri odobravanju kredita isplaćuje korisniku ugovoreni iznos u novcu, odnosno glavnicu. Protekom vremenom se taj dug obračunava i raste primjenom odgovarajućeg kamatnjaka na korišteni iznos sredstava. Pritom će se kreditor naplatiti iz vrijednosti nekretnine (glavnica i kamate) i to kod konačnog zatvaranja kredita, što je najčešće smrt dužnika. Također potpuno je i drukčija svrha „unaprijedne“ i obrnute hipoteke. Dok je „unaprijednoj“ svrha stjecanje vlasništva dužnika nad nekretninom u dugom roku, kod obrnute hipoteke nekretnina služi za dobivanje novčanih sredstava za današnju potrošnju korisnika. No važno je naglasiti kako je uvjet za dobivanje kredita kod obrnute hipoteke postojeće, potpuno i neopterećeno, odnosno „čisto“ vlasništvo nad nekretninom. Nekretnina predstavlja instrument osiguranja isplate novčanih sredstava, a kreditor se kod zatvaranja kredita naplaćuje iz prodajne cijene založene nekretnine. Nadalje, kod tradicionalnog hipotekarnog kredita nekretnina služi kao kolateral, no dužnik mora biti kreditno bonitetan, odnosno mora imati i redovita primanja kao primarni izvor otplate kredita te ispunjavati i druge stroge kreditne uvjete koje se od njega traže pri odgovaranju kredita. Kod obrnute se hipoteke javlja upravo suprotan scenarij, gdje dužnik ne mora ispunjavati uobičajene uvjete za dobivanje kredita jer ga neće otplaćivati sve dok je živ, dok ne proda nekretninu ili dok koristi nekretninu za stanovanje. Ukoliko postoji kreditni teret na nekretnini, prvo se stari kredit zatvara iz sredstava odobrenih u okviru obrnute hipoteke, a tek onda s ostatkom korisnik može raspolagati bezuvjetno. Istekom uobičajenog hipotekarnog kredita dužnik više ništa ne duguje, a kod obrnute hipoteke kredit se naplaćuje tek po isteku roka. Tada dužnik više ne posjeduje nekretninu ili njemu i njegovim nasljednicima ostaje tek dio vrijednosti nekretnine ako cijene nekretnina rastu brže od kamatnog duga. Tablica u nastavku daje jasniji uvid u bitne razlike obrnute hipoteke i tradicionalnog hipotekarnog kredita.

Tablica 1. Usporedba obrnute hipoteke i tradicionalnog hipotekarnog kredita

	<i>Obrnuta hipoteka</i>	<i>Hipotekarni kredit</i>
<i>Namjena kredita</i>	<i>Pretvaranje nelikvidne imovine u likvidnu zbog financiranja tekućih izdataka i poboljšavanje kvalitete života</i>	<i>Stjecanje vlasništva nad kućom ili stanom</i>
<i>Dužnik prije zaduživanja posjeduje</i>	<i>Nekretninu</i>	<i>Vrlo malo (dio na osnovi učešća) ili ništa od vrijednosti nekretnine</i>

<i>Dužnik po zatvaranju kredita posjeduje</i>	<i>Vrlo malo ili ništa u vrijednosti nekretnine jer je dobio novčani iznos kroz obrnutu hipoteku</i>	<i>Nekretninu u cijelosti</i>
<i>Za vrijeme otplate kredita</i>	<i>Kreditor doznačuje sredstva dužniku prema ugovorenom otplatnom planu, dug se povećava, a udjel dužnika u vlasništvu nekretnine opada</i>	<i>Dužnik otplaćuje kredit prema ugovorenom otplatnom planu, ukupan dug se smanjuje, a udjel dužnika u vlasništvu nekretnine se povećava</i>

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

2.4. Prednosti i nedostaci obrnute hipoteke

Obrnuta hipoteka, kao financijski instrument hipotekarnog kreditiranja starijih osoba, prožeta je nizom prednosti, ali i nedostataka kako za korisnika tako i za kreditora stoga je važno najprije jasno sagledati obje strane.

Jedna od najvećih prednosti financiranja obrnutom hipotekom je ta da ona osigurava nesmetano uživanje u vlastitom domu do kraja života te financijsku sigurnost u mirovini. To mnogo utječe na svijest pri izboru ovog financijskog proizvoda. Sredstva iz obrnute hipoteke korisnicima mogu značajno olakšati podmirenje svakodnevnih troškova te im poboljšati životni standard i zdravstvenu skrb (Tuškan, 2019). U konačnici, kredit se isplaćuje iz vrijednosti nekretnine, ne postoji pravo regresnog potraživanja, pa nema ni opasnosti od opterećenja nasljednika za tu svrhu. Tako vlasnici iskorištavaju ono što su tijekom godina uložili u nekretninu bez straha da će bez nje ostati zbog kašnjenja s mjesečnom otplatom (Wong & Garcia, 1999). To za kreditora znači sigurna isplata glavnice, kamata, ali i vrlo izdašne zarade od raznih naknada kao što: obrada kredita, zaključivanje ugovora, vođenje i servisiranje obrnute hipoteke, premija osiguranja nekretnine i drugi nekamatni prihodi. Takve naknade i provizije se uključuju u iznos odobrenog kredita i naplaćuju pri konačnom obračunu tako da potencijalnom korisniku nije potrebno početno učešće pa je obrnuta hipoteka svima lako dostupna. Sukladno navedenom, korisnik ne mora udovoljavati strogim kreditnim standardima, već je jedini uvjet za

odobravanje obrnute hipoteke neopterećeno i potpuno vlasništvo nad nekretninom. Kao prednost se navodi činjenica da se korisniku pruža iznimno veliki izbor i fleksibilnost u načinu raspolaganja sredstvima od obrnute hipoteke. Također obrnutom se hipotekom ne gube do tad stečena prava korisnika, kao što su pravo na mirovinu, socijalnu pomoć ili zdravstveno osiguranje. Iako kreditor kupuje dio ili cijelu nekretninu, na primljena novčana sredstva korisnik ne plaća porez jer se nekretnina ne prodaje pa se primici iz kredita ne tretiraju kao dohodak. Nadalje prednost za potencijalnog korisnika je i ta što ima mogućnost u roku od tri dana nakon potpisivanja ugovora o kreditu isti i otkazati bez ikakvih posljedica ili troškova (Leko & Tuškan, 2009). No, on može i odustati od kredita te isplatiti kreditora prodajom založene nekretnine, neke druge imovine ili namirom iz drugog kredita. Koncept obrnute hipoteke zasniva se u velikoj mjeri na činjenici dugoročnog rasta cijena i vrijednosti nekretnina, što posljedično smanjuje rizik kolaterala i rizičnost kredita za kreditora. Gledajući korist države, ona je i s financijskog i sa socijalnog segmenta, višestruka. Prvenstveno bi se smanjili proračunski izdaci za zdravstvenu zaštitu i socijalnu pomoć starijim osobama. Rasteretili bi se starački domovi i ostale ustanove koje brine o starima i nemoćnima, a njima bi se omogućio dostojanstven i samostalan život u vlastitom domu sve do smrti, čime teži većina građana. Mogli bismo reći da se obrnuta hipoteka tretira kao poseban javni interes jer je sveobuhvatno reguliran stambenim zakonima, samoreguliran i kontroliran, dok istovremeno korisnik uživa u iznimno visokom stupnju zaštite.

Ako se nekretnina, koja je osnovica za odobravanje sredstava ovim kreditnim putem, želi ostaviti nasljednicima, javlja se jedan od čestih problema i najvećih nedostataka obrnute hipoteke, a to je veliko nezadovoljstvo nasljednika. Gubitak naslijeđa stanova ili kuća koje su roditelji uzimanjem kredita otuđili ili su im umanjili vrijednost, smatra se etički upitnim. Ovaj bi problem mogao biti velika zapreka za uvođenje i širenje tehnike obrnute hipoteke u zemljama u kojima su obiteljske veze čvrste, odnosno gdje su djeca navikla steći nasljedstvo nad obiteljskom nekretninom, kao što je to primjerice u Hrvatskoj. Također, taj je problem prisutan i u manje razvijenim zemljama s tradicionalno niskom razinom financijske pismenosti, ali istodobno visokom stopom vlasništva nad nekretninom (Tuškan, 2019). Jedina mogućnost da nekretnina ostane u nasljedstvu je da se obrnuta hipoteka otplati, čime se ona oslobađa tereta. Nadalje, obrnuta hipoteka zbog zakonskog ograničenja maksimalnog iznosa najčešće ide na štetu korisnika sa skupom nekretninom jer može unovčiti samo dio ukupne vrijednosti nekretnine. Jedna od najvećih mana s gledišta korisnika su visoki inicijalni troškovi koji znaju biti i do 30% viši nego kod običnih hipotekarnih kredita. Taj problem se djelomično može

ublažiti na način da se takvi troškovi pokriju iz iznosa odobrene obrnute hipoteke pa korisniku onda nisu potrebna početna vlastita sredstva. Američko iskustvo ukazuje na konkretne brojke, poput naknada za odobravanje obrnute hipoteke koje iznose 2% te premija osiguranja koja iznosi dodatnih 2% vrijednosti nekretnine (U.S. Department of Housing and Urban Development, 2022). Trošak servisiranja kredita kreće se između 30 i 35 dolara mjesečno, dok trošak procjene vrijednosti nekretnine iznosi između 300 i 400 dolara. Troškovi i naknade zatvaranja kredita iznose oko 7% što u konačnici sveukupno može iznositi i do čak 10.000 dolara (Consumer Financial Protection Bureau , 2020). Prednost vlasništva nad nekretninom donosi i određene obveze za korisnika, kao što su plaćanje poreza na imovinu i ostala fiskalna davanja, osiguranje i održavanje nekretnine, uredno plaćanje režija i slično (Reverse Mortgage Alert , 2017). Sukladno navedenom, kod primjene obrnute hipoteke može doći i do moralnog hazarda. Korisnici koji se uobičajeno prijavljuju za obrnutu hipoteku su često vrlo stari, siromašni i žive u kućama vrijednijima, nego što si mogu priuštiti njeno održavanje. Takva kućanstva najčešće zapuštaju svoje domove u vidu neodržavanja i propadanja (Mitchell & et al., 2002). To sve dovodi do pada vrijednosti nekretnine zbog nemara, odnosno ljudskog faktora. Glavni nedostatak za kreditora su i mnogobrojni rizici koji se javljaju tijekom i za vrijeme sklapanja ugovora jer svaka inovacija donosi, uz koristi, i određene rizike, o čemu više u nastavku.

2.5. Rizici obrnute hipoteke

Najvažniji rizici kojima je kreditor izložen kod obrnute hipoteke su (Leko & Tuškan, 2009):

1. Rizik smrtnosti (*engl. mortality risk*)
2. Rizik mobilnosti (*engl. mobility risk*)
3. Rizik neto likvidacijske vrijednosti (*engl. net liquidation value risk*)
4. Rizik vraćanja kredita (*engl. repayment risk*)

Rizik smrtnosti je rizik kojeg vežemo uz raniju smrt korisnika obrnute hipoteke u samačkom kućanstvu kada dolazi do prijevremene naplate duga od strane kreditora. U slučaju bračne zajednice, partner preminulog korisnika nastavlja živjeti u nekretnini i tek nakon njegove smrti kreditor ima pravo naplate duga. Stoga proizlazi da je rizik smrtnosti veći, što je osoba starija. Rizik mobilnosti predstavlja rizik preseljenja korisnika obrnute hipoteke kada također dolazi do prijevremene naplate duga. On je zapaženiji kod najmlađih i najstarijih korisnika obrnute hipoteke (UBS Investment Bank, 2007). Rizik neto likvidacijske vrijednosti je važan u trenutku

naplate kredita, a rizik vraćanja kredita veže se uz starost korisnika obrnute hipoteke, ali i spol. Istraživanja su pokazala da muškarci imaju znatno strmiju krivulju smrtnosti, odnosno veći rizik smrtnosti od žena, ali su i skloniji preseljenju ili napuštanju predmetne nekretnine. Također, dokazano je da žene žive dulje od muškaraca, kao i osobe koje žive u bračnoj zajednici (Moody's Investors Service, 2000).

Od ostalih rizika razlikuju se (FitchRatings, 2007):

- Rizik vrijednosti nekretnine (*engl. property value risk*) koji predstavlja opasnost da za vrijeme trajanja obrnute hipoteke neće doći do očekivanog porasta tržišne cijene nekretnine na temelju koje je odobrena obrnuta hipoteka ili, još gori scenarij, da će doći do pada cijene uslijed neodržavanja nekretnine na odgovarajući način.
- Rizik porasta iznosa kredita (*engl. loan accretion risk*) koji se javlja ako je razdoblje korištenja financijskog proizvoda obrnute hipoteke duže od očekivanog.
- Rizik prelijevanja gubitaka (*engl. cross-over loss risk*) koji se pojavljuje kada isplaćena sredstva premaše vrijednost same nekretnine. Pritom se događa da iznos ostvaren likvidacijom navedene nekretnine nije dostatan za pokriće ukupnih troškova financiranja obrnutom hipotekom.
- Rizik dospijeca kredita (*engl. loan maturity risk*) vezemo uz duži ostanak korisnika obrnute hipoteke u nekretnini, čime se odgađa dospijecje kredita, a povećava iznos sredstava isplaćenih korisniku.
- Rizik dugovječnosti (*engl. longevity risk*) je rizik da će korisnik obrnute hipoteke doživjeti istek ugovora, odnosno da će živjeti duže od očekivanja te da će uzeti novu obrnutu hipoteku. Ovaj rizik je sve značajniji jer se očekivano trajanje života općenito produžuje.

Kod financiranja obrnutom hipotekom može doći i do moralnog hazarda. Moralni hazard je situacija u kojoj se određena strana ponaša drugačije kada je izolirana od rizika, nego kada je u situaciji u kojoj je u potpunosti suočena s rizikom. Kada govorimo o financiranju obrnutom hipotekom, važno je naglasiti kako je korisnik dužan održavati vrijednost nekretnine u kojoj živi. Naime, može se vrlo lako dogoditi da korisniku sredstva iz financiranja obrnutom hipotekom nisu dostatna za podmirenje osnovnih životnih potreba. Tada možda više neće imati niti motiva niti sredstava da održava nekretninu, čime će se samo povećavati rizik za kreditora. Također, kroz tehniku obrnute hipoteke korisniku se poboljšava životni standard i kvaliteta života, što posljedično produljenje život korisnika u vlastitoj nekretnini. Upravo zbog

navedenih rizika za kreditore i prirode financiranja osoba koje pripadaju trećoj životnoj dobi, razlog je zašto se u ovom kreditiranju primjenjuje niži *LTV omjer* („*loan to value*“), kao omjer iznosa odobrenog kredita i procijenjene vrijednosti nekretnine, i to vrlo često i ispod 50% (Leko & Tuškan, 2009).

3. TRŽIŠTE OBRNUTE HIPOTEKE U SVIJETU

3.1. Vrste obrnute hipoteke

S obzirom da je obrnuta hipoteka najrazvijenija i najviše zastupljena na financijskom tržištu Sjedinjenih Američkih Država, u nastavku su prikazana tri osnovna programa financiranja obrnutom hipotekom: krediti javnog sektora (*Single-purpose reverse mortgages*), državno sponzorirani programi (*Federally-insured reverse mortgages*) i krediti privatnih kreditora (*Proprietary reverse mortgage loan*).

Kreditni javnog sektora (*Single-purpose reverse mortgages*) su troškovno najpovoljniji s nižim naknadama odobravanja i povoljnijim kamatnim stopama, no uvjetima najzahtjevniji. To su namjenske obrnute hipoteke koje se odobravaju uz potporu države, lokalnih vlasti ili neprofitnih organizacija. Odobrena sredstva korisnik može koristiti samo u jednu svrhu i to koju vjerovnik specificira, primjerice za popravak kuće, za plaćanje poreza i slično (Bankrate, b.d.).

Kod državno sponzoriranih programa (*Federally-insured reverse mortgages*) najpoznatiji je *Home Equity Conversion Mortgage – HECM*. To su obrnute hipoteke federalno osigurane i podržane od strane američkog Ministarstva stanovanja i razvoja gradova (*engl. U.S. Department of Housing and Urban Development – HUD*). Takvi krediti se mogu koristiti u bilo koju svrhu i kroz njih je moguće dobiti najveći iznos sredstava (Roller, 2012). Ako zajmoprimci namjeravaju ostati kratko vrijeme u vlastitom domu ili pak planiraju posuditi manji iznos sredstava, važno je naglasiti kako HECM obrnuta hipoteka može biti znatno skuplja od unaprijednih stambenih kredita, a i početni troškovi mogu biti viši. Također, postoje uvjeti koje je potrebno zadovoljiti prilikom uzimanja HECM kredita poput:

1. „Dobi
2. Vrste obrnute hipoteke
3. Procijenjenoj vrijednosti nekretnine
4. Tekućoj kamatnoj stopi
5. Kreditnom bonitetu korisnika kod plaćanja poreza na imovinu i osiguranja nekretnine“
(Federal Trade Commission , 2015)

Uz ove kredite se ubraja i *HECM for purchase* koji postoji od 2009. godine, a omogućava kupnju nove nekretnine. Međutim, kako joj je namjena poznata, iznosi kredita su manji u odnosu na standardne HECM ili unaprijedne kredite (American Advisors Group , 2022).

Kreditni privatnih kreditora (*Proprietary reverse mortgage loan*) su obrnute hipoteke odobrene od strane privatnih kreditora pa mogu biti troškovno skuplji i rizičniji jer nisu osigurani od vladinih agencija. Poznatiji su pod nazivom *engl. Jumbo Reverse Mortgage* jer često omogućavaju povlačenje više sredstava od onih u HECM kreditima (Northwest Reverse Mortgage, 2021). Pritom je važno istaknuti udruženje kreditora pod nazivom *National Reverse Mortgage Lenders Association (NRMLA)* koje je osnovano 1997. godine kako bi se poboljšala profesionalnost poslovanja s obrnutim hipotekama (National Reverse Mortgage Lenders Association, 2022).

3.2. Modeli isplate obrnute hipoteke

Poznato je da se obrnuta hipoteka može ugovoriti na dva načina i to kao kredit ograničenog trajanja, primjerice s rokom od 10 godina, uz mogućnost obnavljanja ili kao doživotna hipoteka.

Prva opcija se veže uz zaključenje novog ugovora ako dužnik poživi dulje od ugovorenog roka jer u toj situaciji kreditor ne može i ne smije iseliti dužnika. S druge strane nalazi se doživotna hipoteka koja dopijeva tek nakon smrti drugog člana bračne zajednice (U.S. Department of Housing and Urban Development, 2006). Ako dođe do promjene prebivališta korisnika ili njegove smrti, korisnik, odnosno njegovi nasljednici dužni su zatvoriti kredit iz vrijednosti ostvarene prodajom nekretnine ili bez prodaje nekretnine iz vlastitih sredstava ili kreditom. Ukoliko nakon otplate ukupnog duga postoji višak sredstava uslijed prodaje založene nekretnine, on ostaje korisniku obrnute hipoteke, odnosno njegovim nasljednicima.

Postoji nekoliko načina, odnosno modela povlačenja sredstava kod financiranja obrnutom hipotekom. Ukupan iznos koji korisnik može kroz ovu tehniku povući ovisi o nizu čimbenika poput: očekivanog trajanja života i dobi, načina isplate sredstava, kamatne stope po kojoj se takav kredit obračunava, procijenjene tržišne vrijednosti i kvalitete nekretnine te zakonski utvrđenom gornjem limitu iznosa obrnute hipoteke. U konačnici važno je naglasiti da što je korisnik obrnute hipoteke, odnosno vlasnik nekretnine stariji, vrijednost nekretnine veća, a kamatna stopa niža, to je dostupno više sredstava. Također, što je korisnik stariji, to više novaca povlači. Dug se kod obrnute hipoteke povećava svaki put kada korisnik odluči povući, odnosno iskoristiti odobrena sredstva. Maksimalan iznos sredstava koji korisnik može dobiti kreće se između 50 i 70% tržišne vrijednosti nekretnine zbog osiguranja od raznih rizika koje donosi financiranje osoba treće životne dobi (Clarence, 2009). Pritom je važno naglasiti da vrijednost

ukupnog duga nikada ne može biti veća od vrijednosti nekretnine temeljem koje se odobrava obrnuta hipoteka. Odabirom jednog od niže navedenih modela povlačenja sredstava korisnik odlučuje na koji će mu se način i u kojem obujmu isplaćivati raspoloživa sredstva. Modeli se međusobno razlikuju po vremenskom intervalu isplate sredstava, trošku obrade, trajanju i slično, a oni su sljedeći (Federal Trade Commission , 2015):

1. Jednokratna isplata ukupnog iznosa odmah po odobrenju kredita (*engl. lump sum payment*)
2. Otvorena kreditna linija
3. Redovite mjesečne isplate u točno određenom razdoblju, ali uz mogućnost produženja po potrebi
4. Redovite mjesečne isplate do iseljenja ili smrti, ovisno što prije nastupi
5. Kombinacija navedenih modela

Jednokratna isplata ukupnog iznosa odmah po odobrenju kredita korisniku će donijeti najmanje novaca u odnosu na ostale modele. Razlog se krije u tome što je ovdje trošak kamata najveći jer je cijeli iznos isplaćen odmah pa se kamate obračunavaju na cjelokupan iznos odobrenih sredstava i za cijelo razdoblje. Ovo kreditiranje je najbolje iskoristiti kada je ostatak duga na postojeću hipoteku približno jednak iznosu dostupnom kroz ovaj plan pristupa sredstvima, pri čemu je cilj otplata postojećeg duga.

