

# Obrnuta hipoteka kao suvremeni financijski instrument financiranja starijih i potencijal njene primjene u Republici Hrvatskoj

---

**Barišić, Ana**

**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://um.nsk.hr/um:nbn:hr:148:993182>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-06-23**



*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**

**OBRNUTA HIPOTEKA KAO SUVREMENI FINANCIJSKI  
INSTRUMENT FINANCIRANJA STARIJIH I POTENCIJAL  
NJENE PRIMJENE U REPUBLICI HRVATSKOJ**

**Diplomski rad**

**Ana Barišić**

**Zagreb, rujan 2022.**

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

**OBRNUTA HIPOTEKA KAO SUVREMENI FINANCIJSKI  
INSTRUMENT FINANCIRANJA STARIJIH I POTENCIJAL  
NJENE PRIMJENE U REPUBLICI HRVATSKOJ**

**REVERSE MORTGAGE AS A MODERN FINANCIAL  
INSTRUMENT FOR FINANCING THE ELDERLY AND THE  
POTENTIAL OF ITS APPLICATION IN THE REPUBLIC OF  
CROATIA**

**Diplomski rad**

**Ana Barišić, 0036502289**

**Mentor: dr. sc. Ana Pavković**

**Zagreb, rujan 2022.**

## IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Izjavljujem i svojim potpisom potvrđujem da je prijava teme diplomskog rada 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 prijave teme nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz necitiranog izvora te da nijedan dio prijave teme ne krši bilo čija autorska prava.

Izjavljujem, također, da nijedan dio prijave teme nije iskorišten za bilo koji drugi rad ubilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili obrazovnoj ustanovi.

---

(vlastoručni potpis studenta)

---

(mjesto i datum)

## STATEMENT ON THE ACADEMIC INTEGRITY

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

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

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

---

(personal signature of the student)

---

(place and date)

## Sažetak i ključne riječi

Demografsko starenje trend je koji obilježava gotovo sve zapadne zemlje, zajedno s Republikom Hrvatskom. Nezavidna situacija prisutna je u mirovinskom sustavu gdje se iz godine u godinu smanjuje broj zaposlenih osoba iz čijih plaća se isplaćuju trenutne mirovine uz istodobno produljenje životnog vijeka i povećanje broja umirovljenika. Također, i zdravstveni sustav ima svoje poteškoće. Tehnološki napredak i rastući broj starih uzrokuje povećane troškove zdravstvene skrbi, koji za veliki broj ljudi postaju preskupi za priuštiti si odlaskom u mirovinu. Iz navedenih razloga, društvo i pojedinci dužni su pronaći rješenja prisutnih problema kako bi umirovljenici imali dostojan život nakon završetka radnog vijeka. Kao jedno od rješenja navedenih problema nameće se obrnuta hipoteka – financijski instrument namijenjen financiranju starijih osoba koje posjeduju vlastitu nekretninu.

Obrnuta hipoteka jedan je od novijih financijskih proizvoda koji se intenzivnije počeo koristiti 1980-ih godina u Sjedinjenim Američkim Državama gdje je i danas najzastupljeniji. Široko primjenjivani opis obrnute hipoteke je „kredit koji se ne otplaćuje za života“ koji opisuje njezinu srž. Zajmoprimci najčešće nakon 62. godine ostvaruju pravo na odobravanje obrnute hipoteke te primaju sredstva na temelju vrijednosti nekretnine, koja nisu dužni vratiti do kraja života ili do preseljenja i prestanka života u navedenoj nekretnini, a kreditori se po zatvaranju ugovora naplaćuju iz vrijednosti nekretnine. Ovakav način financiranja rastućih troškova starijih osoba pogodan je za društva s visokim udjelom vlasništva nad nekretninama kao što je Republika Hrvatska.

Cilj rada je prikazati mogućnosti financiranja starijih osoba koje ovaj proizvod nudi, zajedno s prikazom prednosti i nedostataka koje je važno upoznati. Uz to, opisuje se i potencijal primjene obrnute hipoteke na financijskom tržištu Republike Hrvatske.

Ključne riječi: obrnuta hipoteka, financijski instrument, starije stanovništvo, demografsko starenje, financijska isključenost

## Summary and key words

Demographic aging is a trend that characterizes almost all Western countries, including the Republic of Croatia. The pension systems are facing difficulties of constant decrease of the number of employed people from whose salaries current pensions are paid, while the life expectancy is simultaneously increasing, just like the number of pensioners. Also, the healthcare systems have their own difficulties. Technological advances and a growing number of elderly people are causing increased health care costs, which for many people become too expensive to afford in retirement. For the above reasons, society and individuals are obliged to find solutions to the existing problems so that pensioners can have a dignified life after the end of their working life. One of the solutions to the mentioned problems is a reverse mortgage – a financial instrument for financing elderly people who own their own real estate.

The reverse mortgage is a relatively new financial product that is used more intensively since the 1980s in the United States of America, where it is still used the most. A widely used description of a reverse mortgage is „a loan that is not repaid during the lifetime“ that describes its main core. Borrowers can usually sign a reverse mortgage after the age of 62 and they receive money based on the value of the real estate, which they are not required to repay until the end of their lives or until they move out from the real estate. Creditors are charged from the value of the real estate after closing the contract. This way of financing the growing costs of the elderly is suitable for societies with a high share of real estate ownership, such as the Republic of Croatia.

The aim of this paper is to show the financing options for the elderly that this product offers, along with the advantages and disadvantages which are important to know. In addition, the potential of reverse mortgage application on the financial market of the Republic of Croatia is also described.

Key words: reverse mortgage, financial instrument, elderly people, demographic aging, financial exclusion