Otvorena kreditna linija je najraširenije prihvaćen model (81% u ukupno odobrenim kreditima) pri čemu korisnik odlučuje kada i koliko će sredstva povući. Kod ove vrste modela, korisnik može dobiti najveći iznos sredstava što mu dozvoljava da pristupi sredstvima kada god poželi i za bilo koju namjenu. Nedostatak kreditne linije je taj što se sredstva mogu brzo iscrpiti do maksimalno dostupnog iznosa, pa korisnik mora zatražiti novi kredit kako bi refinancirao obrnutu hipoteku i pribavio dodatna sredstva.

„U slučaju redovitih mjesečnih primanja, ugovoreni iznos sredstava se doznajuje korisnicima obrnute hipoteke svaki mjesec do kraja života drugog bračnog partnera, odnosno sve dok korisnici imaju prijavljeno prebivalište u nekretnini koja je osnovica za odobravanje obrnute hipoteke“ (Leko & Tuškan, 2009).

Zadnja mogućnost povlačenja sredstava je kombinacija navedenih modela, stoga razlikujemo:

- „Ročno prilagođenu obrnutu hipoteku koja kombinira trajno otvorenu kreditnu liniju sa privremenim pravom pristupa sredstvima i kroz redovita mjesečna primanja određenog

dijela sredstava za točno utvrđeni broj mjeseci.

- Obrnutu hipoteku prilagođenog trajanja koja kombinira pristup sredstvima kreditnom linijom i redovita doživotna mjesečna primanja sve dok korisnik ima prijavljeno boravište u nekretnini.
- Trajnu obrnutu hipoteku koja osigurava jednaka i redovita mjesečna primanja doživotno sve dok korisnik ima prijavljeno boravište u nekretnini.
- Ročnu obrnutu hipoteku koja osigurava korisniku jednaka i redovita mjesečna primanja za ugovoreni rok, najčešće između 3 i 10 godina. Omogućuje da se plan korištenja promijeni na zahtjev korisnika hipoteke, a kreditor naplaćuje cjelokupno potraživanje (glavnicu, kamate i naknade) tek po dospeljeću ročne hipoteke, odnosno nakon selidbe ili smrti korisnika kod ostalih planova korištenja sredstava“ (Leko & Tuškan, 2009).

Tablica 2. Usporedba načina kreditiranja obrnutom hipotekom

<i>Način kreditiranja</i>	<i>Prednosti</i>	<i>Nedostaci</i>
<i>Isplata odjednom</i>	Korisniku je na raspolaganju puni iznos sredstava.	Dostupan je najmanji iznos sredstava u odnosu na vrijednost nekretnine.
<i>Kreditna linija</i>	Fleksibilan pristup sredstvima prema potrebama korisnika.	Može se brzo iscrpiti do punog iznosa pa korisnik mora zatražiti novi kredit kako bi refinancirao obrnutu hipoteku i pribavio dodatna sredstva.
<i>Ročna obrnuta hipoteka</i>	Fiksna mjesečna primanja za ugovoreni broj mjeseci.	Ukoliko korisniku mjesečni fiksni iznos nije dovoljan, dužan je promijeniti plan isplate. Mjesečni primici se ne prilagođavaju porastu cijena uslijed inflacije.
<i>Trajna obrnuta hipoteka</i>	Fiksna mjesečna primanja sve dok korisnik živi u nekretnini.	Ukoliko korisniku mjesečni fiksni iznos nije dovoljan,

		dužan je promijeniti plan isplate. Mjesečni primici se ne prilagođavaju porastu cijena uslijed inflacije.
<i>Ročno prilagođena obrnuta hipoteka</i>	Kombinacija je fiksnih mjesečnih primanja na ugovoreni rok i kreditne linije. Fleksibilan pristup sredstvima kreditne linije prema potrebama korisnika.	Fiksne mjesečne isplate su iznosom znatno manje nego kod klasične ročne hipoteke s obzirom da je dio sredstava dostupan i kroz kreditnu liniju.
<i>Obrnuta hipoteka prilagođenog trajanja</i>	Kombinacija je trajnih i fiksnih mjesečnih primanja i otvorene kreditne linije sve dok korisnik živi u predmetnoj nekretnini. Fleksibilan pristup sredstvima kreditne linije prema potrebama korisnika.	Fiksne mjesečne isplate su iznosom znatno manje nego kod klasične ročne hipoteke s obzirom da je dio sredstava dostupan i kroz kreditnu liniju.

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

Tablica 2 pruža uvid u prednosti i nedostatak svih navedenih načina kreditiranja obrnutom hipotekom. Svaki od navedenih načina kreditiranja ima svoje posebnosti, a postoje upravo kako bi zadovoljili potrebe i želje svakog korisnika kredita. Bilo da se radi o isplati odjednom čime korisnik odmah raspolaže cjelokupnim sredstvima, no uz najveće troškove, do obrnute hipoteke prilagođenog trajanja kao kombinaciju dva načina kreditiranja, u konačnici je izbor na samom korisniku i njegovim individualnim preferencijama.

Tablica 3. Distribucija obrnute hipoteke odabranom načinu kreditiranja

	Udio pojedinačnog načina kreditiranja u ukupno odobrenim obrnutim hipotekama
Kreditna linija	81%
Obrnuta hipoteka prilagođenog trajanja	5%
Ročno prilagođena obrnuta hipoteka	5%
Trajna obrnuta hipoteka	8%
Ročna obrnuta hipoteka	1%

Izvor: UBS Investment Bank, (2006.), *Reverse Mortgages-Repayment&Drawndown Behaviour*, UBS Mortgage Strategist

Tablica 4. Distribucija obrnute hipoteke prema dobnim skupinama

Dobna skupina	Udio pojedine dobne skupine u ukupno odobrenim obrnutim hipotekama
60 - 65	9%
65 - 70	20%
70 - 75	25%
75 - 80	23%
80 - 85	14%
85 - 90	6%
90 - 95	3%

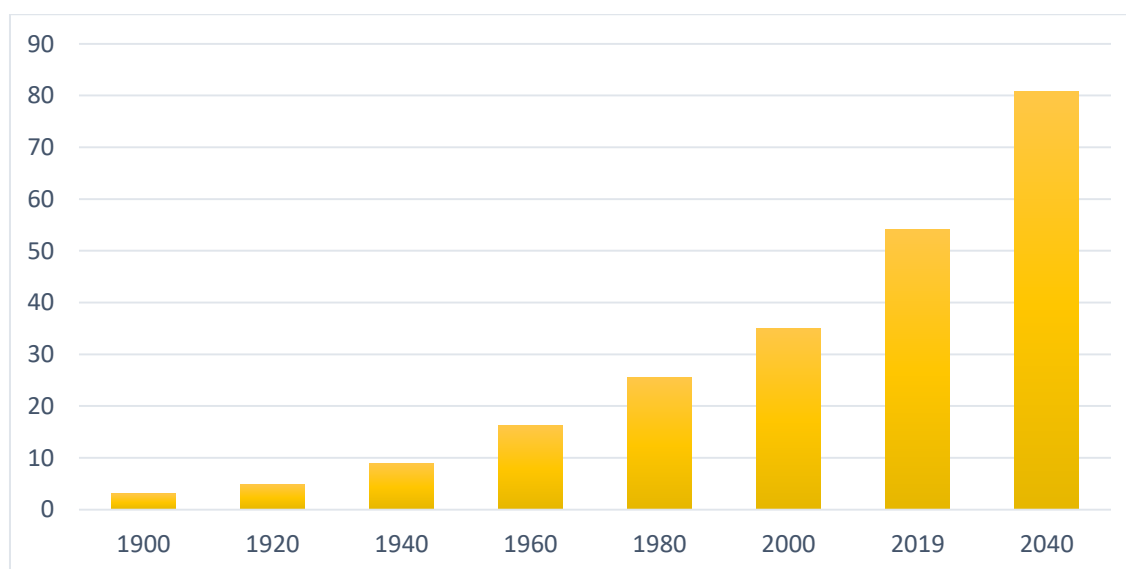
Izvor: UBS Investment Bank, (2006.), *Reverse Mortgages-Repayment&Drawndown Behaviour*, UBS Mortgage Strategist

Iz tablice 3 vidljivo je kako je daleko najzastupljeniji model isplate sredstava, u okviru obrnute hipoteke, kreditna linija s udjelom od 81%. Zatim se ističe trajna obrnuta hipoteka sa znatno nižim udjelom od kreditne linije te obrnuta hipoteka prilagođenog trajanja koja zajedno s ročno prilagođenom obrnutom hipotekom dijeli udio od 5%. Posljednja je i ročna obrnuta hipoteka koja je najmanje zastupljena. Gledajući dobne skupine iz tablice 4, može se zaključiti da osobe između 70 i 75 godina najviše koriste neki od modela isplata sredstava obrnute hipoteke s udjelom od 25%. Na nešto manjem postotku se nalaze i osobe iz dobne skupine 65-70 godina te 75-80 godina. Ostale dobne skupine su manje zastupljene.

3.3. Tržište u Sjedinjenim Američkim Državama

Sjedinjene Američke Države broje ukupno oko 330 milijuna stanovnika u 2020. godini, što čini 4.25% ukupne svjetske populacije (United States Population, b.d.). No kao i ostale zemlje, suočena s problemom starenja stanovništva. Grafikon u nastavku prikazuje kako je preko 50 milijuna stanovnika Sjedinjenih Američkih Država starije od 65 godina, a pretpostavke su da će do 2060. godine svaki četvrti čovjek biti stariji od 65 godina. Udio stanovnika starijih od 65 godina se od 1990. godine do danas utrostručio. Oni čine 16% ukupne populacije Sjedinjenih Američkih Država, a očekuje se da će taj iznos i porasti na 21,6% do 2040-te godine (U.S. Department of Health and Human Services; Administration for Community Living, 2019). Upravo takav nagli porast broja starijeg stanovništva rezultat je duljeg životnog vijeka uslijed bolje kvalitete života.

Grafikon 3. Broj stanovnika Sjedinjenih Američkih Država starijih od 65 godina (u mil.)



Izvor: U.S. Department of Health and Human Services, Administration for Community Living (2019.), *Profile of older Americans*, preuzeto 19.1.2022. s <https://acl.gov/aging-and-disability-in-america/data-and-research/profile-older-americans>

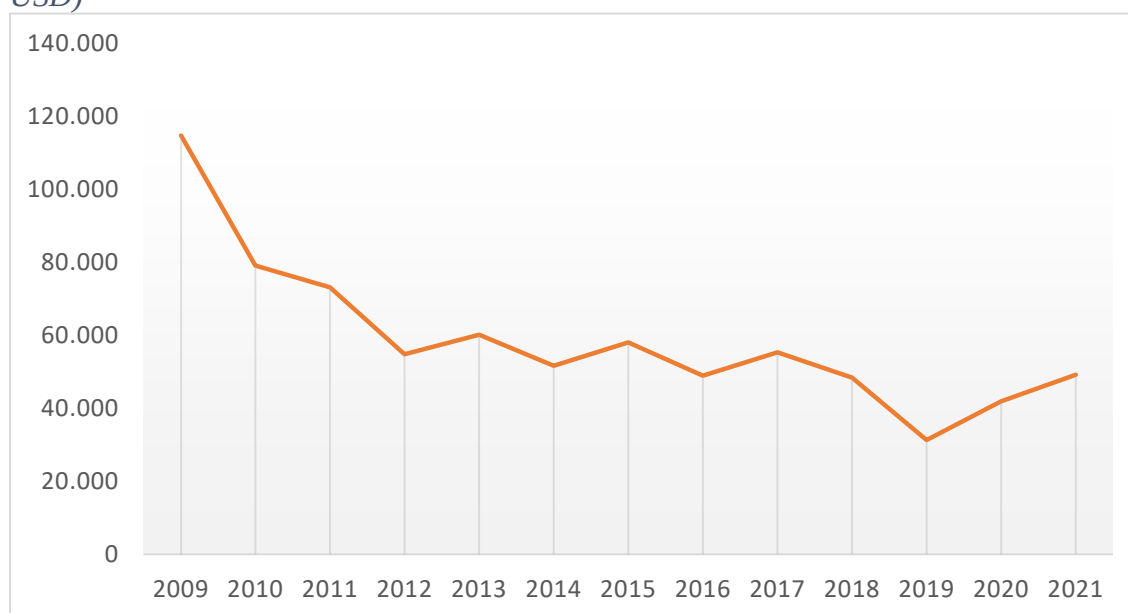
Ono što je jedinstveno za američko tržište je značajno uključivanje države u pojedinim programima obrnute hipoteke. Razlog tomu leži u zaštiti korisnika obrnute hipoteke, odnosno skupini koja pripada osjetljivom segmentu populacije. No, sve do 1990. godine i do uvođenja *Home Equity Conversion Mortgage (HECM)*, zanimanje starijih osoba za refinanciranje obrnutom hipotekom bilo je slabo zastupljeno. Tek je unatrag nekoliko godina obrnuta hipoteka postala popularnija i trenutno Sjedinjene Američke Države prednjače u njenoj ponudi i korištenju.

Uvjeti koje stanovnik Sjedinjenih Američkih Država mora ispuniti kako bi mogao dobiti i koristiti obrnutu hipoteku su:

1. „Korisnik mora biti stariji od 62 godine
2. Korisnik mora posjedovati nekretninu
3. Korisnik mora koristiti nekretninu kao svoje glavno prebivalište minimalno 6 mjeseci godišnje
4. Korisnik ne smije imati niti jedan savezni dug
5. Korisnik mora imati financijska sredstva kako bi nastavio pravodobno plaćati tekuće troškove imovine kao što su porezi na imovinu, osiguranje i naknade udruženja vlasnika kuća i slično
6. Korisnik mora sudjelovati u informativnoj sesiji za potrošače od strane HUD-a“ (U.S. Department of Housing and Urban Development, 2019).

Od zaključeno 150 ugovora iz 1990. godine, broj sklopljenih ugovora o obrnutoj hipoteci se godinama povećavao i postigao svoj maksimum u pred krizno razdoblje 2008. godine kada je sklopljeno oko 115.000 ugovora, što se jasno može vidjeti na sljedećem grafikonu. Također, grafikon prikazuje i kako je kriza iz 2008. godine ostavila značajan utisak na financiranje obrnutom hipotekom pa se zbog predostrožnosti smanjuje interes za ovakvim financiranjem te se on u prosjeku kreće između 50.000 i 70.000 sklopljenih ugovora godišnje. Od 1990. godine kada se obrnuta hipoteka i pojavila, ukupno je odobreno preko 1,2 milijuna kredita.

Grafikon 4. Broj HECM hipoteka u Sjedinjenim Američkim Državama kroz godine (u mlrd. USD)



Izvor: *Number of HECMs in the U.S. 2005-2021*, Statista, preuzeto 20.1.2022. s <https://www.statista.com/statistics/629946/number-of-hecms-usa/>

Prema Tuškanu (2018) je u 2017. godini sklopljeno 55.332 ugovora uz prosječnu kamatnu stopu od 4,6% i prosječnu visinu kredita od oko 200.000 USD, dok je visina ukupnog nedospjelog duga dosegla iznos od 10,6 milijardi USD. Također te iste godine je Sustav federalnih rezervi (*engl. Federal Reserve System, FED*) kao „središnji bankarski sustav Sjedinjenih Američkih Država s funkcijama središnje banke“ (Federal Reserve Board, 2022), donio odluku o podizanju limita za državno sponzorirane programe, odnosno HECM kredite do maksimalnog iznosa od 636.150 USD. Ova odluka je donesena uslijed kontinuiranog rasta cijena nekretnina. No osim povećanja limita HECM kredita, po prvi put od 2009. godine su smanjene kamatne stope, što je također pokazatelj snažnog gospodarstva, odnosno ekspanzije (Guerin, 2012). Zadnji podaci iz 2021. godine govore da iznos limita HECM kredita iznosi 822,375 USD, dok je za usporedbu 2004. godine limit iznosio 362,790 USD (Clow, 2020). Niske kamatne stope doprinose povećanju iznosa koji je dostupan obrnutom hipotekom, što uslijed rasta vrijednosti nekretnina dovodi do povoljnijih uvjeta za ugovaranje obrnute hipoteke. Iz navedenog se može ustanoviti da obrnuta hipoteka ima svijetlu budućnost jer je već sada primjetan njen brz razvitak.

Tablica 5. *Vodeći kreditori na tržištu obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama kroz povijest*

POZICIJA	KREDITOR	BROJ OBRNUTIH HIPOTEKA
1	WELLS FARGO	162,889
2	AMERICAN ADVISORS GROUP	99,553
3	FINANCIAL FREEDOM SENIOR FUNDING CORP	48,944
4	ONE REVERSE MORTGAGE LLC	44,378
5	BANK OF AMERICA	25,186
6	FINANCE OF AMERICA REVERSE LLC	21,808
7	METLIFE BANK NATIONAL ASSOCIATION	20,509
8	LIBERTY HOME EQUITY SOLUTIONS INC	15,066
9	SEATTLE MORTGAGE COMPANY	14,481
10	REVERSE MORTGAGE FUNDING LLC	14,063

Izvor: Reverse Mortgage Alert, 2021, The Top HECM Lenders of 2021, preuzeto 21.1.2022. s <https://reversemortgagealert.org/reverse-mortgage-lenders/>

Povijesno gledano, u Sjedinjenim Američkim Državama su se HECM kreditima bavile velike banke. U 2011. godini najveću su dominaciju imale banke Wells Fargo, Bank of America (zajedno su činile 43% tržišta) te MetLife Bank (Reverse Mortgage Alert , 2021).

Tablica 6. Vodeći kreditori na tržištu obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama, studeni 2021. godine

POZICIJA	KREDITOR	BROJ OBRNUTIH HIPOTEKA
1	AMERICAN ADVISORS GROUP	1,278
2	REVERSE MORTGAGE FUNDING LLC	299
3	PHH MORTGAGE CORPORATION	298
4	MUTUAL OF OMAHA MORTGAGE INC.	290
5	SOUTH RIVER MORTGAGE LLC	174
6	FAIRWAY INDEPENDENT MORTGAGE CORPORATION	166
7	FINANCE OF AMERICA REVERSE LLC	164
8	ENNKAR INC.	113
9	LONGBRIDGE FINANCIAL LLC	111
10	ADVISORS MORTGAGE GROUP LLC	74

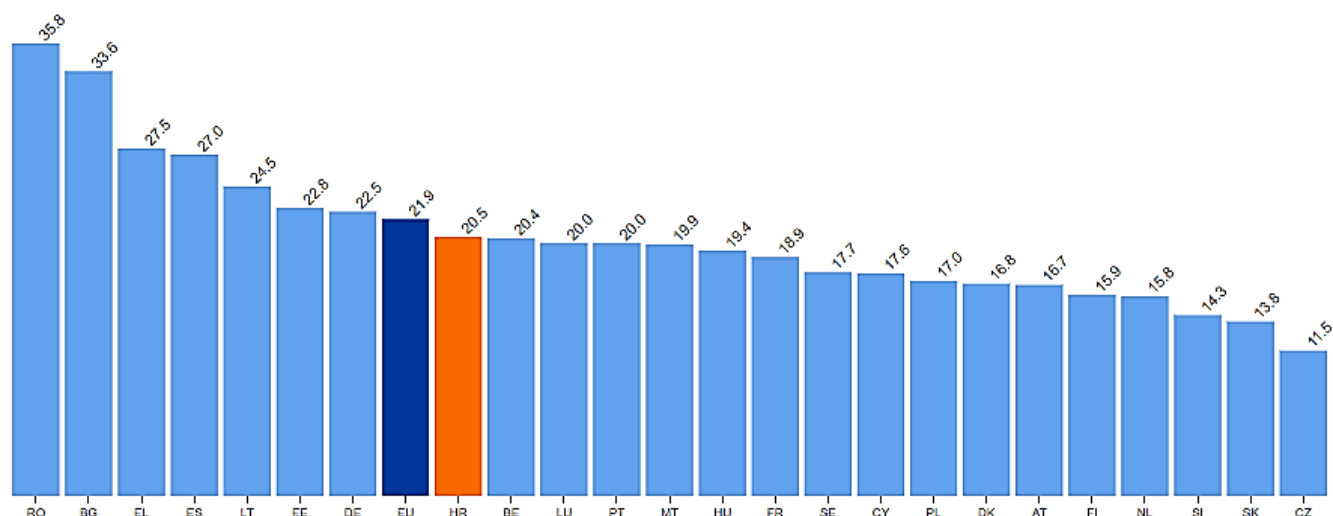
Izvor: Reverse Mortgage Alert, 2021, The Top HECM Lenders of 2021, preuzeto 24.1.2022. s <https://reversemortgagealert.org/reverse-mortgage-lenders/>

Međutim, od 2011. godine do danas, situacija se promijenila. Danas su glavni inicijatori tvrtke fokusirane isključivo na HECM kredite. Razlog tome se krije u drukčijim pravilima iz prošlosti kada bankama nije bilo dopušteno procjenjivati bonitet korisnika sredstava obrnute hipoteke na temelju njihovog financijskog položaja. Također, kao još jedna otegotna okolnost navode se i cijene nekretnina koje su tada padale pa su korisnici dugovali više nego što vrijedi sami zalog. Sve to dovodi do posljedice napuštanja tržišta tada dva najveća pružatelja usluga obrnute hipoteke, Wells Fargo i Bank of America (Bernard, 2011). Stoga nije teško pretpostaviti zašto i dan danas tradicionalne velike banke pokazuju izrazito mali ili pak nikakav interes za ponovni ulazak na tržište obrnute hipoteke.

3.4. Tržište u razvijenim europskim zemljama

Ukupna populacija Europske Unije broji 447.7 milijuna stanovnika, što predstavlja pad od 12,8% u usporedbi s 513.5 milijuna stanovnika iz 2019. godine. Smanjenje broja stanovnika rezultat je povlačenja Velike Britanije iz Europske Unije 1.2.2020. godine. Omjer ovisnosti populacije starije od 65 godina o radno sposobnom stanovništvu u Europskoj Uniji zamjetno je porastao u posljednjih 20-tak godina. 2001. godine je taj omjer iznosio 25,9%, što otprilike predstavlja nešto manje od četiri radno sposobne osobe (20-64 godine) na svaku osobu stariju od 65 godina. Ubrzo se taj omjer 2020. godine povećao na 34,8%, što znači nešto manje od tri osobe u radnoj dobi na svaku osobu stariju od 65 godina (Eurostat, 2022). Neki od najviših omjera zamijećeni su u istočnoj Njemačkoj, Španjolskoj, Francuskoj i Grčkoj te u pretežno ruralnim, planinskim i na infrastruktorno slabo povezanim mjestima. Ni u budućnosti se ne očekuju pozitivne promjene, čak štoviše, i drugi podaci ukazuju na potencijalno povećanje udjela starije populacije što zbog bolje kvalitete života, ali i zbog niskih razina nataliteta.

Grafikon 5. Rizik od siromaštva i socijalne isključenosti u Europskoj Uniji u 2020. godini

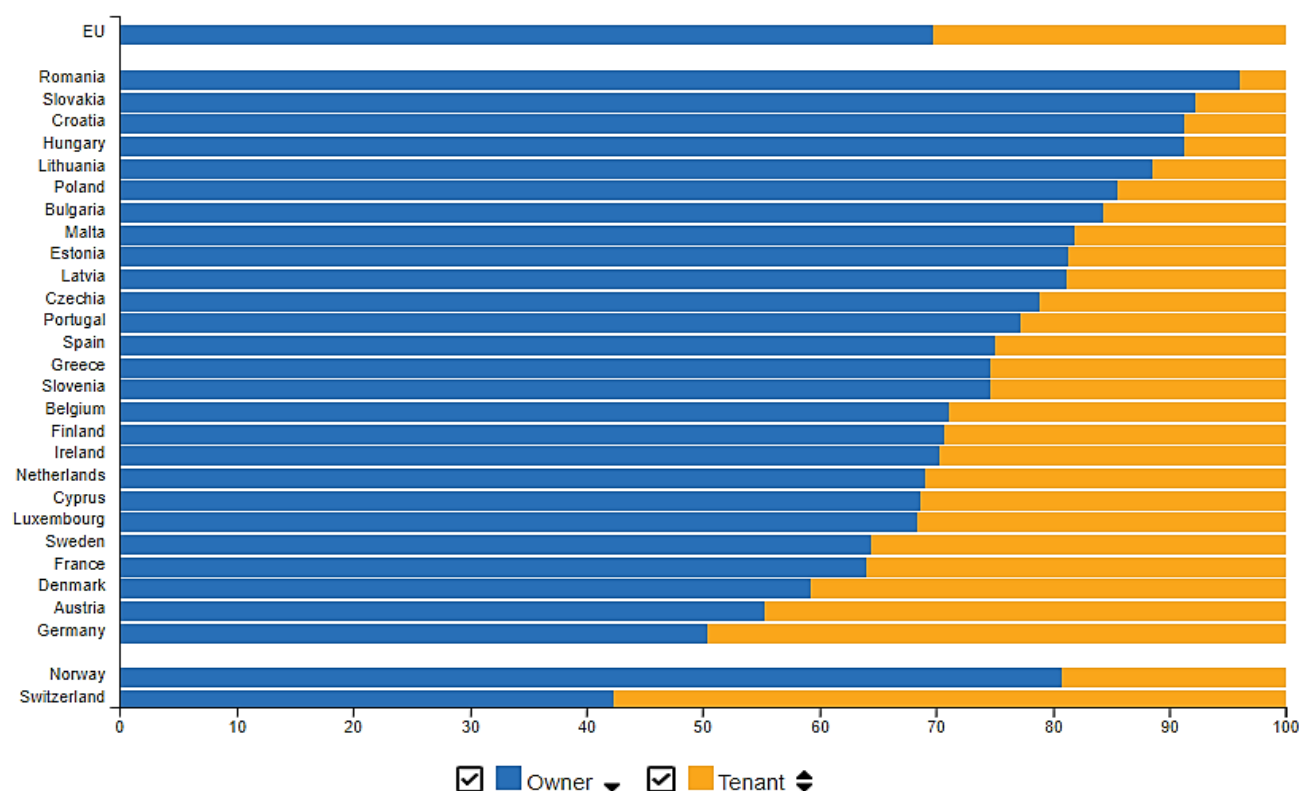


Izvor: Eurostat (2022.), *People at risk of poverty or social exclusion*, preuzeto s https://ec.europa.eu/eurostat/cache/infographs/PovertyDay/PovertyDay_2020/index.html

2020. godine je u državama članicama Europske unije zaobilježeno ukupno 96,5 milijuna ljudi koji su suočeni s rizikom siromaštva ili socijalne isključenosti, što predstavlja 21,9% ukupnog stanovništva na zemlji. Točnije, 75,3 milijuna ljudi se nalazi u opasnosti od siromaštva, 27,6 milijuna ljudi je teško materijalno i socijalno uskraćeno, a 27,1 milijuna ljudi živi u kućanstvima s niskim intenzitetom rada. Više od četvrtine stanovništva koje je izloženo opasnosti od siromaštva ili socijalne isključenosti prisutno je u čak četiri države članice Europske unije, što

prikazuje i prethodni grafikon. Radi se o zemljama kao što su Rumunjska (35,8%), Bugarska, (33,6%), Grčka (27,5%) i Španjolska (27%). Nasuprot tome, nalaze se zemlje prema kojima bi ostale trebale težiti, odnosno u kojima je prisutan najniži udio stanovnika izloženih riziku siromaštva ili socijalne isključenosti, a radi se o: Češkoj (11,5%), Sloveniji (13,8%), Nizozemskoj (15,8%) i Finskoj (15,9%). Gledajući spol, dob i radnu aktivnost stanovništva može se zaključiti da je veći rizik siromaštva ili socijalne isključenosti prisutan kod žena, djece do 18 godina i nezaposlenih osoba (Eurostat, 2022).

Grafikon 6. Udio stanovnika koji žive u vlastitoj stambenoj nekretnini i u najmu, 2020. godina (u %)



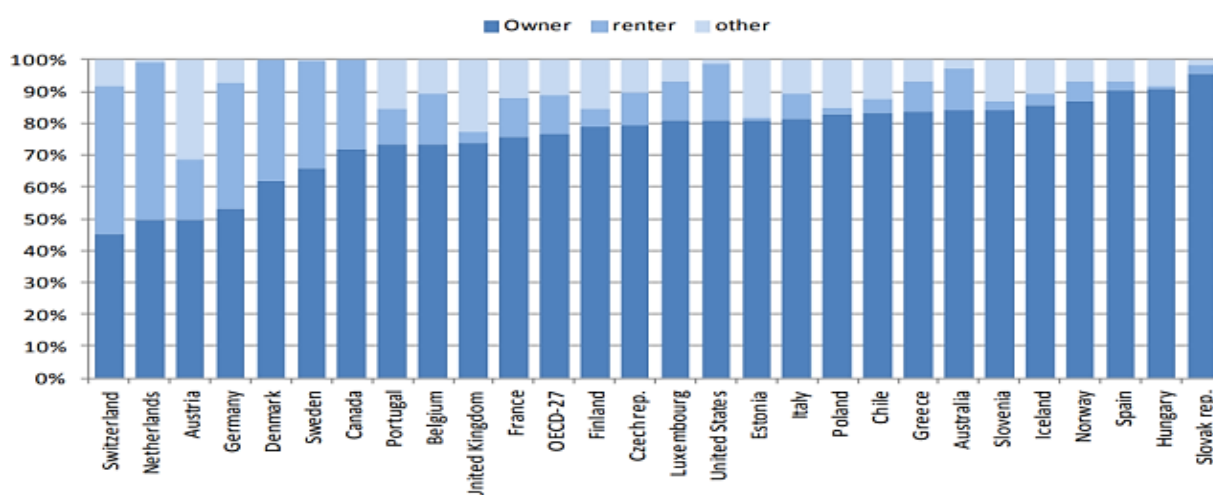
Izvor: Eurostat, 2020.

Podaci za 2020. godinu govore da više od 2/3 stanovnika država članica Europske Unije posjeduje i živi u vlastitoj nekretnini, što ukazuje na to da su stope stambenog vlasništva u Europskoj Uniji više od onih u Sjedinjenim Američkim Državama. U 2020. godini 70% stanovništva živi u vlastitoj nekretnini, dok preostalih 30% živi u iznajmljenim stanovima. Međutim, u razvijenijim zemljama članicama Europske Unije, gdje je više zastupljen najam stambenog prostora u rješavanju stambenog pitanja, stope stambenog vlasništva se kreću uglavnom u rasponu od 55% do 75%, izuzev Njemačke gdje je ta stopa niža te iznosi 50%. Udio vlasništva u nekretnini se razlikuje od zemlje do zemlje, a više je prisutno u bivšim

tranzicijskim zemljama. Stoga su najveći udjeli vlasništva zabilježeni upravo u Rumunjskoj (96%), Slovačkoj (92%), Hrvatskoj i Mađarskoj (obje 91%) (Eurostat, 2022).

Poznato je da u primjeni obrnute hipoteke kao kreditnog proizvoda prednjače Irska i Velika Britanija, no ona se javlja i u drugim razvijenim europskim zemljama poput Njemačke, Austrije, Belgije, Španjolske, Francuske, Švedske, Finske, Italije, Nizozemske, Danske, Švicarske, ali i Bugarske i Rumunjske. Stambeni kapital Europske Unije je oko 40% veći od ukupnog BDP-a, a podaci govore da više od trećine ukupnog osobnog bogatstva u Francuskoj, Njemačkoj, Italiji i Velikoj Britaniji čine vrijednosti nekretnina (Doling & Overton, 2010).

Grafikon 7. Osobe starije od 65 godina kao vlasnici nekretnina



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

Navedeni grafikon ukazuje na činjenicu da iznimno veliki udio osoba starijih od 65 godina su ujedno i vlasnici neke nekretnine. Također, i prijašnja istraživanja ukazuju na činjenicu da vlasništvo nad nekretninom ne opada s godinama, čak štoviše, najveći udio vlasništva nad nekretninom ima upravo populacija starija od 65 godina. Pritom se očekuje da će taj udio u europskim zemljama biti sve viši, posebice u zemljama gdje je već sada prisutan visoki udio vlasništva nad nekretninom u ukupnoj populaciji. (Tuškan, 2019). S jedne strane, nepovoljna demografska kretanja i nemogućnost osiguranja više javnih sredstava za mirovine, a s druge izdašni iznosi „zarobljeni“ u vrijednostima nekretnina, potiču umirovljenike na pronalaženje rješenja, a to je obrnuta hipoteka. Pored financiranja temeljnih životnih potreba, ona bi u budućnosti mogla imati i presudnu ulogu u financiranju dugoročne skrbi starijih. U tom smislu

se obrnuta hipoteka ne razmatra kao posljednje utočište, već ponajprije kao nužan alat za poboljšanje životnih uvjeta.

Na europskom se području koncept obrnute hipoteke ponešto razlikuje od američkog te se realizira preko dva modela isplate sredstava: kreditni i prodajni model. Kreditni model obrnute hipoteke (*engl. Loan Model / Lifetime Mortgage ili doživotna hipoteka*) obuhvaća dva odvojena ugovora između korisnika i kreditora: ugovor o prijenosu vlasništva nad cijelom ili dijelom stambene nekretnine i ugovor o načinu povlačenja sredstava ili kreditiranja, uz pravo doživotnog ostanka u nekretnini. S druge strane, prodajni model (*engl. Sale model ili engl. Home Reversion*) podrazumijeva povlačenje sredstava kroz prodaju cijele ili jednog dijela nekretnine kreditoru, a temeljem jednog ugovora kroz koji se definiraju sva prava i obveze korisnika i kreditora temeljem povlačenja sredstava i prijenosa vlasništva nad nekretninom. Ovaj model je vrlo slabo zastupljen (Andrašić & Tuškan, 2019).

Tablica 7. Modeli sheme oslobađanja kapitala u zemljama Europskoj Uniji

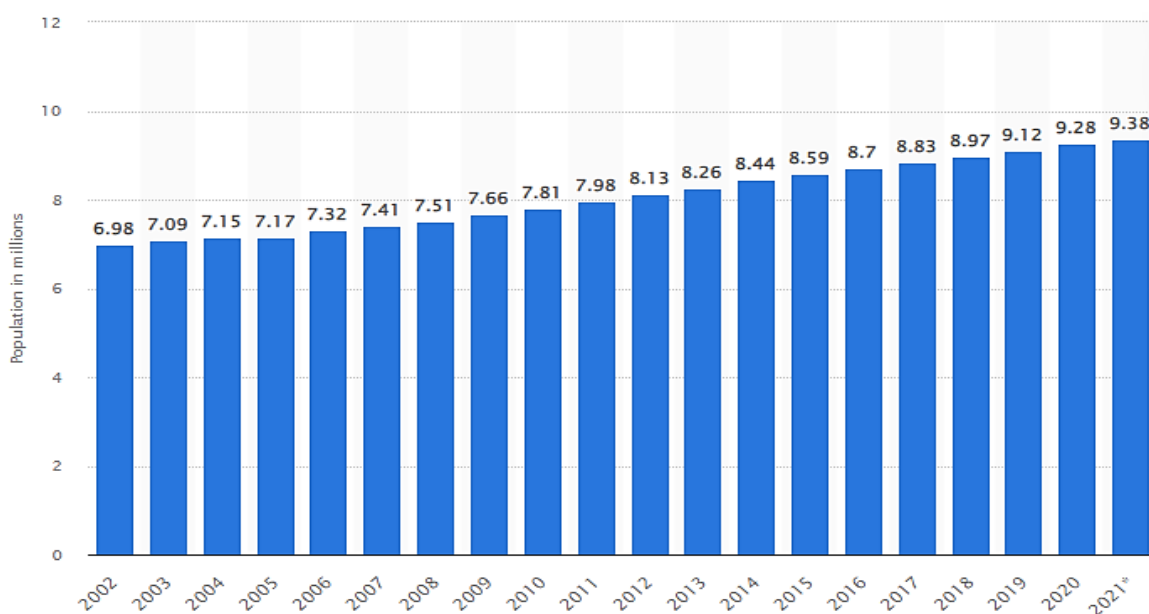
ZEMLJA	BROJ PRUŽATELJA	MODEL ISPLATE SREDSTAVA
Velika Britanija	40	prodajni i kreditni model
Irska	27	prodajni i kreditni model
Španjolska	20	prodajni i kreditni model
Italija	5	kreditni model
Mađarska	3	prodajni i kreditni model
Njemačka	2	prodajni i kreditni model
Finska	2	kreditni model
Austrija	1	kreditni model
Bugarska	1	prodajni model
Francuska	1	kreditni model
Nizozemska	1	prodajni model
Rumunjska	1	prodajni model
Švedska	1	kreditni model

Izvor: Reifner U., Clerc-Renaud S., Pérez-Carrillo E. F., Tiffe A., Knobloch M., Study on Equity Release Schemes in the EU Part I: General Report, s. 23, 29

Navedena tablica predstavlja popis 13 zemalja članica Europske Unije koje nude obrnutu hipoteku. Iako većina od njih primjenjuje oba modela isplate sredstava, kreditni model je ipak nešto popularniji i zastupljeniji. Općenito govoreći, tržište obrnute hipoteke je u navedenim zemljama članicama Europske Unije relativno malo i slabo razvijeno, dok u ostalima čak i ne

postoji. Razlog se krije u nepotpunom pravnom okviru i odredbama koje se razlikuju od zemlje do zemlje. Od 2009. godine, Velika Britanija zauzima mjesto najrazvijenijeg tržišta obrnute hipoteke (Knaack, Miller, & Stewart, 2020) s ukupno 40 pružatelja, odnosno kreditora navedenog hipotekarnog proizvoda. Zatim ju slijede Irska s 27 pružatelja te Španjolska s 20. Također, sve tri zemlje koriste oba modela isplate sredstava.

Grafikon 8. Udio stanovnika u Španjolskoj starijih od 65 godina (u mil.)



Izvor: Number of inhabitants aged 65 or over in Spain from 2002 to 2021 (in millions), Statista,, preuzeto 28.1.2022. s <https://www.statista.com/statistics/1231682/population-of-spain-over-65-year/>

Kao i u ostalim naprednim ekonomijama Europske Unije, španjolsko stanovništvo stari. Španjolska je imala srednju dob od 45 godina u 2020.-toj godini, a predviđa se da će ona dostići 53,2 godine 2050. godini (Statista, b.d.). Na grafikonu je vidljivo kako je u siječnju 2021. godine broj stanovnika starijih od 65 godina u Španjolskoj iznosio je 9,38 milijuna ljudi, čime je nastavljen trend rasta starijeg stanovništva koji je bio nazočan i prethodnih godina. Od 2002. do 2020. godine, starija populacija se povećala za više od dva milijuna ljudi. Prema posljednjim podacima, ljudi stariji od 65 godina predstavljaju gotovo 1/5 španjolske populacije koja ukupno broji 47,35 milijuna ljudi.