# SADRŽAJ

|  |    |
|--|----|
| Sažetak i ključne riječi .....   |    |
| Summary and key words.....   |    |
| 1. Uvod.....   | 1  |
| 1.1. Predmet i cilj rada .....   | 1  |
| 1.2. Metoda istraživanja i izvori podataka .....                           | 2  |
| 1.3. Sadržaj i struktura rada .....  | 2  |
| 2. Povijesni razvoj obrnute hipoteke.....                                  | 4  |
| 2.1. Pojmovno određenje obrnute hipoteke .....                             | 4  |
| 2.2. Vrste obrnute hipoteke.....   | 10 |
| 2.2.1. Obrnuta hipoteka prema vrsti sklopljenog ugovora .....              | 14 |
| 2.2.2. Obrnuta hipoteka prema načinu isplate sredstava .....               | 14 |
| 3. Značaj i primjena obrnute hipoteke danas .....                          | 17 |
| 3.1. Potrebe korištenja obrnute hipoteke.....                              | 17 |
| 3.1.1. Demografsko starenje stanovništva.....                              | 19 |
| 3.1.2. Financijska isključenost starijeg stanovništva .....                | 23 |
| 3.2. Prednosti i nedostaci obrnute hipoteke .....                          | 30 |
| 3.3. Zastupljenost obrnute hipoteke u svijetu.....                         | 33 |
| 4. Potencijal primjene obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj .....        | 38 |
| 4.1. Demografska slika Republike Hrvatske.....                             | 38 |
| 4.2. Stanje mirovinskog i zdravstvenog sustava u Republici Hrvatskoj ..... | 45 |
| 4.3. Struktura imovine stanovništva u Republici Hrvatskoj .....            | 49 |
| 4.4. Diskusija o primjeni obrnute hipoteke .....                           | 51 |
| 5. Zaključak.....  | 55 |
| Popis literature .....   | 56 |
| Popis tablica .....  | 61 |
| Popis slika .....  | 62 |
| Životopis studentice .....   | 63 |

## 1. Uvod

### 1.1. Predmet i cilj rada

Demografsko starenje problem je s kojim se suočavaju gotovo sve zapadne zemlje, uključujući i Republiku Hrvatsku. Omjer osiguranika i umirovljenika sve se više pogoršava, što znači da se smanjuje broj zaposlenih osoba iz čijih se bruto plaća uzimaju doprinosi za financiranje mirovina trenutnih umirovljenika. Navedeno dovodi u pitanje održivost današnjeg mirovinskog sustava te nameće potrebe dodatne, individualne brige pojedinaca o osiguranju dostojnih financijskih sredstava za umirovljenje. Kao jedno od mogućih rješenja problema smanjenih izvora prihoda u starosti te teškog podmirenja troškova života javlja se financijski instrument obrnuta hipoteka. Glavni uvjeti koji moraju biti ispunjeni od strane zajmoprimca su navršene zahtijevane godine starosti te čisto vlasništvo nad nekretninom nad kojom se odobrava obrnuta hipoteka. Taj financijski instrument omogućava starijim osobama povlačenje dodatnih sredstava tijekom umirovljenja kako bi lakše podmirili troškove života ili si omogućili određene stvari ili doživljaje koje nisu bili u mogućnosti tijekom radnog vijeka. Obrnuta hipoteka može se podijeliti na nekoliko vrsta prema modelu povlačenja sredstava ili vrsti ugovora koji je sklopljen između korisnika obrnute hipoteke i kreditne institucije koja ga odobrava. Glavne prednosti spomenutog načina financiranja starijih osoba očituju se u pribavljanju dodatnih sredstava koja u ostalim okolnostima zbog strogih kreditnih uvjeta nisu lako dostupna umirovljenicima. S druge strane, prepreka intenzivnije primjene obrnute hipoteke najčešće je tradicija nasljeđivanja nekretnina te samim time negodovanje obitelji i zakonskih nasljednika zbog „prodaje“ nekretnine.

Glavni cilj ovog rada očituje se u teoretskom prikazu razvoja obrnute hipoteke kroz povijest, njenih glavnih karakteristika te njenih prednosti i nedostataka. Uz to, pomoću pregleda glavnih demografskih trendova prisutnih u Republici Hrvatskoj, cilj je prikazati i mogući potencijal učestalijeg korištenja obrnute hipoteke na financijskom tržištu Republike Hrvatske. Uvidom u glavne karakteristike zajedno sa znanjem posljednjih demografskih trendova nameće se i dodatan cilj, a to je proširenje svijesti o mogućnosti pribavljanja dodatnih novčanih sredstava u starijoj životnoj dobi.



## 1.2. Metoda istraživanja i izvori podataka

Ovaj diplomski rad temelj je na metodi analize i sinteze sekundarnih izvora podataka kao što su znanstveni i stručni članci, knjige iz povezanog područja domaćih i stranih autora te relevantni internetski izvori. Također, za izradu rada analizirani su i statistički podaci relevantnih domaćih i stranih institucija na temelju koji se induktivnim i deduktivnim metodama dolazilo do pojedinih zaključaka općenito o uporabi i iznosima odobrenih obrnutih hipoteka, ali i o demografskim činjenicama i kretanjima koja pomažu pri donošenju zaključka o potencijalu korištenja obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj.

## 1.3. Sadržaj i struktura rada

Diplomski rad pod nazivom „*Obrnuta hipoteka kao suvremeni financijski instrument financiranja starijih i potencijal njene primjene u Republici Hrvatskoj*“ podijeljen je na pet poglavlja.

Uvodno poglavlje odnosi se na predmet i cilj rada gdje je obrazložen razlog obrađivanja ove teme te je naveden cilj proučavanja teme. Nakon predmeta i cilja rada, pobrojane su metode koje su korištene prilikom izrade rada. Posljednje dio uvoda odnosi se na detaljan opis sadržaja i strukture rada.

Drugo poglavlje nosi naziv „*Povijesni razvoj obrnute hipoteke*“. Poglavlje započinje opisom povijesnog razvoja i početaka korištenja obrnute hipoteke nakon čega se detaljnije pojmovno određuje sam instrument. Izlažu se vrste obrnute hipoteke kako bi se bolje razumjelo funkcioniranje i različitosti koje ona nudi. Detaljnije se obrađuju vrste obrnute hipoteke s obzirom na način sklapanja ugovore te s obzirom na način isplate sredstava.

Nakon povijesnog i teoretskog pregleda sadržanog u drugom poglavlju slijedi „*Značaj i primjena obrnute hipoteke danas*“. Cilj ovog poglavlja očituje se u objašnjavanju potreba starijih ljudi za korištenjem obrnute hipoteke. Važni čimbenici toga su demografsko starenje stanovništva te financijska isključenost starijih. Uz to, u trećem poglavlju opisani su i prednosti te nedostaci obrnute hipoteke kojih zajmoprimci moraju biti svjesni prilikom sklapanja ugovora. Naposljetku je prikazana zastupljenost obrnute hipoteke u svijetu.

Četvrto poglavlje, „*Potencijal primjene obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj*“ prikazano je s ciljem objašnjavanja demografske situacije u Republici Hrvatskoj zajedno sa situacijom u mirovinskom i zdravstvenom sustavu koje zajedno otvaraju mogućnost šire primjene obrnute hipoteke. Na to ukazuje i analiza strukture imovine stanovništva Republike Hrvatske provedene u ovom poglavlju.

Rad se završava petim poglavljem u kojem se iznosi zaključak diplomskog rada.