Posebno je ističe Španjolska jer je, osim Grčke, od 2008.-2014. godine bila pogođena krizom, poznatijom pod nazivom *Velika recesija u Španjolskoj* ili *Velika španjolska depresija* (engl. *Great Recession in Spain or the Great Spanish Depression*) (Bentolila & et al., 2012). Kao

značajna godina za Španjolsku ističe se 2007. zbog modernizacije zakona koji je rezultirao važnom i dugo željenom reformom španjolskog tržišta nekretnina te uvođenjem tehnike obrnute hipoteke. Iako navedeni hipotekarni proizvod datira iz tog razdoblja, tek se zadnjih nekoliko godina počeo intenzivnije koristiti. Prema istraživanjima, svaka četvrta osoba u dobi od 55 do 80 godina je veoma zainteresirana za ovaj proizvod. Također, gotovo 90% ispitanih bili su vlasnici kuća, a gotovo isti broj ljudi također je izrazio želju da žive u svojim domovima do svoje smrti (Euroresidentes, 2019). Iako ne postoji službena statistika o dosadašnjem broju obrnutih hipoteka, predviđa se da se broj ugovora kreće oko 10.000, što i ne predstavlja velik interes, a razloga za to je nekoliko. Nasljednici nekretnine imaju raznovrsne mogućnosti. Jedna od opcija nameće se da u roku od godine dana odluče žele li zadržati nekretninu i time podmiriti dug, druga opcija je da nekretninu prodaju kako bi oplatili dug i dobili višak sredstava ako je to moguće ili treća opcija koja nalaže da nekretninu izravno prepuste zajmodavcu, odnosno kreditoru (Gwizdała, 2015). Međutim, ako zajmodavci nisu zainteresirani za ovaj financijski proizvod, pojedinci ih ne će niti poznavati, što vodi do puno dubljih problema poput informacijske asimetrije. To dalje vodi do stagnacije i silaznog trenda obrnute hipoteke u Španjolskoj. Podaci govore da samo 12% vlasnika neke nekretnine koji su ujedno i stariji od 65 godina zna da ova alternativa postoji (News SpainHouses, 2019).

4. STAMBENO TRŽIŠTE I POTRES U REPUBLICI HRVATSKOJ

4.1. Stambeno tržište u Republici Hrvatskoj

Da bismo mogli provesti analizu stambenog tržišta u Hrvatskoj, najprije je potrebno definirati sam pojam nekretnine. Sukladno *Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, nekretnina je čestica zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje. One su pravno individualizirane nepokretne stvari, a identitet i položaj nekretnine određeni su prostorom.

Međusobno se razlikuju dvije osnovne vrste nekretnina:

- zemljišta koja obuhvaćaju građevinska zemljišta (izgrađena i neizgrađena), poljoprivredna zemljišta (uređena i neuređena), šume i šumska zemljišta
- građevine koje obuhvaćaju stambene zgrade i njihove dijelove, poslovne zgrade i sve druge zgrade kao i njihove dijelove te ostale građevine (ceste, mostovi i ostalo) (Vizek & et al., 2021)

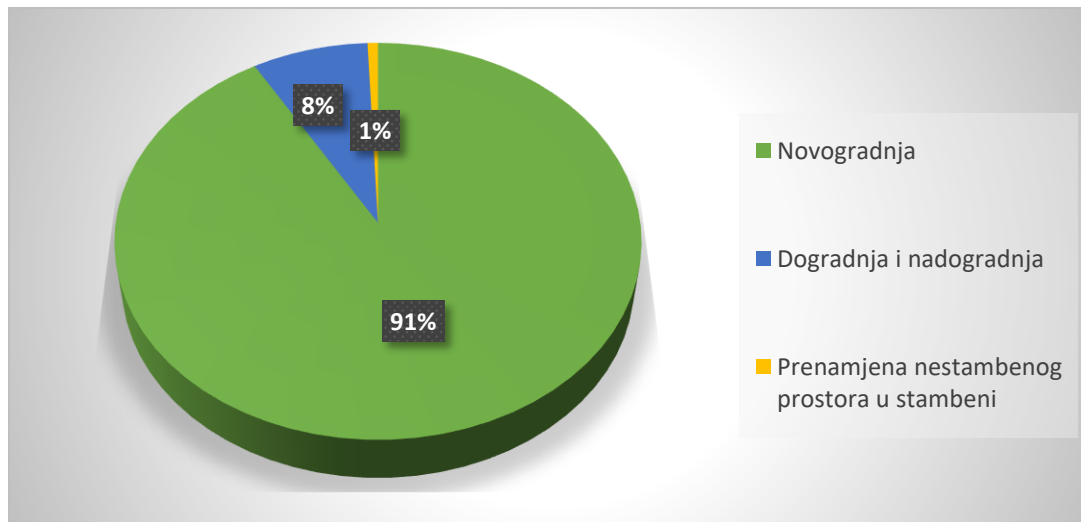
Tržište nekretnina dijeli se na nekoliko segmenata (Boras & Tica, 2012):

- stambeno tržište
- tržište uredskih i maloprodajnih poslovnih prostora
- tržište industrijskog prostora i
- tržište hotelijerskog prostora

U ovome radu razmatrat će se samo stambeno tržište jer je ono najvažnije za uvođenje nove tehnike financiranja starijih osoba, obrnute hipoteke, na naše prostore. Stambena imovina predstavlja bitnu stavku imovine svakog pojedinca te važnu komponentu njegovog ukupnog bogatstva. Također, „cijene stambenih nekretnina, putem učinka bogatstva na potrošnju kućanstava, izravno utječu i na agregatnu ekonomsku aktivnost“ (Kunovac & Kotarac, 2019), odnosno BDP. U dobrim vremenima, kada realni BDP raste, cijena stambenih nekretnina također raste jer je potražnja za njima veća. Izuzev navedenog, cijene stambenih nekretnina od iznimne su važnosti i za financijsku stabilnost zemlje jer nekretnine služe kao tipičan kolateral pri zaduživanju poduzeća i stanovništva kod poslovnih banaka te utječu na visinu kreditnog rizika koji su poslovne banke spremne prihvatiti. Time su poslovne banke izložene većem riziku zbog više vrijednosti samog kolaterala, što bi značilo da su se na neki način „pokrile“ vrijednom založenom nekretninom. Posljedično, dolazi do porasta ponude kredita, ali raste i potražnja za

njima uslijed niskih kamatskih stopa, što utječe na povećanje broja kupoprodaje stambenih nekretnina.

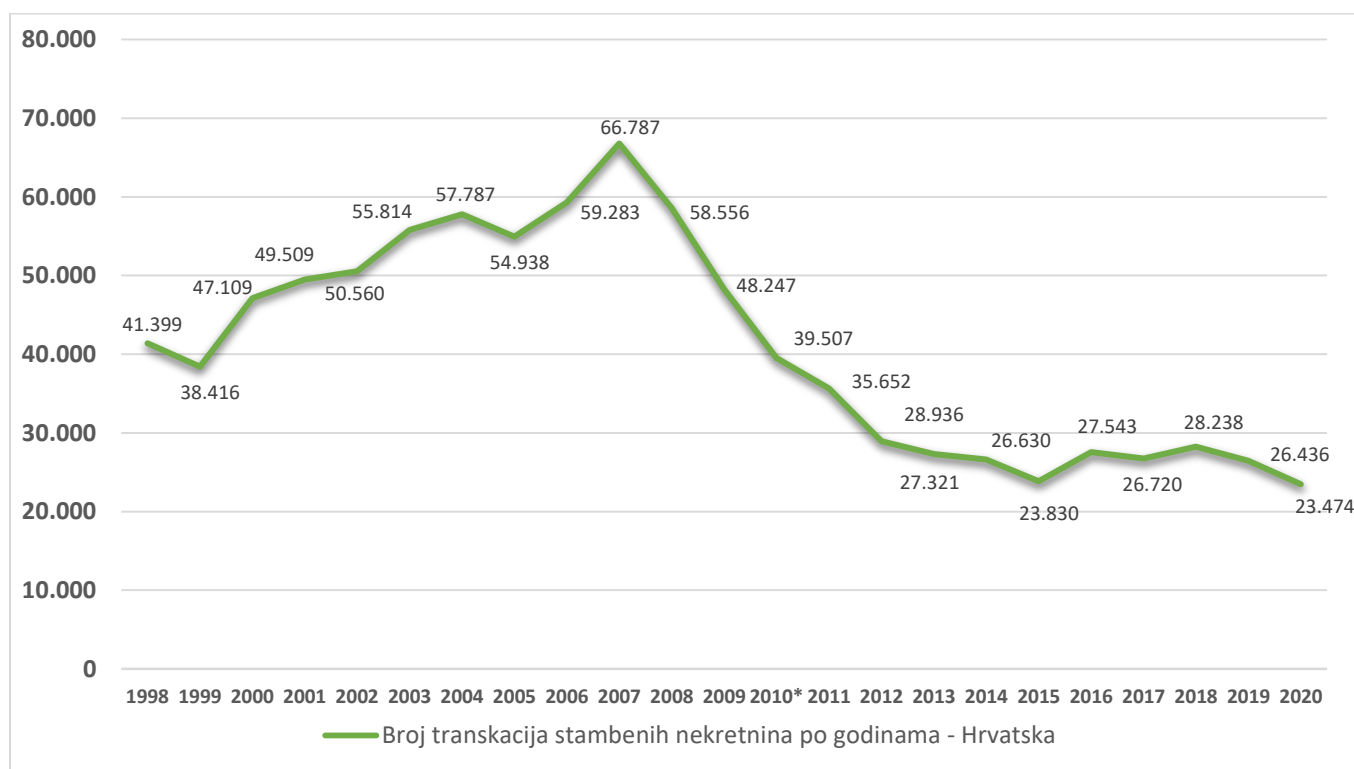
Slika 1. Struktura broja završenih stanova prema vrsti radova (2019.)



Izvor: Državni zavod za statistiku (2020.), Priopćenje na dan 11.2.2022. [podatkovni dokument], preuzeto s https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2020/03-01-03_01_2020.htm

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (2020) u 2019. je godini ukupno izgrađena 5521 zgrada, od čega 78,2% čine stambene zgrade i 21,8% nestambene zgrade. Usporede li se podaci s 2018. godinom, 2019. je godinu obilježio porast ukupnog broja izgrađenih zgrada za 11,9%, porast broja izgrađenih stambenih zgrada za 12,8% te porast izgradnje nestambenih zgrada za 8,7%. Slika 2. slikovito prikazuje strukturu broja završenih stanova prema vrsti radova, prema kojoj je najveći broj stanova u 2019. godini sagrađen kao novogradnja s udjelom od 91%.

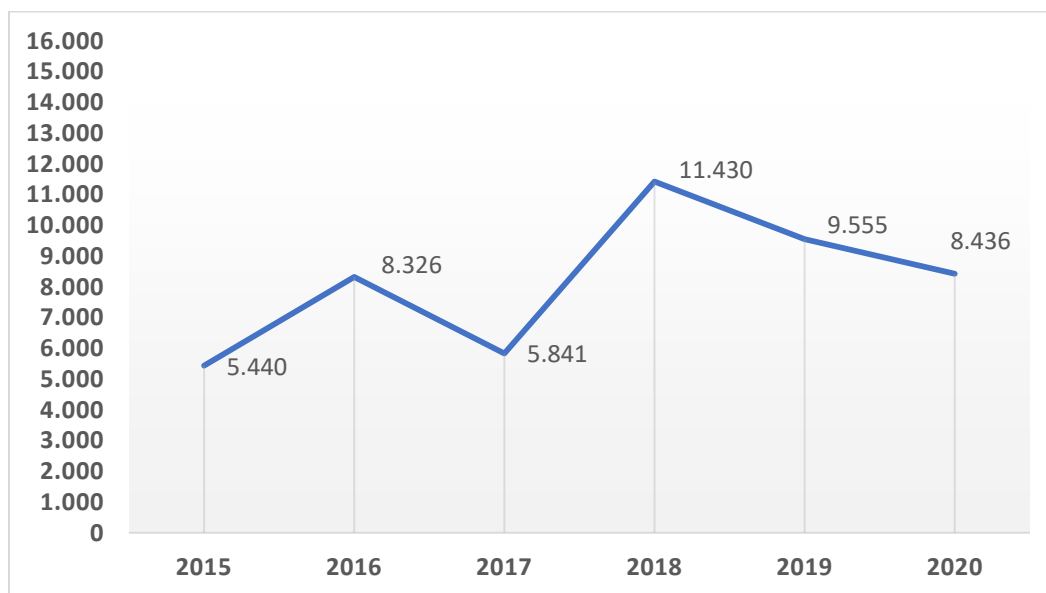
Grafikon 9. Broj transakcija stambenih nekretnina u Hrvatskoj (1998.-2020.)



Izvor: HGK (2020.), Interni podaci pribavljeni na zahtjev

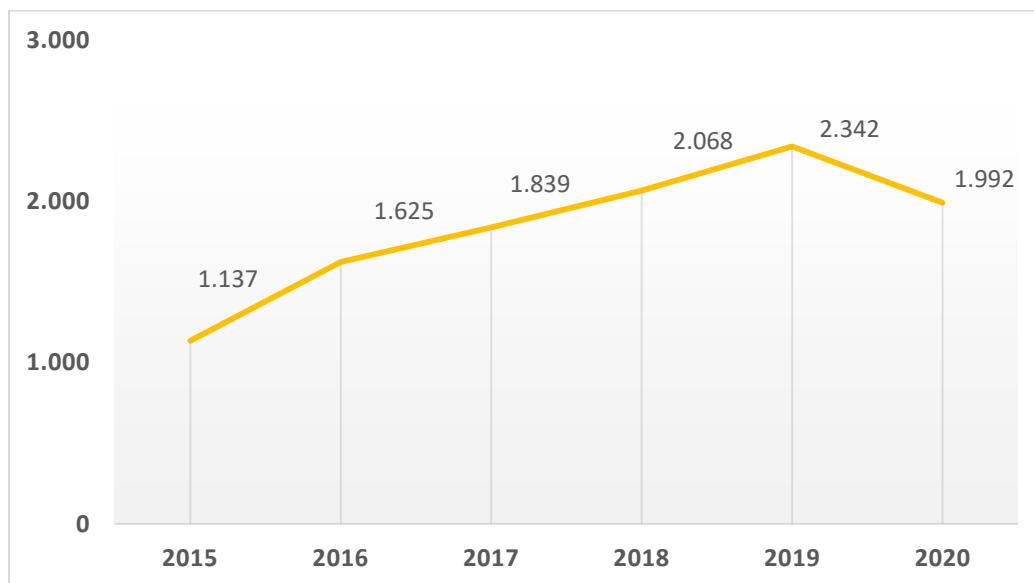
Grafikon prikazuje kretanje broja stambenih nekretnina kroz vrijeme. Jasno je vidljivo kako je svjetska financijska kriza iz 2007. godine imala snažan utjecaj na pad broja transakcija stambenih nekretnina. Kriza je u značajnoj mjeri zaustavila gospodarski rast, odnosno stopu realnog BDP-a, snižavajući njene komponente: potrošnju, investicije i neto izvoz. Pa je tako od 2007. do 2014. godine broj transakcija stambenih nekretnina pao za čak 64,3%. Tijek oporavka stambenog tržišta od krize bio je izrazito dug, a prve su se naznake vidjele 2015. godine neposredno nakon prvih pozitivnih stopa rasta BDP-a. To ukazuje na činjenicu da su i cijene nekretnina počele rasti, kamatne stope na stambene kredite padati, ali isto tako pada i broj NPL kredita u portfelju poslovnih banaka (Tica, 2019). No 2020. godine, koja je u Hrvatskoj zapamćena po razornim potresima i pandemiji covid-19, došlo je do pada prometa nekretnina u cijeloj Hrvatskoj za 11,2% u odnosu na prošlu godinu. Iako je došlo do pada broja transakcija stambenih nekretnina, taj pad i nije toliko strašan s obzirom da su se cijene uspjele održati te su i dalje na pretežno visokim razinama. Razlog tome se jednim dijelom može pripisati subvencijama na stambene kredite (APN) koji su uvedeni 2017. godine. Posljedica uvođenja programa subvencioniranja, odrazila se na povećanje broja transakcija stambenih nekretnina, ali i pripadajuće cijene.

Grafikon 10. Ukupan broj prodanih stanova u Gradu Zagrebu (2015.-2020.)



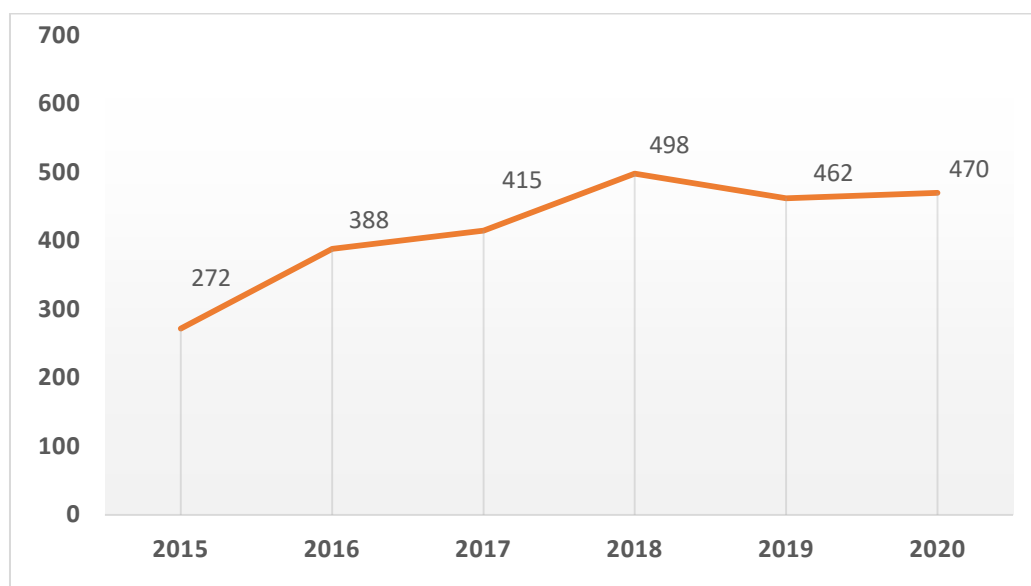
Izvor: HGK (2020.), Interni podaci pribavljeni na zahtjev

Grafikon 11. Ukupan broj prodanih stanova u Splitsko - dalmatinskoj županiji (2015.-2020.)



Izvor: HGK (2020.), Interni podaci pribavljeni na zahtjev

Grafikon 12. Ukupan broj prodanih stanova u Ličko - senjskoj županiji (2015.-2020.)



Izvor: HGK (2020.), Interni podaci pribavljeni na zahtjev

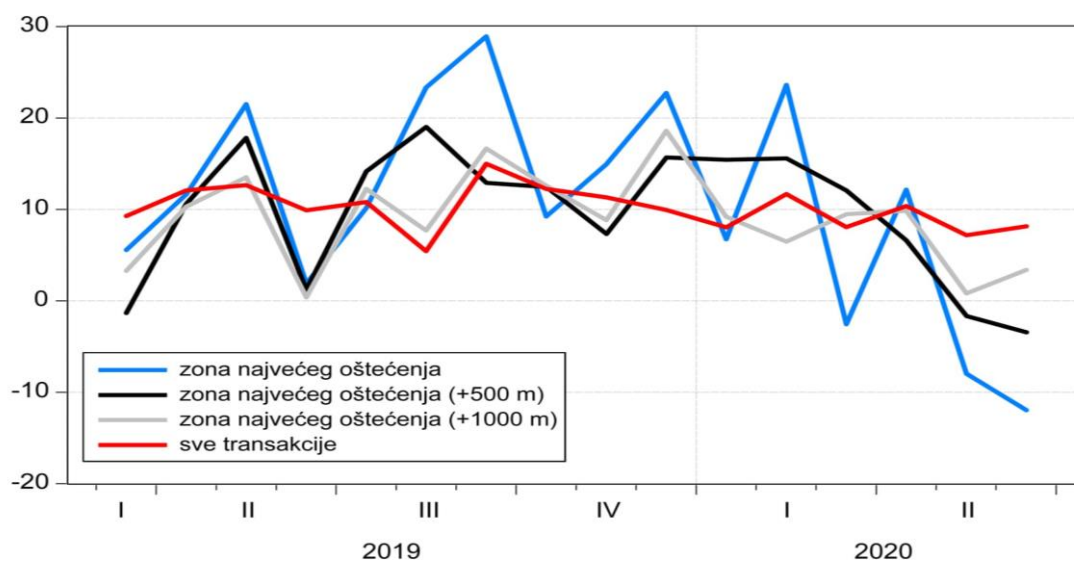
Navedena tri grafikona prikazuju kretanje broja prodanih stanova u 3 županije: Grad Zagreb, Splitsko-dalmatinska županija i Ličko-senjska županija u razdoblju od 2015. do 2020. godine. U Gradu Zagrebu i Splitsko-dalmatinskoj županiji primjetan je trend pada broja prodanih stanova u odnosu na prethodnu 2019. godinu. Slijedom toga, u Gradu Zagrebu je godišnji pad prometa iznosio 11,7%, dok je u Splitsko-dalmatinskoj županiji pad bio još izraženiji s udjelom od 14,9%. S druge strane, Ličko-senjska županija u 2020. godini bilježi blagi porast broja prodanih stanova za 1,7% u odnosu na 2019. godinu. Također, može se primijetiti kako u Ličko-senjskoj županiji nema velikih oscilacija u broju prodanih stanova te su iznosi općenito mali. Međutim, Grad Zagreb je potpuna suprotnost te se u njemu odvija najveći broj prodaje stambenih nekretnina. Od 2015. do 2018. godine, Grad Zagreb bilježi znatne oscilacije u kretanju broja prodanih stanova, a najveća je zaobilježena 2017. godine kada se uveo program subvencioniranja stambenih nekretnina. Tada su cijene stambenih nekretnina, a posljedično i njihov broj naglo skočili, za čak 95%, no već se iduće godine broj prodanih stanova smanjio. Splitsko-dalmatinska županija bilježi od 2015. do 2019. godine kontinuiran rast broja prodanih stanova i doseže vrhunac u 2019. godini s ukupno 2342 prodanih stanova na tom prostoru.