## 2. Povijesni razvoj obrnute hipoteke

Financiranje obrnutom hipotekom prvi puta se pojavljuje 30-ih godina prošlog stoljeća u Velikoj Britaniji pod nazivom „*home-equity release plan*“ tj. kao svojevrsan plan kućnih prihoda. Isti taj oblik financiranja u Sjedinjenim Američkim Državama razvoj započinje 1961. godine u Portlandu, najvećem gradu američke savezne države Oregon. Prvu obrnutu hipoteku napisao je Nelson Haynes iz Portlandske male banke Deering Savings & Loan koji je osmislio ovu posebnu vrstu zajma kako bi supruzi svog pokojnog srednjoškolskog trenera pomogao i omogućio da nastavi živjeti u svojoj nekretnini nakon što je ostala udovica. Ovaj, tada novi financijski proizvod počeo je privlačiti sve više i više pažnje, a u širem obujmu se u SAD-u počinje primjenjivati 1980-ih godina (Liberto, 2022). Istih godina obrnuta hipoteka pod nazivom „Reverse Mortgage“ ili skraćeno „RM“ širila se i počela primjenjivati većinom u zemljama engleskog govornog područja kao što su Kanada, Australija i Novi Zeland, na kojima je i danas najzastupljenija. Njena primjena proširila se i na većinu razvijenih europskih zemalja poput Irske, Belgije, Nizozemske, Danske, Njemačke, Austrije, Italije i drugih (Knaack, Miller i Stewart, 2020).

Spomenuti financijski proizvod javlja se s ciljem pojednostavljenja vođenja financija u starijoj životnoj dobi te je cilj ukloniti tradicionalne potrebe prodaje nekretnina i kupnje manje vrijedne nekretnine ili nastavak života u iznajmljenom prostoru kako bi osobe imale određena novčana sredstva raspoloživa za potrošnju i podmirenje potreba koje se javljaju u starosti kao što su povećana izdavanja za zdravstvenu zaštitu (Bravo, Ayuso i Holzmann, 2019).

### 2.1. Pojmovno određenje obrnute hipoteke

Prema Leko i Tuškan (2009), obrnuta hipoteka je kredit kojeg dužnici ne otplaćuju za života, ako stanuju u nekretnini na koju im je odobren kredit. Ovime su autori htjeli objasniti srž obrnute hipoteke kao financijskog proizvoda tj. kredit koji se odobrava starijem stanovništvu, najčešće starijem od 62 godine, koji posjeduju nekretninu u kojoj stanuju na temelju procijenjene vrijednosti nekretnine. Važnost takve vrste zajma dolazi upravo iz činjenice da stambeno bogatstvo tj. bogatstvo osoba mjereno vlasništvom nad nekretninama čini najvažniju komponentu bogatstva starijih. Bishop i Shan (2008) donose rezultate ankete na temu financija

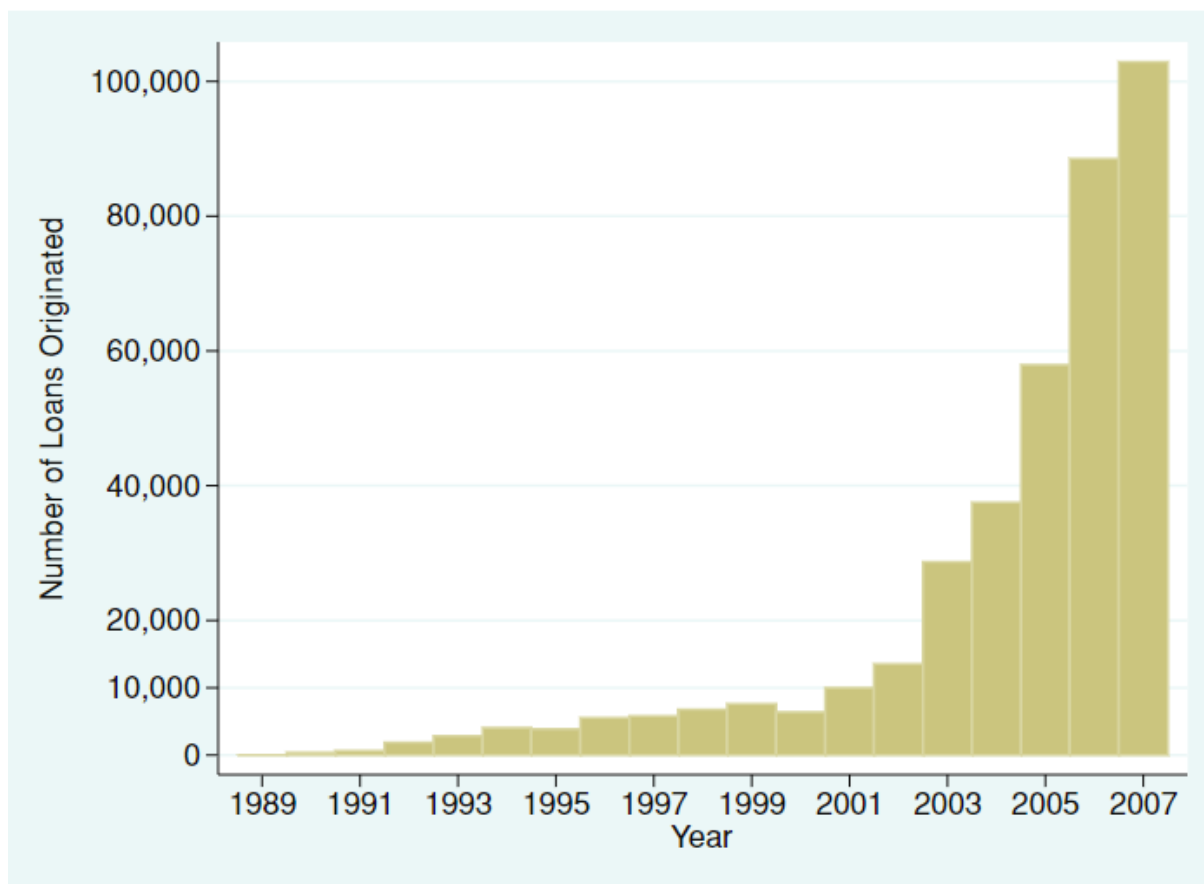
potrošača provedene 2004. godine u Sjedinjenim Američkim Državama koja pokazuje kako za 27,8% vlasnika nekretnina u dobi od 62 godine ili više stambeno bogatstvo čini više od 80% njihovog ukupnog bogatstva te zbog toga vjeruju kako ta populacija može povećati svoju potrošnju upravo izvlačeći sredstva iz vrijednosti nekretnina. Posebnost ovog proizvoda očituje se u činjenici da dužnici kredit nisu dužni vraćati dokle god žive u nekretnini pomoću koje je kredit odobren, redovno plaćaju mjesečne izdatke povezane s nekretninom te ukoliko održavaju nekretninu prema dogovoru, tako da joj vrijednost vremenom ne opada.