4.2. Kretanje stambenih nekretnina u Zagrebu nakon potresa

2020. godina će u Hrvatskoj zasigurno ostati dugo zapamćena. Osim što je navedenu godinu obilježila pandemija uzrokovana koronavirusom, hrvatsko tlo uzdrmala su dva snažna potresa. Prvi se dogodio u nedjelju, 22. ožujka 2020. godine, s magnitudom od 5,5 po Richterovoj

ljestvici i epicentrom udaljenim samo 7 kilometara od središta grada Zagreba (HNB, 2020). Dan kasnije, na području Grada Zagreba proglašena je prirodna nepogoda uzrokovana potresom. No, osim potresa koji je pogodio glavni grad Hrvatske, razoran potres jačine 5,0 po Richterovoj ljestvici je 28. prosinca 2020., nakon više od 100 godina mirovanja, zadesio područje grada Petrinje i okolice. Ona se još jače zatresla idućeg dana s magnitudom od 6,2 po Richterovoj ljestvici, nakon čega je nastale katastrofalne štete. Prema podacima *Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine*, nastale štete su izrazito visoke, oko 86 milijardi kuna za Zagreb i okolicu te oko 41,6 milijardi kuna za Banovinu. Ukupan iznos štete je gotovo 128 milijardi kuna, što je približno jednako kao i 90% državnog proračuna. Od financijskih sredstva za obnovu od potresa, Hrvatska je dobila novčanu pomoć iz Fonda solidarnosti EU u iznosu od 683 milijuna eura, 200 milijuna dolara od Svjetske banke te 5,9 milijardi kuna iz Nacionalnog plana oporavka i otpornosti 2021-2026 kroz inicijativu obnove (Ministarstvo prostornog uređenja, b.d.). Od toga pokrivena, odnosno osigurana šteta iznosi samo 483 milijuna kuna u 2020. godini i prvih 8 mjeseci 2021. godine (Krišto, Grozdanić, & Ivančić, 2021). Postavljaju se pitanja gdje je ostatak sredstava i zašto se navedena sredstva još nisu iskoristila za obnovu od potresa te hoće li se uopće obnoviti sve oštećene nekretnine? Teško je dati odgovore na navedena pitanja, no činjenica je da se prvo treba riješiti nedostatna i spora zakonska regulativa kako bi se obnova što prije završila. I pandemija i potres utjecali su na promjenu kretanja cijena nekretnina u Zagrebu u prvoj polovici 2020. godine. Navedeni događaji su nastupili i na području Banovine, ali nažalost ne postoje podaci koji o tome govore, stoga je ona izuzeta iz navedene analize.

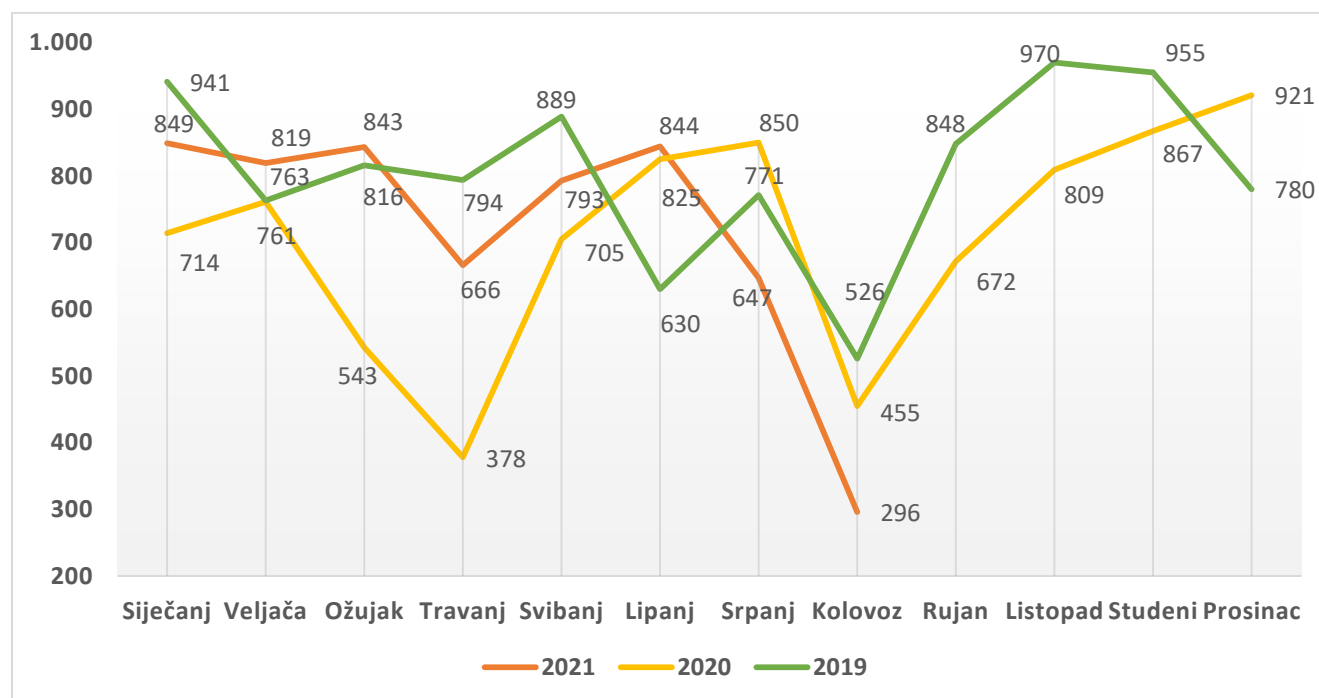
Slika 2. Indeksi cijena nekretnina u Zagrebu (godišnje stope rasta)



Izvor: HNB (2020.), *Utjecaj pandemije i potresa na tržište nekretnina u Zagrebu u prvoj polovini 2020.*, preuzeto 9.2.2022. s <https://www.hnb.hr/-/utjecaj-pandemije-i-potresa-na-trziste-nekretnina-u-zagrebu-u-prvoj-polovini-2020>

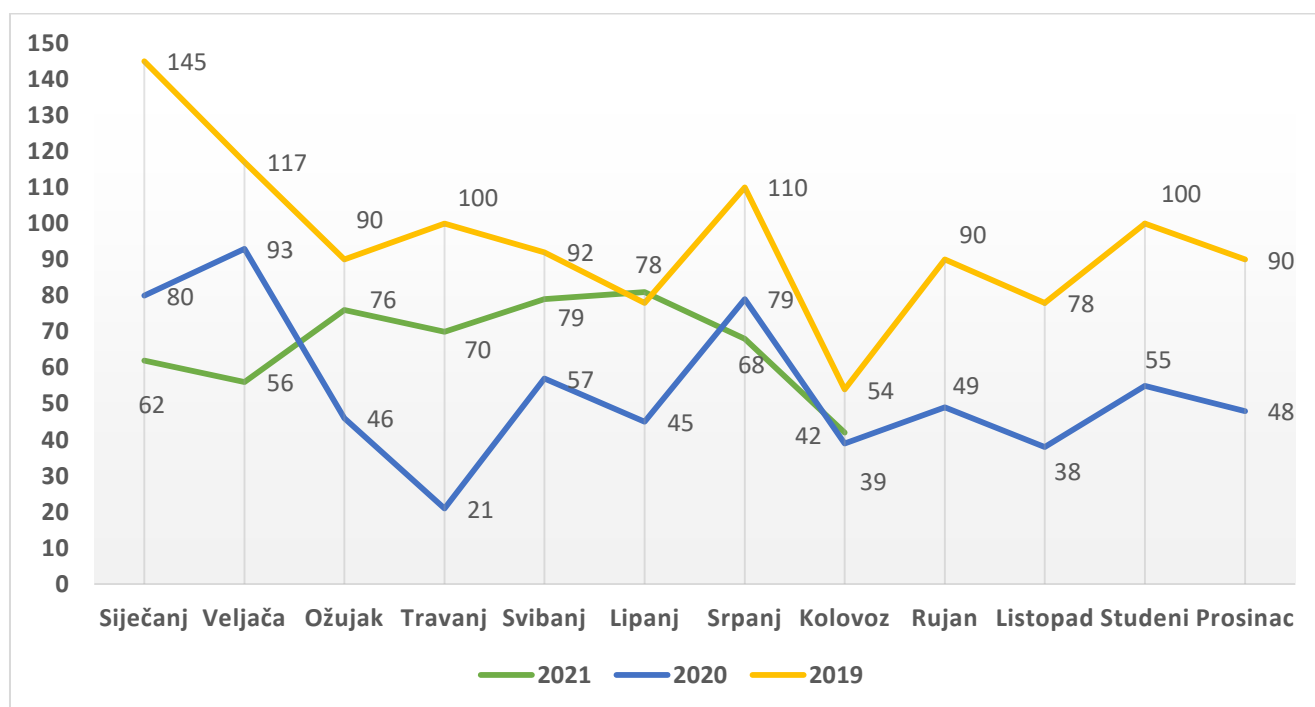
Slika 3. prikazuje indekse cijena nekretnina u Zagrebu. Oni se koriste da bi se ispitali eventualni posredni učinci potresa na ostale dijelove grada, izuzev centra Zagreba, u kojima oštećenja od potresa iz ožujka nisu toliko gusto raspoređena. Prva zona predstavlja uži centar grada, dok druga uključuje i sve ostale nekretnine čija je udaljenost od središta grada manja od 500 metara. Na sličan način funkcionira i treća zona, a ona obuhvaća nekretnine čija je udaljenost od središta grada unutar 1000 metara. Indeksi jasno predočavaju kako pad cijena slabi s udaljavanjem od prve zone, odnosno one s najgušćim oštećenjima od potresa. Stoga cijene na udaljenim nekretninama više ne padaju, već čak i rastu, kao što primjerice prikazuje siva linija na grafikonu. Može se zaključiti da je centar Zagreba, kao lokacija s najvećim oštećenjima, postao manje atraktivan zbog promjene sklonosti potencijalnih kupaca nekretnina. Pritom takva promjena sklonosti potencijalnih kupaca nije dominantno određena pojačanom potražnjom za novijim nekretninama, već željom za životom izvan središta grada (HNB, 2020).

Grafikon 13. Ukupan broj prodanih stanova u Zagrebu (2019.-2021.)



Izvor: HGK (2020.), Interni podaci pribavljeni na zahtjev

Grafikon 14. Ukupan broj prodanih stanova u centru Zagreba (2019.-2021.)



Izvor: HGK (2020.), Interni podaci pribavljeni na zahtjev

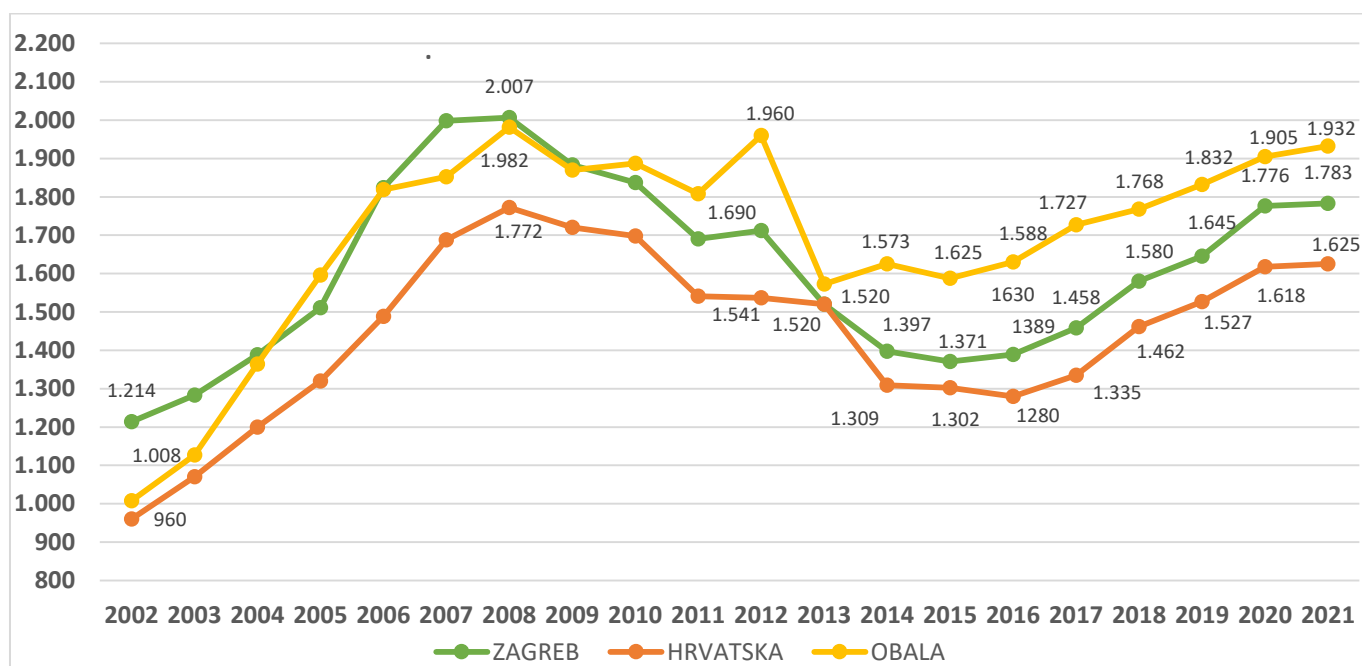
Iako su navedena dva grafikona naizgled veoma slična, jasna razlika je vidljiva 2020. godine. Kako su potres i pandemija, odnosno uvođenje epidemioloških mjera, ostavili znatan trag, nije teško zaključiti kako je postupak kupoprodaje nekretnina bio znatno otežan. Dakako, centar Zagreba je najviše pogođen potresom pa je kod njega pad još značajniji. Znatna razlika između ova dva grafikona vidljiva je već u lipnju kada broj zainteresiranih pojedinaca za kupnju stana u centru Zagreba opada, dok na ostalim dijelovima Zagreba zainteresiranost čak i raste za 10% u odnosu na isto razdoblje prošle godine. U kolovozu je na oba grafikona i za 2019. i za 2020. godinu vidljiv pad broja prodanih stanova. Razlog tomu može se pripisati turističkoj sezoni, odnosno razdoblju kada uobičajeno najviše Hrvata ide na ljetovanje i samim time se potražnja za nekretninama smanjuje. Do kraja 2020. godine broj prodanih stanova u Zagrebu nastavlja rasti, dok je u centru Zagreba znatno lošija situacija i taj broj opada na iznos od 48 prodanih stanova. Gledajući godišnju prodaju stanova, ona je u Zagrebu 2019. godine iznosila 9683, a 2020. godine 8500, što označava godišnji pad prometa od 12,2%. Za usporedbu, u centru Zagreba je u 2019. godini zaobilježeno ukupno 1144 prodanih stanova, dok je u 2020. prodano samo 650 stanova, što predstavlja godišnji pad prometa od čak 43%.

4.3. Utjecaj potresa na cijene nekretnina i cjelokupno tržište nekretnina

Teško je precizno utvrditi uzročnu povezanost između potresa koji su pogodili Grad Zagreb i Banovinu 2020. godine s promjenama na tržištima nekretnina koje su nastupile nakon njega. Jedan od razloga proizlazi iz činjenice da stanje na promatranim tržištima nekretnina zasigurno može biti i pod utjecajem ostalih čimbenika, kao što su pandemija i trenutna epidemiološka situacija, porast cijena građevinskih radova i građevinskog materijala, utjecaj subvencija na stambene nekretnine i ostalo (Vizek & et al., 2021). Stoga je doista nemoguće razlučiti utjecaj potresa od primjerice pandemije, no moguće je uvidjeti postojanje određenih promjena na tržištima nekretnina u Hrvatskoj koje mogu, ali i ne moraju biti uzrokovane potresom. No, poznavajući trendove iz prve pandemijske 2020. godine, može se ustanoviti kako se nastavljaju i u 2021. godini, što se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i na europsko pa i svjetsko tržište (Burza nekretnina, 2022). Jedan od trendova su kamate na kredite koje su i dalje na povijesno niskim razinama, što štednju u poslovnim bankama čini neučinkovitom pa interes za ulaganjem u nekretnine sve više raste. Posljedično zbog povećane količine novca na tržištu, raste i stopa inflacije koja dodatno stvara pritisak na nekretnine. S druge strane, kako bi se hrvatsko, ali i globalno tržište stabiliziralo, potrebno je usporavanje utjecaja pandemije na cjelokupno gospodarstvo kako bi započeo novi gospodarski ciklus. Tada bi učinak rasta kamatnih stopa djelovao na potražnju i inflaciju te ih postepeno smanjivao. Samim time bi se smanjio interes za ulaganja u nekretnine te zaustavio daljnji rast cijena nekretnina.

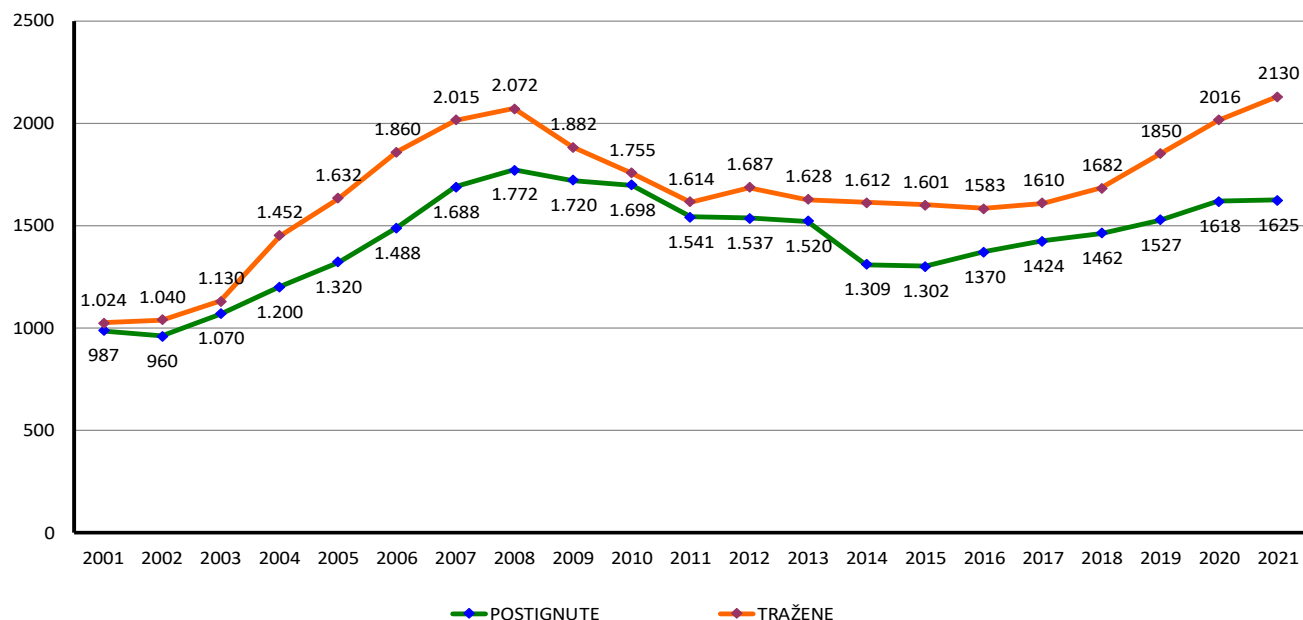
Sljedeći grafikon daje uvid u prosječnu postignutu cijenu stanova na obali, u Zagrebu i u cijeloj Hrvatskoj u razdoblju od 2002. do 2021. godine. Može se lako zamijetiti da obala, kao tržišno vrlo atraktivno područje, i dalje cjenovno prednjači u ponudi stambenih nekretnina. To se posebice odnosi na novosagrađene nekretnine, iako se taj porast dogodio i u ostalim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj. Sukladno time, prosječne postignute cijene stanova na obali u 2021. godini porasle su za 1,5% u odnosu na prethodnu godinu, dok je u Zagrebu i ostatku Hrvatske zaobilježen blaži porast cijena stanova s udjelom od 0,4%. Također, važno je razlikovati cijene stanova po lokaciji i vremenu gradnje pa tako u većini gradova kontinentalne Hrvatske cijene stanova ne prelaze 2000 eur/m², dok u Zagrebu najbolji novosagrađeni stanovi dosežu cijenu od čak 5000 eur/m² (Burza nekretnina, 2022). Navedene brojke ukazuju na činjenicu da je hrvatsko stambeno tržište izrazito polarizirano, odnosno da su dijelovi poput Zagreba i priobalja investitorima mnogo privlačniji od kontinentalne Hrvatske koja je gotovo u mirovanju.

Grafikon 15. Prosječna postignuta cijena stanova (2002.-2021.)



Izvor: Burza nekretnina

Grafikon 16. Postignute i tražene cijene stanova u Hrvatskoj (2001.-2021.)

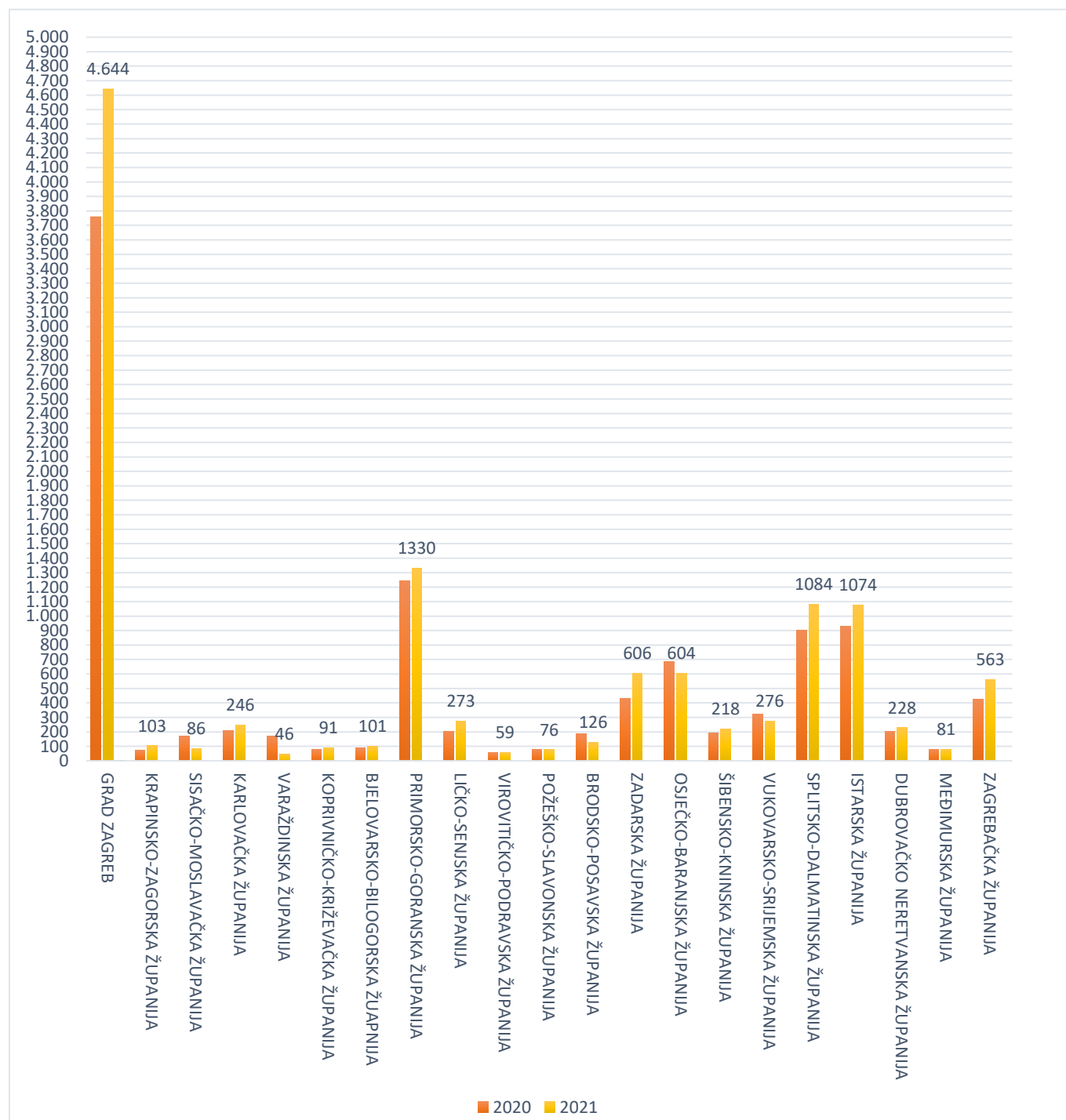


Izvor: Burza nekretnina

U Hrvatskoj je prisutan jaz između traženih i postignutih cijena stanova koji se sve više produbljuje. Pa je tako u 2021. godini, razlika između traženih i postignutih cijena stanova iznosila 23,7%, što je čak i više nego u doba najveće financijske krize 2008. godine kada je

navedena razlika iznosila 14%. U skladu s navedenim, tražene cijene stanova rastu i dalje po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Gledajući razdoblje od 2019. do 2020. godine, godišnji rast traženih cijena stanova iznosio je 9%, dok je u istom razdoblju godišnji rast realiziranih cijena stanova 6%.

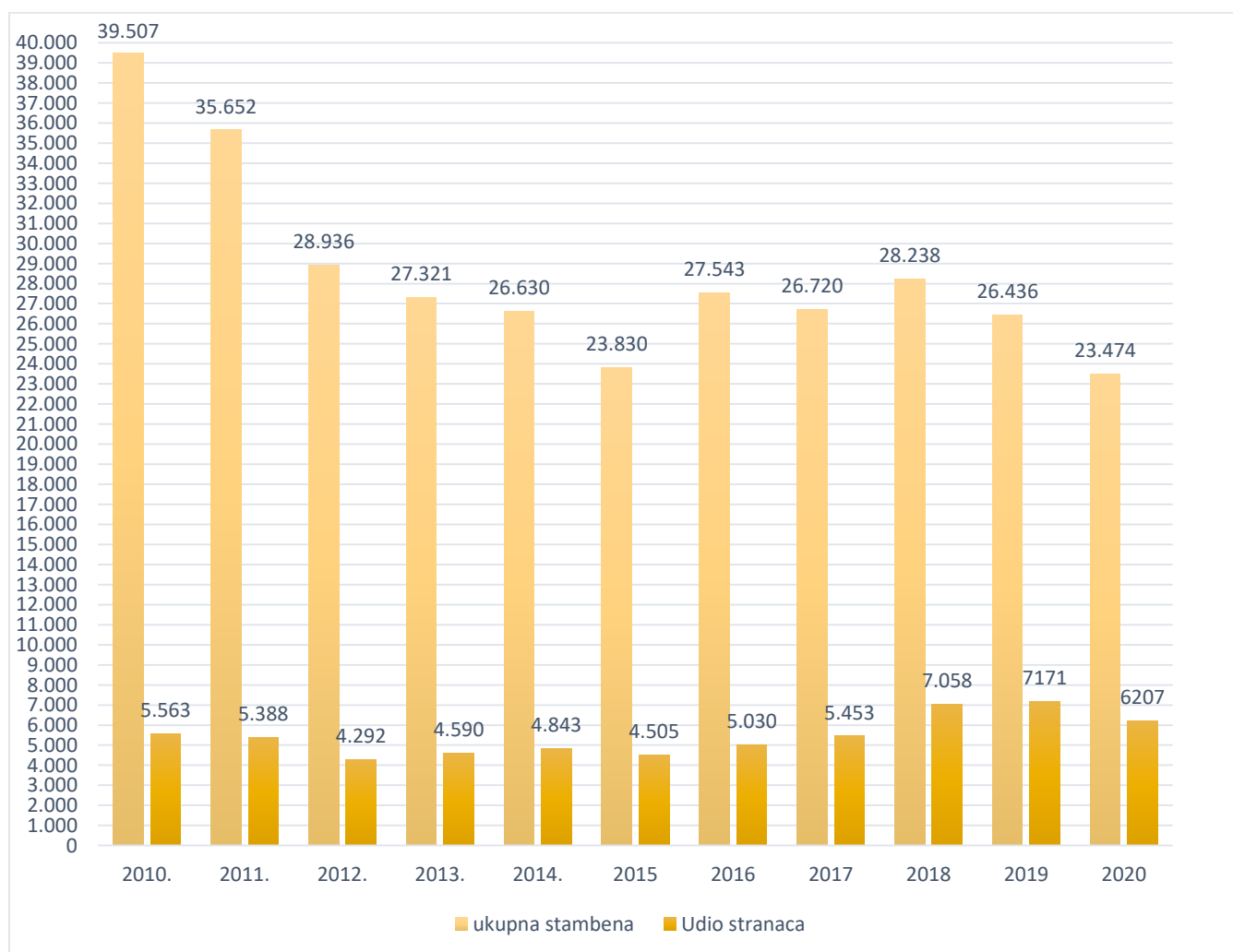
Grafikon 17. Ukupan broj kupoprodaje stanova u Hrvatskoj od siječnja do lipnja u 2020. i 2021. godini



Izvor: HGK (2020.), Interni podaci pribavljeni na zahtjev

Promatrajući navedeni grafikon, ukupan broj kupoprodaje stanova u Hrvatskoj u razdoblju od siječnja do lipnja 2020. godine iznosio je 10479, dok je za isto razdoblje iduće godine broj kupoprodaje stanova iznosio 11915, što predstavlja povećanje od 13,7%. Pritom, najveći broj kupoprodaje stanova u 2021. godini bilježi županija Grad Zagreb s ukupno 4644 prodanih stanova, što označava rast od gotovo 24% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Izuzev županije Grad Zagreb, veći broj transakcija stambenih nekretnina vidljiv je u Primorsko-goranskoj županiji, Splitsko-dalmatinskoj i Istarskoj. Također, većina županija Republike Hrvatske bilježe u 2021. godini pozitivan trend u broju kupoprodaje stanova, što na neki način znači da se stambeno tržište polako oporavlja od razarajućeg utjecaja potresa, ali i od pandemije iako ona još službeno nije završila.

Grafikon 18. Ukupan broj transakcija stambenih nekretnina u Hrvatskoj i udio stranih osoba u stjecanju



Izvor: HGK (2020.), Interni podaci pribavljeni na zahtjev

Zanimljivost koja u Hrvatskoj prevladava već neko vrijeme je činjenica da je gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine stranac. To najviše dolazi do izražaja u obalnim županijama, gdje je promet nekretnina najveći tijekom turističke sezone (Burza nekretnina, 2022). No, iako se udio stranih osoba u stjecanju nekretnina iz godine u godinu kontinuirano povećavao, nakon 2019. godine došlo je do godišnjeg pada prometa stranih osoba u iznosu od 13,4%. Uzrok slabijeg interesa stranaca kod kupnje određene nekretnine može se pripisati lošijoj turističkoj sezoni u 2020. godini uslijed pandemije i zatvaranja zemlje. Međutim, nije isključena mogućnost povratka stranaca u obalne županije tijekom nadolazećih godina, sa zasigurno jednako jakom željom za stjecanjem nekretnine na tom području.

5. PERSPEKTIVE RAZVOJA OBRNUTE HIPOTEKE U REPUBLICI HRVATSKOJ

5.1. Pregled tržišta isplatnih financijskih proizvoda

Danas se rješavanje zdravstvenih i financijskih problema osoba treće životne dobi provodi putem posebnih ugovora o uzdržavanju i skrbi: ugovori o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju. No, njena se raširena praksa nije pokazala dobrom iz nekoliko razloga. Često takvi ugovori ne nude dovoljnu zaštitu korisnika, zatim su katkad i rezultat samovolje davatelja usluge, može doći i do neizvršenja obveza davatelja, usluga je nerijetko nekvalitetna i slično. Štoviše, uočeni su i mnogi negativni primjeri u kojima se imovina primatelja uzdržavanja oduzme na nezakonit način, što posljedično izaziva nepovjerenje mogućih korisnika i javnosti u ove vrste ugovora.

„Ugovori o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju su ugovori obveznog prava, regulirani odredbama Zakona o obveznim odnosima. U oba slučaja su prisutne značajke dvostranoobveznosti, naplatnosti i aleatornosti (neizvjesnost u smislu trajanja uzdržavanja, eventualnog raskida ugovora i sl.)“ (Hrvatska javnobilježnička komora, 2012). Nadalje, ta dva ugovora imaju zajednički predmet obveze, budući da se s jedne strane nalazi primatelj uzdržavanja, odnosno osoba koja je vlasnik neke imovine (nekretnine ili pokretnine), a kojoj je ujedno potrebna odgovarajuća pomoć i skrb, dok se s druge strane nalazi davatelj uzdržavanja, odnosno osoba koja tu pomoć i skrb može pružiti. Zauzvrat primatelj uzdržavanja prepušta davatelju uzdržavanja vlasništvo nad nekretninom ili njezinim dijelom (Hrvatska javnobilježnička komora, 2012). Osnovna razlika između ovih ugovora je trenutak prijenosa imovine (Vlada Republike Hrvatske, b.d.):

- kod ugovora o doživotnom uzdržavanju – trenutak smrti primatelja uzdržavanja.
- kod ugovora o dosmrtnom uzdržavanju – odmah u trenutku sklapanja ugovora, što pridonosi nesigurnosti korisnika jer postanu razvlašteni.

Međutim, važno je obratiti pozornost na činjenicu da osobe starije životne dobi najčešće nisu dovoljno upoznate s ugovorima o dosmrtnom i doživotnom uzdržavanju te da ne raspoznaju razlike među njima, što može dovesti do potpisivanja neželjenog ugovora i gubitka imovine. Nadalje, starije osobe su često meta raznih prevara od strane davatelja uzdržavanja pa se događa da primatelji uzdržavanja bespovratno ostanu i bez nekretnine i bez dogovorene skrbi. Primatelji uzdržavanja nisu dovoljno zaštićeni, što davateljima uzdržavanja daje podosta

manevarskog prostora. Financijskom tehnikom obrnute hipoteke riješio bi se problem čestih prijevara kod ugovora o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju, s obzirom da nepoštivanje njihove provedbe nije dovoljno regulirano zakonom. Na taj način bi se starijim osobama omogućila veća financijska sigurnost i pružila pogodnost samostalnog upravljanja dobivenim novčanim sredstvima, bez straha od potencijalnog otuđenja nekretnine ili pružanja nekvalitetne skrbi.

Tablica 8. Pregled najznačajnijih štedno-ulagačkih financijskih proizvoda

<i>INSTITUCIJA</i>	<i>KREDITNE INSTITUCIJE</i>	<i>OSIGURATELJI</i>	<i>INVESTICIJSKI FONDOVI</i>	<i>MIROVINSKI FONDOVI</i>	<i>TRŽIŠTE KAPITALA</i>
PROIZVOD	Štedni i oročeni depoziti	Različite vrste polica životnog i rentnog osiguranja	Udjeli	Izdvajanja u obvezne i dobrovoljne mirovinske fondove	Dionice, obveznice i ostalo

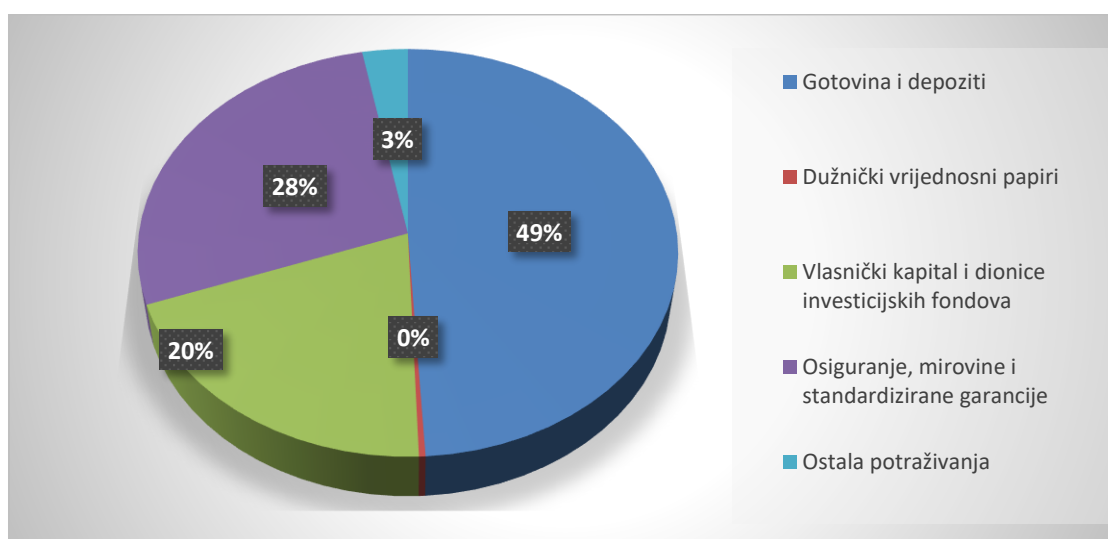
Izvor: Leko, V., Tuškan B. (2009.), Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“, Zagreb, Računovodstvo i financije

Promatrajući navedenu tablicu i najznačajnije štedno-ulagačke financijske proizvode, može se zaključiti da su najveća konkurencija obrnutoj hipoteci upravo depozitna štednja, ulaganja u investicijske fondove, štednja u mirovinskim fondovima, ulaganja u različite police životnog osiguranja, ulaganja u dionice, obveznice i ostale instrumente tržišta kapitala (Tuškan, 2018). Međutim, nije svaki portfelj financijske imovine isti. S jedne strane, stanovništvo Sjedinjenih Američkih Država sklonije je ulaganju na tržištu kapitala budući da imaju i razvijenije financijsko tržište te tržišno orijentiran financijski sustav. Dok je s druge strane stanovništvo Europe i Japana nešto konzervativnije i sklonije držanju gotovine i depozitne štednje zbog prevladavanja bankocentričnog financijskog sustava na tim prostorima.

Posebnu pozornost privlači rentno osiguranje jer je nalik obrnutoj hipoteci. „Sklapanjem police rentnog osiguranja, kao oblika životnog osiguranja, osiguranik ima pravo na isplatu određenih periodičnih (mjesečnih, kvartalnih ili godišnjih) iznosa kroz određeno razdoblje ili doživotno, ovisno o vrsti police. Visina rente unaprijed je određena ugovorom, a može biti jednaka u svakom razdoblju, rastuća ili padajuća. Početak isplate rente može početi nakon potpune uplate premije odmah ili po proteku vremena utvrđenog ugovorom“ (HANFA, 2009). U 2021. godini

zaračunata bruto premija za skupinu životnih osiguranja iznosi 2.622.066.732 kn, čime bilježi rast od 9,51% u odnosu na prethodnu godinu. Gledajući strukturu, po najvećem se udjelu ističe klasično životno osiguranje s premijom u iznosu od 2.139.417.577 kn, odnosno premijom većom 7,18% u odnosu na 2020.godinu, dok rentno osiguranje ima zaračunatu premiju od 9.873.920 kn, što predstavlja pad od 20,86% u odnosu na prethodnu godinu“ (Osiguranje.hr, 2021). Rentno osiguranje se najčešće sklapa kao dopuna mirovini osiguranika, a ista je namjena i obrnute hipoteke. Uz to, i obrnuta hipoteka i rentno osiguranje služe za pružanje zaštite, odnosno za stvaranje financijske sigurnosti pojedinca.