Riječ „obrnuta“ u njenom nazivu proizlazi iz odnosa i usporedbe s „običnom“ hipotekom tj. hipotekarnim kreditom. Naime, obrnuto u odnosu na hipotekarni kredit je odnos duga i udjela vlasništva u nekretnini. Promatrajući hipotekarni kredit, otplatom tijekom vremena dug se smanjuje, a vlasništvo dužnika nad nekretninom raste. Situacija je suprotna kod obrnute hipoteke. Prolaskom vremena, sve je veći iznos koji je banka isplatila ugovornoj strani na temelju obrnute hipoteke pa je samim time i dug veći, a udio vlasnika u vrijednosti založene nekretnine se smanjuje. Druga stavka zbog koje se ovakva vrsta hipoteke naziva obrnutom je isplata glavnice kredita korisniku koju kreditor isplaćuje nakon odobravanja kredita, a naplaćuje se po završetku ugovornog odnosa naplatom iz vrijednosti nekretnine. Upravo navedena isplatna funkcija obrnute hipoteke ovaj proizvod čini vrlo privlačnim, jer se uz istodobno zadržavanje vlasništva nad nekretninom i nastavka života u vlastitom stanu ili kući ostvaruje priljev gotovog novca. S druge strane, hipotekarni kredit funkcionira na način da nakon sklapanja ugovora i isplate kredita, korisnik otplaćuje mjesečne anuitete sadržane od glavnice uvećane za pripadajuće kamate iz čega se kreditor i naplaćuje. Sama svrha postojanja obrnute hipoteke, a to je trenutno raspolaganje novčanim sredstvima tj. pretvorba nelikvidne imovine u tekuća likvidna sredstva korisnika kredita razlikuje se u odnosu na hipotekarni kredit kojim korisnici nastoje riješiti stambeno pitanje i steći vlasništvo nad određenom nekretninom koja u tom slučaju služi kao sredstvo osiguranja kreditora u slučaju materijalizacije kreditnog rizika i nemogućnosti otplate kredita. Promatrajući i uvjete odobravanja, razlika je bitna između „obične“ i obrnute hipoteke. Odobravanje hipotekarnog kredita popraćeno je strogom provjerom i uvjetima koje dužnik mora ispuniti kako bi dobio navedeni kredit. Kreditoru su iznimno bitni podaci o trenutnim, ali i prethodnim mjesečnim primanjima kako bi se mogao uvjeriti u mogućnost vraćanja mjesečnih anuiteta. Uz to, dužnik mora ispuniti i ostale kreditne uvjete koje kreditor zahtjeva. Kod obrnute hipoteke protokol odobravanja je bitno različit. Dužnik nije primoran ispunjavati klasične kreditne uvjete iz razloga što on neće taj kredit otplaćivati sve dok je živ i dok živi u nekretnini vezanoj uz taj ugovor. Upravo iz tog razloga

ova vrsta zajma navodi se kao prikladna za osobe koje su „siromašne novcem“ a „bogate nekretninama“. U slučaju prodaje nekretnine ili prestanka života u istoj, dužnik mora otplatiti ugovorenu svotu. Jedini, ali ključan uvjet odobravanja ove vrste zajma je potpuno i „čisto“ vlasništvo nad nekretninom. Ukoliko je nekretnina opterećena nekim prethodnim kreditom, dužnik je primoran kredit zatvoriti sredstvima isplaćenim iz odobrene obrnute hipoteke kako bi vlasništvo bilo jasno definirano. Naravno, da bi se prethodni kredit uopće mogao podmiriti sredstvima odobrenim iz obrnute hipoteke, vrijednost prvotnog kredita tj. duga mora biti manja od vrijednosti koju je banka izračunala za isplatu na temelju vrijednosti nekretnine (Leko i Tuškan, 2009).

U Sjedinjenim Američkim Državama najpoznatiji oblik obrnute hipoteke je državno sponzorirani program pod nazivom *Home Equity Conversion Mortgage* (HECM) koju izdaje *Federal Housing Administration (FHA)* i čini više od 90% svih odobrenih obrnutih hipoteka (Bishop i Shan, 2008). Navedeni program je ustanovio američki kongres 1987. godine te je ovlastio Ministarstvo stanovanja i urbanog razvoja (*Department of Housing and Urban Development – HUD*) da upravlja programom. Prilikom odobravanja obrnute hipoteke potencijalni zajmoprimci dužni su proći savjetovanje koje provodi Ministarstvo stanovanja i urbanog razvoja (HUD) koje traje otprilike 90 minuta te je cilj objasniti zajmoprimcima prednosti i nedostatke obrnute hipoteke s obzirom na jedinstvene financijske i osobne okolnosti (Fontinelle, 2022).

Slika 1 Rast HECM obrnutih hipoteka u razdoblju 1989. – 2007. godine



Izvor: Shan, H. (2011). Reversing the trend: The recent expansion of the reverse mortgage market. *Real Estate Economics*, 39(4), str. 750.

Slika 1 prikazuje rast odobravanja obrnutih hipoteka, točnije državno sponzoriranog programa odobravanja obrnute hipoteke HECM, koji čini glavninu odobrenih obrnutih hipoteka u Sjedinjenim Američkim država u razdoblju od 1989. godine do 2007. godine. Potrošačima je bio potreban određeni period usvajanja novog financijskog proizvoda, nakon čega je uslijedilo korištenje istoga u većem obujmu, na što ukazuje snažan rast odobravanja s početkom novog tisućljeća. Uz to, 82% osoba prilikom ugovaranja obrnute hipoteke odlučilo se na povlačenje sredstava putem kreditne linije, što će detaljnije biti opisano u slijedećem odlomku (Shan, 2011). Unatoč značajnom rastu, i dalje zastupljenost financiranja ovim načinom ima puno prostora za rast. Ukupan broj odobrenih zajmova putem HECM programa do 2007. godine je iznosio oko 400 000 što je neusporedivo s nekoliko desetaka milijuna vlasnika kuća koji su pogodni za ovaj oblik zajma, no razlog se može tražiti u visokim troškovima zaduživanja,

regulatornim i zakonskim preprekama, financijskoj svijesti i pismenost, tradiciji ostavljanja nekretnina nasljednicima i brojnim drugim razlozima (Bishop i Shan, 2008).