Slika 3. Financijska imovina sektora kućanstva u Republici Hrvatskoj (u %)



Izvor: Hrvatska narodna banka (2020.), Statistika, Statistički podaci, Financijski računi, tablica h-t2 [online], preuzeto 2.2.2022. s <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/financijski-racuni>

Slika daje jasan uvid kakvo je stanje u Hrvatskoj. Može se zaključiti da portfelj financijske imovine sektora kućanstva u Hrvatskoj prati karakteristike manje razvijenih financijskih sustava Europe, budući da u Hrvatskoj također dominiraju kreditne institucije, ponajviše poslovne banke. Uzimajući u obzir tu činjenicu, navedeni podaci ne začuđuju. Čak 49% financijske imovine sektora kućanstva u Hrvatskoj zauzimaju gotovina i depoziti. Međutim, kamatne stope na depozite su na povijesno niskim razinama (oko 0%) što depozitnu štednju čini neučinkovitom. Od ostale financijske imovine sektora kućanstva ističu se osiguranja, mirovine i garancije s udjelom od 28% te vlasnički kapital i dionice s udjelom od 20%. Općenito u Hrvatskoj i dalje prevladava averzija prema riziku, odnosno stanovništvo se kod ulaganja, i dalje, vodi konzervativnim pristupom. To je dijelom povezano s niskom razinom financijske pismenosti opće populacije u Hrvatskoj, ali i s nedovoljno razvijenim financijskim sustavom u kojem je prisutna mala zastupljenost ostalih institucionalnih investitora.

5.2. Potreban regulatorni okvir za uvođenje obrnute hipoteke

Postavljanje jasne i sigurne regulacije kod primjene obrnute hipoteke doista je složen posao. Iz tog razloga, čak ni zemlje koje već koriste obrnutu hipoteku, nemaju harmoniziranu regulaciju s ostalim zemljama, već se svaka ističe po svojim posebnostima. Prema Coda Moscarola et al. (2015) dobra tržišna regulacija je ključna za smanjenje nepovjerenja obiju strana: i ponude i potražnje. Činjenica je da većina starijih osoba nema dovoljno financijskog znanja da bi savršeno razumjeli koncept obrnute hipoteke. „Rupe u zakonu“ povezane s nedostatkom financijske pismenosti, čine starije osobe podložne čestim prijevarama, čime se narušava reputacija ovog financijskog instrumenta. S jedne strane, nedostatak regulatorne jasnoće drži potencijalne korisnike podalje od ovog izvora financiranja, dok istodobno nedostatak sigurnosti ne daje dovoljno prostora da se obrnuta hipoteka dalje razvija i širi. „Tržište RM-a zapelo je u začaranom krugu niske potražnje, što otežava određivanje pouzdanih aktuarskih procjena, drugim riječima, postoji nedostatak podataka koji proizlaze iz minimalne potražnje, što povećava troškove ugovaranja obrnute hipoteke, i u konačnici drži potražnju niskom“ (Davidoff & Welke, 2004). U pogledu rješavanja ovog problema, neke su zemlje primijenile pravilo koje nalaže da se korisnik, prije ugovaranja obrnute hipoteke, mora posavjetovati s trećom neovisnom stranom odobrenom od ovlaštene agencije, kao što je primjerice HUD (*engl. Department of Housing and Urban Development*) u Sjedinjenim Američkim Državama.

Zakon o nadzoru banaka (*engl. Banking supervision law*) razvio je različite mehanizme u pogledu zakonske regulative obrnute hipoteke. Pa je tako u nekim zemljama, bankarska licenca neophodna za pružanje ovog financijskog proizvoda, što dovodi do toga da svi modeli obrnute hipoteke podliježu strogom nadzornom režimu. Zemlje u kojima je to pravilo rašireno su: Austrija, Francuska, Njemačka, Grčka, Portugal i Slovačka. No ipak, većina država članica Europske Unije zahtijeva službeni upis ili dozvolu za pružanje navedenog financijskog proizvoda koja se odnosi na sve pružatelje hipotekarnih kredita, uključujući i ostale nebankovne institucije koje podliježu posebnom nadzoru. Samo Cipar, Češka, Danska, Estonija, Finska i Latvija dopuštaju hipotekarne kredite bez takvih ograničenja, ali čak i u tim zemljama, nebankarske institucije ne mogu biti ovlaštene za pružanje ove vrste financiranja (Reifner & et al., 2009). Posljedica toga proizlazi iz ograničenja pristupa refinanciranja na tržištima gdje je obrnuta hipoteka mnogo reguliranija i podložnija nadzoru. Ukupno 13 država članica Europske Unije posjeduje neki oblik obrnutih hipoteka ili sličan financijski proizvod, dok samo tri zemlje (Velika Britanija, Irska i Španjolska) imaju značajnije razvijeno tržište obrnute hipoteke. Međutim, obrnuta hipoteka je i dalje slabo zastupljena. Prema procjenama i statistici, koje

pružaju nacionalni regulatori i pružatelji obrnute hipoteke, obrnuta hipoteka čini manje od 0,05% ukupnog iznosa hipotekarnog tržišta u Europskoj Uniji (Bađun & Krišto, 2020).

Glavni cilj regulacije je zaštita potrošača, posebice jer se radi o vrlo osjetljivoj socijalnoj skupini, kako bi se na što transparentniji način pružile sve potrebne informacije i savjeti u predugovornoj i ugovornoj fazi. U svezi s tim, Europska Komisija je 2005. godine osnovala istraživački tim pod imenom *The Government Expert Group on Mortgage Credit (GEMC)* koji se sastoji od predstavnika država članica Europske Unije i nekih zemalja *Europskog udruženja za slobodnu trgovinu* (engl. *European Free Trade Association, EFTA*). Njegove glavne zadaće su pomoć Komisiji u definiranju i razvoju njezine politike hipotekarnih kredita (European Commission, 2005). Na taj način Europska Komisija objedinjava sva relevantna tijela nadležna za regulaciju uz istodobno djelovanje i same Europske središnje banke. Iako postoji jasan trend objedinjavanja više nadzornih tijela u jednu financijsku instituciju, među državama članicama Europske Unije razlikuju se tri glavna sustava. Jedan od njih je podosta raširen *sektorski model* (engl. *sectoral model*) koji se koristi u 11 država članica (Grčka, Španjolska, Cipar, Litva, Slovenija, Bugarska, Rumunjska te s nekim preinakama i u Francuskoj, Portugalu, Finskoj i Luksemburgu), a temelji se na zasebnom tijelu za svaki sektor: bankarstvo, vrijednosni papiri i osiguranje. Nasuprot tome, nalazi se *model s jednim regulatorom* (engl. *single regulator model*) kojeg podržavaju Velika Britanija i novije države članice Europske Unije, bilo da se radi o prijenosu svih funkcija financijskog nadzora na središnju banku, kao u slučaju Češke i Slovačke ili stvaranjem nove jedinstvene vlasti odvojene od središnje banke, poput Velike Britanije, Estonije, Latvije, Mađarske, Malte i Poljske. Zadnji model je *model dvojnih vrhova* (engl. *twin peaks model*) koji se koristi u Nizozemskoj te u manjoj mjeri u Italiji, a raspoređuje odgovornosti prema ciljevima nadzora, odnosno nadzor i provođenje regulacije poslovanja u nadležnosti su dviju različitih vlasti. Elementi ovog modela prisutni su također i u Francuskoj te Portugalu (Reifner & et al., 2009).

Uzimajući u obzir regulaciju navedenog izvora financiranja starijih osoba u Europskoj Uniji, regulacija u Hrvatskoj bi trebala biti stroga i precizna te se oslanjati na državu. Time bi uloga države bila u pružanju adekvatne zaštite korisnika obrnute hipoteke od privatnih institucija jer se u Hrvatskoj država i dalje smatra zajmodavcem u krajnjoj nuždi (engl. *lender of last resort*) za sve javne potrebe (Bađun & Krišto, 2020). Također, činjenica da u Hrvatskoj prevladava općenito niska razina povjerenja u financijske institucije i niska razina financijske pismenosti (59%) (HNB, 2020), ulogu države čini još značajnijom. Sukladno tome, smatram da bi u

Hrvatskoj uspješno djelovao *model s jednim regulatorom*, gdje sve funkcije nadzora privatnih institucija, koje bi pružale obrnutu hipoteku, obavlja Hrvatska narodna banka ili bi navedenu kontrolu vršila specijalna vladina agencija. Na taj način bi financiranje starijih osoba provodile privatne institucije, čime bi se rasteretio ograničeni državni proračun, dok bi istodobno njihov rad i djelovanje bili pod nadzorom države, kako ne bi došlo do raznih prijevara uslijed niske razine financijske pismenosti i potencijalne asimetrije informacija. Također, ne bi bilo na odmet kada bi se potencijalni korisnici obrnute hipoteke unaprijed mogli posavjetovati s neovisnom stranom o proizvodima koji bi najbolje odgovarali njihovim željama i potrebama. Izuzev navedenog, porezni poticaji i porezne olakšice bi mogle igrati važnu ulogu u razvoju tržišta obrnute hipoteke. Posljedično, steklo bi se povjerenje građana, posebice starijih osoba, i u financijske institucije i u obrnutu hipoteku jer iza njih stoji država, što bi doprinijelo daljnjem razvoju i širenju tržišta obrnute hipoteke.

5.3. Utjecaj potresa na perspektive uvođenja tehnike obrnute hipoteke



Prikazana SWOT analiza opisuje na vrlo jednostavan način sve snage, slabosti, prilike i prijetnje uvođenju obrnute hipoteke na naše prostore s obzirom na utjecaj potresa.

Glavna prednost obrnute hipoteke očituje se u dodatnom prihodu uz ionako niske mirovine. Prema Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, ukupna prosječna starosna mirovina u Hrvatskoj iznosi 2.816,04 kn (Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje, b.d.) čime je danas teško pokriti i osnovne životne troškove uslijed rasta cijena energenata i sirovina. Također, važno je spomenuti i visoku stopu rizika od siromaštva kojoj su najviše izložene upravo osobe starije od 65 godina. U prosjeku je u Hrvatskoj gotovo svaka treća osoba starija od 65 godina izložena riziku od siromaštva. Upravo bi tehnika obrnute hipoteke omogućila pribavljanje dodatnih izvora sredstava ovoj socijalno ugroženoj skupini stanovništva, čime bi se zasigurno smanjio rizik od siromaštva.

Hrvatsku se doživljava kao „staru državu“ jer je iz godine u godinu udio starih osoba u ukupnoj populaciji sve veći. Prema popisu iz 2011. godine, odnos broja korisnika mirovina i osiguranika iznosi 1:1,28 (Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje, b.d.). Također, broj stanovnika starijih od 65 godina prvi je put premašio broj mladih (0-14 godina). Udio osoba starijih od 65 godina iznosi 17,7%, dok je udio mladih između 0 i 14 godina 15,2% (Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, 2022). Navedeno upućuje na činjenicu kako će broj potencijalnih korisnika obrnute hipoteke u budućnosti sve više rasti s obzirom na trend demografskog starenja stanovništva.

Nadalje, bitna stavka kod ugovaranja obrnute hipoteke je potpuno vlasništvo nad nekretninom jer se bez njega obrnuta hipoteka ne može ni ugovoriti. Iz tog razloga se može reći da je obrnuta hipoteka svima lako dostupna. Štoviše, Hrvatska je u tom pogledu dobro pozicionirana s udjelom od 91%, dok je prosjek Europske Unije 70%. S obzirom da Hrvatska, uz Rumunjsku (96%) i Slovačku (92%), bilježi najveći udio vlasništva nad stambenom nekretninom, obrnuta hipoteka bi se zasnivala na itekako dobrim temeljima u pogledu svog osnivanja i razvoja. Izuzev navedenog, obrnuta hipoteka bi omogućila potencijalnim korisnicima doživotan ostanak u vlastitom domu, čime se osigurava sigurna starost i dostojanstven život osobama starije životne dobi. Jednako tako je riješen i problem nasljedstva nad stambenom nekretninom te nasljednicima ne preostaje nikakav dug. S druge strane, obrnuta hipoteka bi rasteretila prenapučene staračke domove i smanjila potražnju za istima.

S obzirom na činjenicu da Hrvatsku karakterizira staro stanovništvo, brojne financijske institucije bi upravo na toj ciljnoj skupini mogle steći pozamašane iznose profita. Iako financiranje starije populacije povlači za sobom i određene rizike te moralni hazard, povrat sredstava kroz prodaju stambene nekretnine bi mogao biti poprilično velik te lukrativan.

Visoke cijene stanova predstavljaju važan čimbenik ka razvoju tržišta obrnute hipoteke. Međutim, upravo su niske kamatne stope razlog zašto većina ljudi sve više ulaže u nekretnine umjesto u primjerice depozitnu štednju koja se, kao alternativa obrnutoj hipoteci, pokazala neučinkovitom. Iako je ponuda stambenih nekretnina sve veća, posebice novogradnje, potražnja također sve više raste, a sukladno time je primjetan i kontinuiran rast cijena. S obzirom da su Hrvatsku 2020. godine pogodila dva snažna potresa, za očekivati je da će cijene nekretnina u nadolazećem razdoblju pasti. Međutim, dogodilo se upravo suprotno, a to je da one rastu za čak 6%, što pruža čvrst poticaj razvoju i primjeni obrnute hipoteke u Hrvatskoj.

S druge strane, postoji niz prepreka ka razvoju obrnute hipoteke u Hrvatskoj.

Kao veliki nedostatak često se prikazuje nezadovoljstvo djece zbog gubitka nasljedstva, odnosno stambene nekretnine. Hrvatska je zemlja u kojoj je prisutna emocionalna povezanost s nekretninom i mjesto gdje prevladava tradicionalna težnja roditelja da nakon njihove smrti ostave svojoj djeci nekretninu u nasljeđe. Upravo bi takve čvrste obiteljske veze mogle ograničiti uspjeh uvođenja obrnute hipoteke na hrvatsko financijsko tržište.

Netransparentno i slabo regulirano stambeno tržište još je jedno vrlo važno ograničenje obrnute hipoteke. Uz to, zemljišne knjige često ne odražavaju stvarno vlasništvo. Stoga je nužna odgovarajuća regulatorna infrastruktura kako bi ovaj financijski proizvod postao privlačan ne samo potencijalnim korisnicima, nego i financijskim institucijama koje bi ga uvele na tržište. Pri tome se ne smije zanemariti uloga države koja bi mogla biti ključan čimbenik u širenju tehnike obrnute hipoteke.

Hrvatsko stanovništvo se vodi konzervativnim pristupom ulaganja. To dokazuje i činjenica prema kojoj sektor kućanstva najviše ulaže u gotovinu i depozite s ukupnim udjelom od 49% (HNB, 2020), čime je izražena averzija prema riziku. To je dijelom povezano s niskom razinom financijske pismenosti opće populacije u Hrvatskoj (59%) (HNB, 2020), a posebice starijih

osoba, dok je dijelom razlog niska razina povjerenja u financijske institucije zbog raznih financijskih kriza iz prošlosti. Također, česta politička previranja i korupcija ne idu u prilog uvođenju obrnute hipoteke.

Nadalje, postavlja se pitanje kako će potencijalni korisnici, odnosno osobe starije životne dobi, platiti visoke troškove ugovaranja i obrade obrnute hipoteke s obzirom da su najviše izloženi riziku od siromaštva. Također, dužni su plaćati i porez na imovinu te ostala fiskalna davanja, osigurati nekretninu, uredno plaćati režije te održavati stambenu nekretninu. Navedeno je važno kako zbog nemara ne bi došlo do pada vrijednosti nekretnine, čime bi se financijske institucije izložile moralnom hazardu.

Činjenica da se visina kredita određuje samo na temelju vrijednosti nekretnine stvara još jednu negativnu konotaciju ugovaranja obrnute hipoteke. Pa se tako maksimalan iznos sredstava, kojeg potencijalni korisnici mogu doseći, kreće između 50 i 70% procijenjene vrijednosti nekretnine. To najviše ide na štetu potencijalnim korisnicima sa skupim stanovima s obzirom da mogu unovčiti samo manji dio ukupne vrijednosti imovine. Nadalje, treba imati na umu da u Hrvatskoj i dalje traje obnova stambenih nekretnina od potresa, što se posebice odnosi na središte grada Zagreba. One su, pod utjecajem potresa i drugih čimbenika, izgubile na vrijednosti, čime je došlo smanjenog broja kupoprodaje stambenih zgrada, ali i do pada cijene. Međutim, broj kupoprodaje i cijene stambenih nekretnina u ostalim dijelovima Zagreba i Hrvatske sve više rastu, čime se stambeno tržište sve više zagrijava. Sve navedeno upućuje na mogućnost izbijanja nove krize uslijed izrazito polariziranog hrvatskog stambenog tržišta, što ide na teret razvoju obrnute hipoteke.

6. ZAKLJUČAK

Svijet kojim smo okruženi obilježen je demografskim trendom starenja stanovništva, što brojnim zemljama širom svijeta stvara sve veći teret u pogledu financiranja osoba starije životne dobi uslijed ograničenih proračunskih sredstva. Nedostatne mirovine u uvjetima trenutnog gospodarstva nameću pribavljanje dodatnih izvora sredstava obrnutom hipotekom kao nužno rješenje kako bi se umanjio problem nelikvidnosti starijih osoba koji su ujedno i vlasnici vrijednih nekretnina.

Iako obrnuta hipoteka kao inovativan financijski proizvod namijenjen starijim osobama datira od 1961. godine iz Sjedinjenih Američkih Država, zapaženiji uspjeh bilježi tek unazad nekoliko godina. Obrnuta hipoteka omogućuje starijim osobama relativno laku konverziju vrijednosti stambenih nekretnina u gotov novac koji se može koristiti u bilo koju svrhu.

Naglasak se u ovome diplomskom radu stavlja na perspektive razvoja obrnute hipoteke u Hrvatskoj s obzirom na razoran utjecaj potresa iz 2020. godine. Pritom je važno imati na umu da potres i pandemija uzrokovana koronavirusom imaju veoma slične učinke na ponudu, potražnju i cijene nekretnina jer se javljaju gotovo istovremeno zbog čega ih je teško razdvojiti i zasebno ocijeniti njihov učinak. Također, budući da se radi o veoma aktualnim događajima današnjice, njihov utjecaj još uvijek nije u potpunosti istražen.

Temeljem detaljne analize može se donijeti zaključak o utjecaju potresa i pandemije na cijene i broj prodanih nekretnina u Zagrebu i ostatku Hrvatske. Pa je tako u centru Zagreba, koji bilježi najveća oštećenja, došlo do godišnjeg pada prometa stambenih nekretnina od čak 43% u razdoblju od 2019. do 2020. godine, dok je za isto razdoblje u ostatku Zagreba zaobilježen nešto blaži pad od 12,2%. Također, zamjetan je i trend promjene sklonosti potencijalnih kupaca u odabiru stambene nekretnine. Stoga je u centru Zagreba vidljiva smanjena potražnja za stambenim nekretninama, a potencijalni kupaci sve više teže za životom izvan središta grada koji je dodatno potaknut pandemijom i potresom. Nadalje, u razdoblju od 2019. do 2020. godine u Hrvatskoj je zaobilježen godišnji rast traženih cijena stanova u iznosu od 9%, dok je godišnji rast realiziranih cijena stanova 6%.

Usprkos svim nedaćama iz 2020. godine koje su zahvatile hrvatsko gospodarstvo, nastavlja se razvijati trend rasta cijena i broj prodanih stambenih nekretnina u cijeloj Hrvatskoj. To je

posebice izraženo na tržišno atraktivnim područjima Jadrana i u većem dijelu Zagreba, izuzev samog središta grada. Shodno tome, analiza kretanja stambenih nekretnina u Zagrebu i ostalim dijelovima Hrvatske pokazuje dobre preduvjete za uvođenje obrnute hipoteke na hrvatsko financijsko tržište. Ako se u obzir uzmu i bitne činjenice koje opisuju Hrvatsku, kao što su sve veći udio starijeg stanovništva, visoke stope stambenog vlasništva uz istodobno niske mirovine, visok stupanj siromaštva i sve skuplji troškovi života, tada će obrnuta hipoteka postati ne samo jedna od mogućnosti financiranja osoba treće životne dobi, već i neophodna stvarna potreba.