Kao i prilikom ugovaranja bilo kojeg drugog financijskog proizvoda ili usluge, iznimno je važno biti pažljiv i oprezno čitati sve uvjete i pravila kako ne bi došlo do materijalizacije rizika postojanih u njima. Bez obzira na istaknute glavne značajke ugovora, preporučljivo je prilikom sklapanja ovako važnog ugovora, obrnute hipoteke, posavjetovati se s financijskim savjetnikom i odvjetnikom kako bi se na jednostavan i razumljiv način detaljno prošlo ugovor i sve njegove stavke.

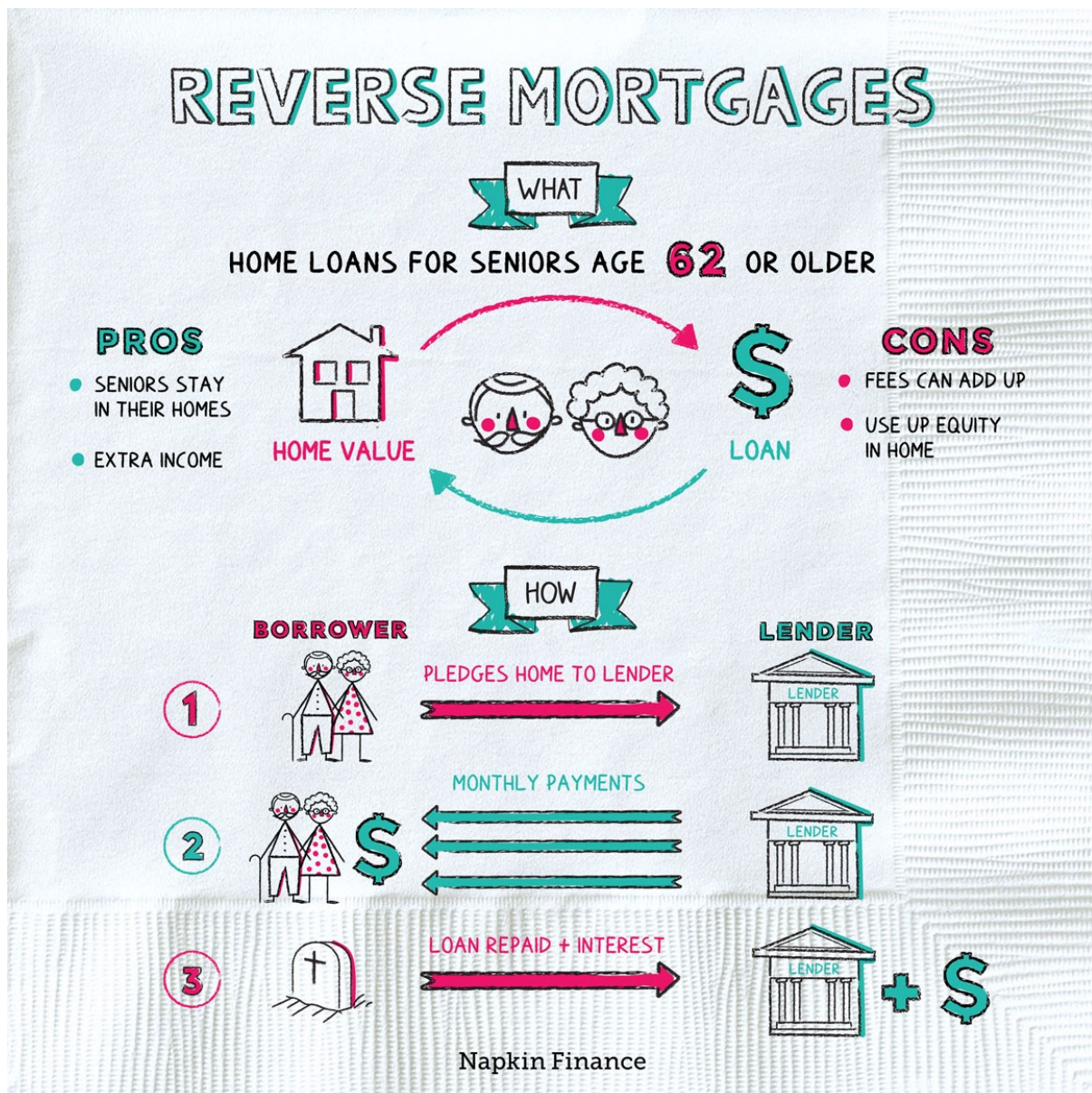
Rizici povezani s ugovaranjem obrnute hipoteke su sljedeći:

1. Rizik nerazborite potrošnje odobrenih sredstava,
2. Rizik porasta kamatne stope prilikom ugovaranja promjenjive kamatne stope,
3. Rizik pada kamatne stope prilikom ugovaranja fiksne kamatne stope,
4. Postojanje izlazne naknade za prijevremenu otplatu zajma,
5. Neki zajmodavci naplaćuju dodatne naknade za redovito povlačenje sredstava,
6. Zatvaranje zajma i prodaja nekretnine u situacijama duže hospitalizacije ili boravka u domovima za starije i nemoćne,
7. Mogućnost uvjetovanja ulaganja u nekretninu više nego bi se ulagalo bez postojanja obrnute hipoteke,
8. Moguća nužnost selidbe stanovnika nekretnine koji nisu vlasnici,
9. Smanjenje sredstava dostupnih u „hitnom“ slučaju,
10. Rizik nužnosti prodaje nekretnine u neprimjereno vrijeme, odnosno kada su cijene nekretnina niske.

Prethodno su navedeni rizici prisutni prilikom ugovaranja obrnute hipoteke. Jedan od rizika prisutnih prilikom ugovaranja obrnute hipoteke s neodređenom namjenom sredstava je pogrešan odnosno nerazborit način potrošnje sredstava (Clow, 2021). Financijska analiza i planiranje nužno je za razborito upravljanje sredstvima, no i prilikom donošenja odluka u smjeru potrošnje sredstava u daljnje investiranje, važno je imati na umu postojeće rizike gubitka. Nadalje, vrlo je važno razumjeti posljedice ugovaranja načina obračuna kamata. Rizik povezan s ugovaranjem promjenjive kamatne stope je porast kamate koji će za posljedicu imati rast kamatnih troškova te potencijalno smanjenje neto vrijednosti nekretnine. S druge strane, ukoliko se ugovaratelj odluči na fiksnu kamatnu stopu, mora biti svjestan da je mogući ishod smanjenja varijabilne kamatne stope ispod razine ugovorene fiksne kamatne stope (Actuate