POPIS LITERATURE

1. Aegon - Center for Longevity and Retirement (2018.), The Aegon Retirement Readiness Survey 2018, preuzeto 4.1.2022. s <https://www.aegon.com/contentassets/6724d008b6e14fa1a4cedb41811f748a/retirementreadinesssurvey2018.pdf>
2. American Advisors Group (2022.), Types of Reverse Mortgages, preuzeto 15.1.2022. s <https://www.aag.com/reverse-mortgage/types/>
3. Andrašić A., Tuškan B. (2019.), Analiza i zastupljenost primjene modela otpuštanja kapitala iz vrijednosti nekretnina među starijom populacijom u Europskoj Uniji, Zagreb
4. Bađun M., Krišto J. (2020.) Financial Industry Views on the Prospective Role of Long-Term Care Insurance and Reverse Mortgages in Financing Long-Term Care in Croatia, Journal of aging & social policy, 33 (6), 673-691, <https://doi.org/10.1080/08959420.2020.1750541>
5. Bankrate, Reverse mortgage pros and cons , preuzeto 9.1.2022. s <https://www.bankrate.com/mortgages/reverse-mortgage-pros-and-cons/>
6. Bentolila S., Cahuc P., Dolado J. and Barbanchon T. (2012.), Two-tier labour markets in the Great Recession: France versus Spain, The Economic Journal, 122 (F155–F187), 1-33., doi: 10.1111 https://www.eco.uc3m.es/temp/dolado2/EJ_2012_FRvsSP_BCDL.pdf
7. Bernard Siegel T. (2011.) The New York Times, 2 Big Banks Exit Reverse Mortgage Business, preuzeto 24.1.2022. s <https://www.nytimes.com/2011/06/18/your-money/mortgages/18reverse.html>
8. Boras, T., Tica, J. (2012.), Uloga tržišta nekretnina i građevinske industrije u strategiji razvoja malog otvorenog gospodarstva, Ekonomski fakultet, Zagreb
9. Bowen Bishop, T., Shan, H. (2008.), Reverse Mortgages: A closer Look at HECM Loan [e-publikacija], preuzeto s <https://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.420.4458&rep=rep1&type=pdf>
10. Burza nekretnina (2022.), BN komentar, preuzeto 14.2.2022. s <https://www.burza-nekretnina.com/statistika>
11. Clarence Rose C. (2009.), The Effective Use of Reverse Mortgages in Retirement, Journal of Financial Service Professionals [e-publikacija], preuzeto s <http://www.sfsp.net/pittsburgh/collection/TheEffectiveUseofReverseMortgagesinRetirement.pdf>

12. Clow, C. (2020.) Reverse Mortgage Lending Limit Rises to Over \$822k in 2021, Reverse Mortgage Daily preuzeto 21.1.2022. s <https://reversemortgagedaily.com/2020/12/02/reverse-mortgage-lending-limit-rises-to-over-822k-in-2021/>
13. Coda Moscarola, F., d'Addio, A.C., Fornero, E., Rossi, M.C. (2015), Reverse mortgage: a tool to reduce old age poverty without sacrificing social inclusion, u: Borsch-Supan, A., Weber, G., Kneip, T., Litwin, H., Mick, M., Weber, G. (ur.), Aging in Europe- Supporting Policies for an Inclusive Society, Chapter 21, Walter de Gruyter GmbH & Co., Berlin/Boston, pp.235-244
14. Consumer Financial Protection Bureau (2020.), How much will a reverse mortgage loan cost?, preuzeto 6.1.2022. s <https://www.consumerfinance.gov/ask-cfpb/what-are-the-costs-i-will-have-to-pay-for-a-reverse-mortgage-en-237/>
15. Consumer Financial Protection Bureau (2022.), What is a mortgage?, preuzeto 18.12.2021. s <https://www.consumerfinance.gov/ask-cfpb/what-is-a-mortgage-en-99/>
16. D'Addio, A. C. (2016.), Reverse Mortgages: A tool to improve living standards of the elderly? A European Perspective, OECD, Social Policy Division
17. Davidoff, T., & Welke, G. (2004), Selection and moral hazard in the reverse mortgage market [e-publikacija], preuzeto s <https://www.semanticscholar.org/paper/Selection-and-MoralHazardintheReverseMortgageDavidoffWelke/be321690e2988b271cdfcf8868b92c528052c4d6>
18. Doling, J., Overton L. (2010.), The European Commission's Green Paper: reverse mortgages as a source of retirement income, str. 45-57
19. Državni zavod za statistiku (2020.), Priopćenje na dan 11.2.2022. [podatkovni dokument], preuzeto s https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2020/03-01-03_01_2020.htm
20. Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske (2022.), Popis stanovništva, kućanstva i stanova 2011., Stanovništvo prema dobi i spolu na dan 17.2.2022. [podatkovni dokument], preuzeto s https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2012/SI-1468.pdf
21. European Comission (2005.), Government Expert Group on Mortgage Credit, preuzeto 6.2.2022. s <https://ec.europa.eu/transparency/expertgroupsregister/screen/expertgroups/consult?lang=en&groupId=650&fromMembers=true&memberType=4&memberId=918>
22. Euroresidentes (2019.), Reverse mortgages in Spain getting more popular, preuzeto 28.1.2022. s <https://www.euroresidentes.com/euroresiuk/buying-property-spain/reverse-mortgages-in-spain-getting-more>

23. Eurostat (2022.), House or Flat - owning or renting na dan: 27.1.2022. [podatkovni dokument], preuzeto s <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html>
24. Eurostat (2022.) Old-age dependency ratio increases across EU regions na dan: 26.1.2022. [podatkovni dokument], preuzeto s <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/edn-20210930-1>
25. Eurostat (2022.), One in five people in the EU at risk of poverty or social exclusion na dan 5.1.2022. [podatkovni dokument], preuzeto s <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/edn-20211015-1>
26. Eurostat (2022.), People at risk of poverty or social exclusion, preuzeto s https://ec.europa.eu/eurostat/cache/infographs/PovertyDay/PovertyDay_2020/index.html
27. Federal Reserve Board (2022.), About the FED, preuzeto 21.1.2022. s <https://www.federalreserve.gov/aboutthefed.htm>
28. Federal Trade Commission (2015.) Consumer information: Reverse Mortgage, preuzeto 17.1.2022. s <https://www.consumer.ftc.gov/articles/0192-reverse-mortgages#types>
29. FitchRatings (2007.), Rating U.S. Home Equity Conversion Mortgage Securitizations, Residential Mortgage Criteria Report, June 2007
30. Forbes Advisor (2022.), How Fiduciary Duty Impacts Financial Advisors, preuzeto 3.1.2022. s <https://www.forbes.com/advisor/investing/what-is-fiduciary-duty/>
31. Guerin, J. (2012.) The History of the HECM: A Detailed Timeline, The Reverse Review, preuzeto 21.1.2022. s <https://www.aag.com/reverse-mortgage/history/>
32. Gwizdała P. J. (2015.), Equity Release Schemes on Selected Housing Loan Markets across the World [e-publikacija], preuzeto s <file:///C:/Users/Serdar/Downloads/SSRN-id2698368.pdf>
33. HANFA (2009.), Tržište osiguranja [e-publikacija], preuzeto s <https://www.hanfa.hr/getfile.ashx?fileId=39205>
34. HGK (2020.), Interni podaci pribavljeni na zahtjev
35. HNB (2018.), Bilten, HNB, godina 16, broj 247
36. HNB (2020.), Istraživanje OECD-a: porasla razina financijske pismenosti u Hrvatskoj, preuzeto s <https://www.hnb.hr/-/istrazivanje-oecd-a-porasla-razina-financijske-pismenosti-u-hrvatskoj>
37. HNB (2020.), Utjecaj pandemije i potresa na tržište nekretnina u Zagrebu u prvoj polovini 2020., preuzeto 9.2.2022. s <https://www.hnb.hr/-/utjecaj-pandemije-i-potresa-na-trziste-nekretnina-u-zagrebu-u-prvoj-polovini-2020>

38. HNB (2020.), Statistika, Statistički podaci, Financijski računi, tablica h-t2 [online], preuzeto 2.2.2022. s <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/financijski-racuni>
39. Hrvatska javnobilježnička komora (2012.), Ugovor o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju u sudskoj praksi, [e-publikacija], preuzeto s <https://www.hjk.hr/Portals/0/CasopisJB/Prilog%20uz%20br%2037.pdf>
40. HZMO (2022.), Aktualna statistika za prosinac 2021. – isplata u siječnju 2022. na dan 17.2.2022. [podatkovni dokument], preuzeto s <https://www.mirovinsko.hr/hr/aktualna-statistika-za-prosinac-2021-isplata-u-sijecnju-2022/148>
41. Ivanov, M. (2015.), Osobne financije: Nastavni tekst predavanja za studente, Zagreb, EFZG
42. Knaack P., Miller M. i Stewart F. (2020.), Reverse Mortgages, Financial Inclusion, and Economic Development: Potential Benefit and Risks, Policy Research Working Paper, 9134, 1.-29. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/158231580411007157/pdf/ReverseMortgages-FinancialInclusion-and-Economic-Development-Potential-Benefit-and-Risks.pdf>
43. Krišto J., Grozdanić V., Ivančić K. (2021.), Kako do veće zastupljenosti osiguranja rizika potresa u Hrvatskoj? (EFZG working paper series), str.1-18
44. Kunovac, D., Kotarac, K. (2019.), Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj, HNB, preuzeto s <https://www.hnb.hr/documents/20182/2626448/p-041.pdf/a46c4569-30fc-4bb9-80e5-4f5953762d25>
45. Leko, V., Tuškan B. (2009.), Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“, Zagreb, Računovodstvo i financije
46. Leko, V. (2012.), Financijske institucije i tržišta I : pomoćni materijal za izučavanje, Zagreb, Grafit - Gabrijel.
47. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (b.d.), Financijska sredstva za obnovu, preuzeto 10.2.2022. s <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/graditeljstvo-98/obnova-zgrada-ostecenih-potresom-na-podrucju-grada-zagreba-i-krapinsko-zagorske-zupanije/financijska-sredstva-za-obnovu/11219>
48. Mitchell, O.S., Bodie, Z., Hammond, P.B., Zeldes, S., (2002.) Innovations in Retirement Financing, Pension Research Council, The Wharton School of the University of Pennsylvania, str. 240. – 241.
49. Moody's Investors Service, (2000.), Reverse Mortgage Securitizations: Understanding and Gauging the Risks, Special report
50. National Reverse Mortgage Lenders Association (2022.), About NRMLA

51. News SpainHouses (2019.), Why does not the reverse mortgage triumph in Spain?, preuzeto 29.1.2022. s <https://news.spainhouses.net/2019/05/why-does-not-the-reverse-mortgage-triumph-in-spain/>
52. Northwest Reverse Mortgage (2021.), Proprietary Reverse Mortgages, preuzeto 15.1.2022. s <https://www.nwreverse.com/proprietary-reverse-mortgages/>
53. Number of HECMs in the U.S. 2005-2021, Statista, preuzeto 20.1.2022. s <https://www.statista.com/statistics/629946/number-of-hecms-usa/>
54. Number of inhabitants aged 65 or over in Spain from 2002 to 2021 (in millions), Statista, preuzeto 28.1.2022. s <https://www.statista.com/statistics/1231682/population-of-spain-over-65-year/>
55. Osiguranje.hr (2021.), Rast premije osiguranja u Hrvatskoj od 11,87% na kraju studenog 2021., preuzeto 17.2.2022. s <https://www.osiguranje.hr/ClanakDetalji.aspx?21444>
56. 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, December 2007, Washington, str.193-194
57. Reifner U., Clerc-Renaud S., Pérez-Carrillo E., Tiffe A., Knobloch M. (2009.), Study on Equity Release Schemes in the EU Part I: General Report, preuzeto s https://www.researchgate.net/publication/259295497_Study_on_equity_release_schemes_in_EU_Part_I_General_Report
58. Reverse Mortgage Alert (2021.), The Top HECM Lenders of 2021, preuzeto 24.1.2022. s <https://reversemortgagealert.org/reverse-mortgage-lenders/>
59. Roller, B. (2012.), Money from Home: A Guide to Understanding Reverse Mortgage; FNMA publication, [e-publikacija], preuzeto s https://www.covenantreversemortgage.com/wpclient_data/21830/2168/uploads/2018/04/Money-From-Home.pdf
60. Stojanović, A. (2020.), Hipotekarno kreditiranje – obrnuta hipoteka, nastavni materijal iz kolegija Suvremena financijska tržišta, Ekonomski fakultet Zagreb
61. Tica, J. (2019.), Tržište nekretnina- očekujemo li nekretninski balon?, [e-publikacija], preuzeto s <https://www.hgk.hr/documents/predavanje-tica5def5c142d48f.pdf>
62. Tuškan, B. (2019.), Analysis of demographic and socio-economic trends significant for the European reverse mortgage industry development potential, 8th International Scientific Symposium, Economy of Eastern Croatia - Vision and Growth, preuzeto s <https://www.bib.irb.hr/1004287>

63. Tuškan, B. (2018.), Uloga i potencijal obrnute hipoteke u ponudi štedno- ulagačkih proizvoda na financijskom tržištu. U: Ćurković, M., Krišto, J. & Zorić, D. (ur.), Zbornik radova s međunarodne znanstveno-stručne konferencije: Hrvatski dani osiguranja 2018.
64. UBS Investment Bank, (2007.), Repayment profile of Reverse Mortgages, Mortgage Strategist, September 2007
65. UBS Investment Bank, (2006.), Reverse Mortgages-Repayment&Drawndown Behaviour, UBS Mortgage Strategist
66. United Nations (2017.), World Population Ageing, Department of Economic and Social Affairs, preuzeto 3.1.2022. s https://www.un.org/en/development/desa/population/publications/pdf/ageing/WPA2017_Highlights.pdf
67. United States Population (Live), Worldometer, preuzeto 19.1.2022. s <https://www.worldometers.info/world-population/us-population/>
68. U.S. Department of Health and Human Services, Administration for Community Living (2019), Profile of older Americans, preuzeto 19.1.2022. s <https://acl.gov/aging-and-disability-in-america/data-and-research/profile-older-americans>
69. U.S. Department of Housing and Urban Development, How the HECM program works, preuzeto 6.1.2022. s https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmabou
70. Vlada Republike Hrvatske, E-građani: Ugovor o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju, preuzeto 2.2.2022. s <https://gov.hr/hr/ugovor-o-dozivotnom-i-dosmrtnom-uzdrzavanju/758>
71. Vizek, M., Slijepčević, S., Rašić Bakarić, I., Stojčić, N. (2021.), Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske:2020, Ekonomski institut Zagreb, preuzeto s <https://repozitorij.eizg.hr/islandora/object/eizg%3A347>
72. Wong. V., Garcia, N. (1999.), There's No Place Like Home: The Implications of Reverse Mortgage on Seniors in California, Consumers Union, San Francisco

POPIS TABLICA

Tablica 1. Usporedba obrnute hipoteke i tradicionalnog hipotekarnog kredita	10
Tablica 2. Usporedba načina kreditiranja obrnutom hipotekom	19
Tablica 3. Distribucija obrnute hipoteke odabranom načinu kreditiranja	21
Tablica 4. Distribucija obrnute hipoteke prema dobnim skupinama	21
Tablica 5. Vodeći kreditori na tržištu obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama kroz povijest	24
Tablica 6. Vodeći kreditori na tržištu obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama, studeni 2021. godine	25
Tablica 7. Modeli sheme oslobađanja kapitala u zemljama Europskoj Uniji	29
Tablica 8. Pregled najznačajnijih štedno-ulagačkih financijskih proizvoda	46

POPIS GRAFIKONA

Grafikon 1. Projekcija kretanja udjela stanovnika starijih od 60 godina u ukupnom broju stanovnika, 1980.-2050.	6
Grafikon 2. Važnost ostanka u vlastitom domu u starosti.....	7
Grafikon 3. Broj stanovnika Sjedinjenih Američkih Država starijih od 65 godina (u mil.)	22
Grafikon 4. Broj HECM hipoteka u Sjedinjenim Američkim Državama kroz godine (u mlrd. USD).....	23
Grafikon 5. Rizik od siromaštva i socijalne isključenosti u Europskoj Uniji u 2020. godini ..	26
Grafikon 6. Udio stanovnika koji žive u vlastitoj stambenoj nekretnini i u najmu, 2020. godina (u %).	27
Grafikon 7. Osobe starije od 65 godina kao vlasnici nekretnina.....	28
Grafikon 8. Udio stanovnika u Španjolskoj starijih od 65 godina (u mil.)	30
Grafikon 9. Broj transakcija stambenih nekretnina u Hrvatskoj (1998.-2020.).....	34
Grafikon 10. Ukupan broj prodanih stanova u Gradu Zagrebu (2015.-2020.).....	35
Grafikon 11. Ukupan broj prodanih stanova u Splitsko - dalmatinskoj županiji (2015.-2020.)	35
Grafikon 12. Ukupan broj prodanih stanova u Ličko - senjskoj županiji (2015.-2020.)	36
Grafikon 13. Ukupan broj prodanih stanova u Zagrebu (2019.-2021.).....	38
Grafikon 14. Ukupan broj prodanih stanova u centru Zagreba (2019.-2021.).....	39
Grafikon 15. Prosječna postignuta cijena stanova (2002.-2021.)	41
Grafikon 16. Postignute i tražene cijene stanova u Hrvatskoj (2001.-2021.)	41
Grafikon 17. Ukupan broj kupoprodaje stanova u Hrvatskoj od siječnja do lipnja u 2020. i 2021. godini.....	42
Grafikon 18. Ukupan broj transakcija stambenih nekretnina u Hrvatskoj i udio stranih osoba u stjecanju.....	43

POPIS SLIKA

Slika 2. Struktura broja završenih stanova prema vrsti radova (2019.)	33
Slika 3. Indeksi cijena nekretnina u Zagrebu (godišnje stope rasta)	37
Slika 4. Financijska imovina sektora kućanstva u Republici Hrvatskoj (u %)	47

ŽIVOTOPIS

Lucija Serdar

Benkovačka 2a, 10000 Zagreb, Hrvatska

lucija.serdar97@gmail.com

+385 92 1887 810

19/04/1997

Hrvatsko

Lucija Serdar



PROFESSIONAL EXPERIENCE

OTP Leasing

Student u odjelu za Rizike i kreditnu analizu

12/2020 – 12/2021 | Zagreb, Hrvatska

- Prikupljanje financijskih i osobnih podataka te pregledavanje istih kako bi se utvrdio kreditni bonitet fizičkih i pravnih osoba te obrta
- Svakodnevna komunikacija s prodajom kako bi se uredno prikupile sve nedostajuće informacije i saznale potrebne pojedinosti
- Povlačenje godišnjih financijskih izvještaja s FINA-e i unos istih u Sidus program
- Praćenje dnevne statistike o broju nadolazećih predmeta

- Unos internog kreditnog rating-a za sve fizičke i pravne osobe u Leasing i Sidus program
- Unos default rating-a za određene fizičke i pravne osobe na kraju svakog mjeseca radi obračuna rezervacija

Ekonomski fakultet u Zagrebu

Demonstrator na katedri za Poduzetništvo

10/2019 – 12/2020 | Zagreb, Hrvatska

- Obavljanje administrativnih i tehničkih poslova na zahtjev profesora
- Podrška i upravljanje alatom za studente: Google Classroom
- Obavljanje administrativnih poslova vezano uz unos dolaznosti studenata, unos bodova s ispita, zadaća i radova

ZARA

Asistent u prodaji

01/2017 – 12/2017 | Zagreb, Hrvatska

LANGUAGES

Engleski jezik ● ● ● ● ●

Njemački jezik ● ● ● ● ●
Škola stranih jezika- Intellecta, položena B2 razina

Hrvatski jezik ● ● ● ● ●
Materinski jezik

Francuski jezik ● ● ● ● ●

EDUCATION

Ekonomski fakultet u Zagrebu

Smjer financije

10/2016 – 02/2022 | Zagreb, Hrvatska

Diplomski rad: "Perspektive razvoja obrnute hipoteke nakon potresa u Republici Hrvatskoj"
Naglasak na bankarstvu i financijama
Investo konferencija: Dio tima organizatora u sklopu kolegija Institucionalni investitori na smjeru Financije

XVI. gimnazija u Zagrebu

10/2012 – 05/2016 | Zagreb, Hrvatska

Jezična gimnazija: napredni njemački i engleski

CERTIFICATES

Vozačka dozvola

B

SKILLS

Microsoft Office ● ● ● ● ●

Leasing programi: Poslovna Hrvatska, Sidus, Leasing ● ● ● ● ●

Microsoft Dynamic NAV ● ● ● ● ●
Certifikat Ekonomskog fakulteta u Zagrebu o položenom programu

INTERESTS

- Ples, trčanje, čitanje