Alliance Services Pty, 2022). Jedan od većih rizika povezanih s obrnutom hipotekom je rizik nemogućnosti predviđanja budućnosti i ishoda povezanih s njom. Tako je važno biti svjestan ugovorenih odredbi za neposrednu otplatu ili ovrhu kuće. Povijest je pokazala kako su moguće situacije izbivanja iz vlastitog doma određeni duži period zbog hospitalizacije ili smještanja u domove za starije tijekom čega je bio ispunjen uvjet dužeg izbivanja iz vlastitog doma te prodaje nekretnine i zatvaranja zajma. Sve navedene okolnosti, kao i naknade za odobravanje i servisiranje kredita, moguće izlazne naknade u situacijama prijevremene otplate zajma vrlo je važno uzeti u obzir prije odluke o ugovaranju obrnute hipoteke. Također, promatrajući brigu za supružnike, od iznimne je važnosti u ugovor navesti imena oba supružnika, a ne samo jednoga kako bi nakon njegove smrti udovac ili udovica nesmetano nastavila živjeti u predmetnoj nekretnini. U takvim situacijama prisutan je i rizik nužne selidbe ostalih stanovnika predmetne nekretnine koji nisu njezini vlasnici. Povećana pažnja preporučljiva je i tijekom ugovaranja budućih obaveza povezanih s brigom i ulaganjem u nekretninu, kako se vlasnici ne bi doveli u situaciju u kojoj će biti obvezatni ulagati u nekretninu u većim iznosima nego bi to radili bez ugovaranja obrnute hipoteke. Uz to, od iznimne je važnosti redovitost i briga oko plaćanja poreza na imovinu i davanja povezanih s nekretninom jer u suprotnom može doći do ovrhe (Mohr, 2022).





Izvor: Napkin Finance, Reverse Mortgage preuzeto s:  
<https://napkinfinance.com/napkin/reverse-mortgage-definition/>

## 2.2. Vrste obrnute hipoteke

S obzirom da je zastupljenost obrnute hipoteke najveća u Sjedinjenim Američkim Državama, prvo će se navesti tri najčešća oblika ugovaranja obrnute hipoteke u SAD-u, a nakon toga

moćući naćini ugovaranja prema vrsti sklopljenog ugovora te raznovrsnost odabira naćina isplate sredstava koja se nudi ugovarateljima.

Tri osnovna programa financiranja tehnikom obrnute hipoteke u Sjedinjenim Amerićkim Državama (Leko i Tuškan, 2009):

1. Krediti javnog sektora (engl. *Single-purpose reverse mortgages*) – namjenske obrnute hipoteke odobrene uz pomoć države, lokalnih vlasti ili neprofitnih organizacija. S obzirom na državnu pomoć, naknade prilikom odobravanja su niže te kamatne stope povoljnije. Tako je ovaj oblik odobravanja za ugovaratelja troškovno najpovoljniji, ali je ispunjavanje uvjeta najzahtjevnije. Uz to, korištenje sredstava oslobođenih iz obrnute hipoteke uvjetovano je od strane kreditora za toćno odrećene, unaprijed odrećene namjene.
2. Državno sponzorirani programi (engl. *Federally-insured reverse mortgages*) – najpoznatiji oblik državno sponzoriranog programa je *Home Equity Conversion Mortgage – HECM*. Sredstva osigurava Ministarstvo stanovanja i razvoja gradova. Prednost ovog naćina ugovaranja obrnute hipoteke je potencijalni dobitak najvećeg iznosa sredstava te sloboda odlućivanja namjene sredstava.
3. Krediti privatnih kreditora (engl. *Proprietary reverse mortgage loans*) – obrnute hipoteke koje odobravaju strani privatni kreditori. Pomoć privatnim kreditorima u poslovima financiranja obrnutom hipotekom pruža nacionalno udruženje kreditora pod nazivom National Reverse Mortgage Lenders' Association – NRMLA.

Generalno promatrajući, obrnuta hipoteka moće se ugovoriti u nekoliko standardnih oblika koji se razlikuju s obzirom na trajanje ugovorenog odnosa, ali i prilikom sklapanja ugovora dužnik je slobodan odabrati na koji naćin i kojim tempom Źeli da mu se isplate sredstva koja mu pripadaju iz ugovorene obrnute hipoteke.

Andrašić i Tuškan (2019) opisuju dva modela prema kojima je starijoj populaciji u Europskoj uniji omogućeno povlaćenje novca iz nelikvidne imovine, stambenih nekretnina (engl. *Equity Release Scheme*). Prvi naćin je putem kreditnog (engl. *Loan model, Credit agreement*), a drugi putem prodajnog modela (engl. *Sale arrangement* ili *Home equity reversion*). I prodajni i kreditni model podrazumijevaju doživotno pravo ostanka vlasnika u nekretnini na temelju koje se izraćunava i isplaćuje novćani iznos korisniku. Glavna razlika između modela je trenutak stvarnog prijenosa vlasništva s vlasnika nekretnine na pružatelja usluge. Prodajni model ne predstavlja oblik kredita, pa tako nema niti obraćuna kamata u sklopu tog ugovora. Ta vrsta

modela se odnosi na prodaju nekretnine i isplatu vlasnika, ali s obzirom na jedan od glavnih ciljeva, nastavak života u predmetnoj nekretnini vlasnika, istodobno se sklapa ugovor o doživotnom najmu s novim vlasnikom pa ne dolazi do preseljenja. Kreditni model ne uključuje prodaju nekretnine jer je riječ o kreditu na temelju kojeg pružatelj financijske usluge obračunava dug sadržan od glavnice uvećane za pripadajuće kamate. Upravo zbog zadržavanja vlasništva uz istodobno povećanje tekuće likvidnosti, ovaj model može biti prihvatljiviji za starije stanovništvo no svaki od njih ima svoje prednosti i manje koje će biti detaljnije objašnjene. Tablica 1 donosi pregled glavnih razlika prodajnog i kreditnog modela otpuštanja kapitala iz nekretnina.

*Tablica 1 Temeljne razlike prodajnog i kreditnog modela iz sheme otpuštanja kapitala*

|  | Kreditni model  | Prodajni model  |
|--|---|---|
| Trenutak prijenosa vlasništva                            | Na kraju ugovornog odnosa   | Na početku ugovornog odnosa   |
| Stvarni vlasnik nekretnine tijekom ugovornog odnosa      | Korisnik financijske usluge   | Pružatelj financijske usluge  |
| Obveze održavanja i popravaka nekretnine i druge obaveze | Korisnik fin. usluge je obvezan održavati nekretninu, obavljati popravke i plaćati troškove osiguranja te režijske troškove do kraja ugovornog odnosa | Pružatelj fin. usluge kao novi vlasnik nekretnine je obvezan financirati popravke nekretnine, plaćati troškove osiguranja i poreze, a korisnik kao najmoprimac plaća režijske i ostale nužne troškove |
| Rast cijena na tržištu nekretnina                        | Ide u prilog korisnika fin. usluge  | Ide u korist pružatelja fin. usluge   |
| Pad cijena na tržištu nekretnina                         | Snosi korisnik fin. usluge, osim ako nije drukčije navedeno u ugovoru   | Snosi pružatelj fin. usluge ako se radi o prodaji nekretnine u cijelosti, ili i pružatelj i korisnik ako se radi o djelomičnoj prodaji  |
| Obveze plaćanja iz ugovora (novčani tok) i dospijeće     | Na početku ugovornog odnosa odjednom u cijelosti  | Korisnik uobičajeno odmah po sklapanju kupoprodajnog  |

|                              |  |  |
|------------------------------|--|--|
|                              | ili najčešće u obliku otvorene kreditne linije redovito mjesečno, isplaćuju se sredstva korisniku. Na kraju ugovornog odnosa pružatelj usluge prodajom nekretnine namiruje sveukupno potraživanje prema korisniku. | ugovora dobiva cijeli iznos ostvaren prodajom nekretnine, a istodobno se zasebnim ugovorom o najmu uređuje obveza plaćanja najamnine prema pružatelju usluge i novom vlasniku (najčešće je nema ili je u simboličnom iznosu) |
| Pružatelj financijske usluge | Banke i hipotekarni kreditori  | Osiguratelji   |

Izvor: Andrašić, A. i Tuškan. B. (2019). Analiza i zastupljenost primjene modela otpuštanja kapitala iz vrijednosti nekretnina među starijom populacijom u Europskoj Uniji. *Zbornik Ekonomskog fakulteta u Zagrebu*, 17(2), 1-17.

Kao što je prethodno navedeno prema Andrašić i Tuškan (2019), vlasništvo kod kreditnog modela prenosi se tek po zaključenju ugovornog odnosa, dok se u prodajnom modelu pružatelj financijske usluge kao novi vlasnik na nekretninu upisuje odmah po zaključenju ugovora. Samim time, stvarni vlasnik postaje pružatelj usluga, za razliku od kreditnog modela gdje je stvarni vlasnik nekretnine i dalje korisnik financijske usluge. Upravo iz razloga zadržavanja vlasništva nad nekretninom, korisnik je dužan održavati nekretninu i plaćati sve troškove vezane uz nju. Kod prodajnog modela, troškovi vezani uz vlasništvo i osiguranje nekretnine prebacuju se na novog vlasnika, a režijski troškovi ostaju korisniku financijske usluge.

Razlika navedena dva modela vidljiva je i tijekom promatranja kretanja cijena na tržištu nekretnina. Rast cijene predmetne nekretnine ide u korist vlasnika nekretnine, što je kod kreditnog modela korisnik usluge, a kod prodajnog modela pružatelj financijske usluge. Suprotno tome, pad cijene predmetne nekretnine loše će se odraziti na korisnika financijske usluge kod kreditnog modela te na pružatelja financijske usluge kao vlasnika nekretnine kod prodajnog modela. Isplata sredstava kod kreditnog oblika može se ugovoriti na više načina te će to detaljnije biti opisano u poglavlju 2.3.2, a kod prodajnog modela isplata se najčešće vrši odjednom po sklapanju ugovora uz istodobno sklapanje odvojenog ugovora o najmu koji određuje sve bitne stavke najma. Prodajni model tako sadrži dva odvojena ugovora, dok su kod kreditnog modela sva prava i obveze definirana u obliku jednog ugovora. Trošak najma u

prodajnim modelima najčešće je vrlo nizak ili ga uopće nema, s obzirom da je cijena po kojoj je nekretnina prodana bila niža od trenutne tržišne cijene (Andrašić i Tuškan, 2019).

### 2.2.1. Obrnuta hipoteka prema vrsti sklopljenog ugovora

Promatrajući vrstu obrnute hipoteke dužnik može sklopiti ugovor kao kredit koji ima ograničeni rok trajanja ili kao ugovor bez ograničenog roka trajanja tj. kao doživotnu hipoteku. Glavna razlika navedene dvije vrste financijskog proizvoda očituje se vremenu trajanja ugovora. Prilikom sklapanja obrnute hipoteke s ograničenim rokom trajanja, nakon isteka ugovora sklapa se novi ugovor. Istekom ugovorenog vremena kreditoru nije dozvoljeno iseliti dužnike iz njihovog mjesta stanovanja s kojim je povezano odobravanje obrnute hipoteke.

Dospijeće doživotne hipoteke nastupa tek nakon smrti vlasnika nekretnine, odnosno smrti drugog člana bračne zajednice što predstavlja i svojevrsnu prednost ovog financijskog proizvoda u vidu sigurnosti nastavka života u stanu ili kući i nakon smrti jednog bračnog druga odnosno smanjenje prihoda i novčanih sredstava za nastavak života. Ukoliko vlasnici nekretnine za vrijeme trajanja doživotne hipoteke odluče promijeniti životni prostor, dužni su iz vrijednosti ostvarene prodajom iste nekretnine zatvoriti kredit. Isto tako, kredit mogu zatvoriti i iz nekih drugih, vlastitih razloga koji ne uključuju prodaju nekretnine. Ukoliko se prilikom prodaje ostvare novčani viškovi iznad sredstava koja su potrebna za podmirenje obveze iz otvorenog kredita ona ostaju korisniku obrnute hipoteke ili njegovim zakonitim nasljednicima (Leko i Tuškan, 2009).

### 2.2.2. Obrnuta hipoteka prema načinu isplate sredstava

Sljedeća podjela obrnute hipoteke odnosi se na vrste prema načinu na koji kreditor i dužnik dogovore isplatu sredstava. Iznos sredstava koji će biti isplaćen dužniku ovisi u prvom redu o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine, ali i o načinu kreditiranja koji je opisan u prethodnom poglavlju.

Prema načinu isplate sredstava iz ugovora raspoznaju se sljedeće vrste obrnutih hipoteka (Leko i Tuškan, 2009):

1. Isplata odjednom,
2. Kreditna linija,

3. Ročna obrnuta hipoteka,
4. Trajna obrnuta hipoteka,
5. Ročno prilagođena obrnuta hipoteka,
6. Obrnuta hipoteka prilagođenog trajanja.

Ukoliko dužnik ugovori obrnutu hipoteku na način da mu se sva pripadajuća sredstva *isplate odjednom* morat će prihvatiti činjenicu da će u toj situaciji dobiti najmanji iznos gotovog novca u odnosu na neki drugi način isplate sredstava. Najmanje novca je na raspolaganju jer je trošak kamata najveći. Kamate se obračunavaju na isplaćeni iznos koji je u ovom slučaju cijeli te se obračunava za cijelo razdoblje trajanja ugovora. Kao pozitivna strana ovog načina ugovaranja obrnute hipoteke ističe se činjenica da je dužniku na raspolaganju ukupan novčani iznos odmah po zaključenju ugovora.

Sljedeći način ugovaranja obrnute hipoteke je isplata sredstava u obliku *kreditne linije*. Ovakav način isplate je najzastupljeniji s obzirom da korisniku omogućava fleksibilan pristup vlastitim novčanim sredstvima onda kada njemu to odgovara i za koju god on namjenu želi. Sredstva korisnik može povlačiti sve dok ne iskoristi maksimalan dozvoljen limit.

Treća vrsta, *ročna obrnuta hipoteka* označava ugovoreni fiksni iznos redovitih mjesečnih primanja za ugovoreni rok. Unaprijed poznati iznos mjesečnih sredstava pozitivna je stvar za planiranje mjesečnog budžeta i upravljanja financijama, no u iznimnim slučajevima potrebe sredstava iznad ugovorenog iznosa unaprijed ugovoreni plan isplate mora se mijenjati.

*Trajna obrnuta hipoteka* funkcionira na jednak način kao prethodno navedena ročna obrnuta hipoteka gdje su mjesečna primanja dužnika fiksna dokle god dužnik sam na svoj zahtjev ne promijeni plan isplate zbog povećanih potreba za novčanim sredstvima. Jedina, ali bitna razlika u odnosu na ročnu obrnutu hipoteku je to što se prethodno spomenuta mjesečna fiksna primanja isplaćuju doživotno, odnosno dokle god je korisnik stanovnik nekretnine koja je osnova za odobravanje obrnute hipoteke.

Sljedeća vrsta naziva se *ročno prilagođena obrnuta hipoteka* te ona dužniku donosi kombinaciju fiksnih mjesečnih primanja i kreditne linije koju sam koristi prema vlastitim preferencijama i potrebama. Prednost ove vrste očituje se u fleksibilnosti korištenja novčanih sredstava povlačenje putem kreditne linije ali i određenom fiksnom mjesečnom iznosu na kojeg dužnik uvijek može računati. Upravo zbog takve dvostrane mogućnosti, mjesečni anuiteti su

niži u odnosu na one koji se isplaćuju bez mogućnosti korištenja sredstava kreditne linije odnosno klasične ročne hipoteke.

Zadnji, ali ne i manje važan način ugovaranja obrnute hipoteke je *obrnuta hipoteka prilagođenog trajanja*. Ona kombinira trajne i fiksne mjesečne primitke i otvorenu kreditnu liniju koje korisnik hipoteke može koristiti samo za vrijeme života u predmetnoj nekretnini. Također, kao i kod ročno prilagođene hipoteke fleksibilnost pristupa sredstvima glavna je prednost, ali isto tako i činjenica zbog koje su mjesečni anuiteti niže vrijednosti.



### 3. Značaj i primjena obrnute hipoteke danas

#### 3.1. Potrebe korištenja obrnute hipoteke

Financijski izdaci i potrebe starijeg stanovništva vrlo su raznoliki. Određeni dio umirovljenika kroz cjeloživotnu štednju uštedio je dovoljno za izdatke u vidu povećane zdravstvene zaštite i mogućih izdataka za skrb i smještaj u staračkim domovima, dok postoje i oni umirovljenici koji umirovljenje doživljavaju kao početak slobodnog vremena koji mogu iskoristiti za putovanja i doživljaje koje nisu uspjeli doživjeti tijekom radne karijere. Upravo zato i namjene korištenja novca stečenog ugovaranjem obrnute hipoteke vrlo su raznoliki.

Određeni dio ugovaratelja obrnute hipoteke novac koristi kako bi mogli pokriti povećane izdatke za popravak i održavanje predmetne nekretnine. Nadalje, novac se koristi i za podizanje životnog standarda i financiranje putovanja, odmaranja i rehabilitacije u toplicama i slično. Uz to, određene osobe starije životne dobi pretvaranje nelikvidne imovine, točnije nekretnine, u tekuća likvidna sredstva smatraju dobrim načinom pomoći djeci i unucima u financiranju školovanja, osamostaljenja i ostalih životnih potreba. Novac se također može iskoristiti i za daljnja ulaganja u izabrane financijske proizvode ili uplatu neke vrste životnih ili neživotnih osiguranja koja su inače teško dostupna starijem stanovništvu iz često vrlo niskih mirovina. Nažalost, određeni dio ugovaratelja primoran je sredstva koristiti za podmirivanje prethodno nastalih dugova i tekućih životnih potreba, a ne povećanje životnog standarda. Sredstva se mogu koristiti za podmirenje dugova povezanih s predmetnom nekretninom, ali također i za podmirenje dugova druge vrste nastalih u trenucima teške financijske situacije i potrebe za dodatnim sredstvima, primjerice dugova po kreditnim karticama.

Prethodno provedena istraživanja pokazuju da postoji određena granica do koje su starije osobe spremne žrtvovati odnosno likvidirati vlasništvo nad nekretninama i to najčešće samo ukoliko se radi o određenim šokovima kao što su smrt supružnika, potreba za medicinskim zahvatima ili neplanirano umirovljenje. Kada je riječ o tekućoj potrošnji i podmirivanju životnih potreba manje su spremni žrtvovati nekretnine stečene tijekom života (Moulton, Loibl i Haurin, 2017).

Moulton, Loibl i Haurin (2017) donose uvid u anketu provedenu od strane Redfoot, Scholen i Brown (2007) u kojoj su ispitana kućanstva savjetovana u vezi obrnute hipoteke u periodu od 2001. do 2006. godine. Kada su bili pitani o motivima traženja obrnute hipoteke, većina



kućanstava kao glavni razlog navela su pripremu za neplanirane buduće izdatke ili općenito želju za podizanjem kvalitete života. Oko pola ispitanika navelo je kako su im sredstva obrnute hipoteke potrebna za ispunjavanje svakodnevnih životnih potreba, a otprilike isto toliko je navelo kako su im sredstva potrebna za popravak predmetne nekretnine ili održavanje iste. S ciljem otplate prethodnog kredita, 40% ispitanika je upravo obrnutu hipoteku vidjelo kao rješenje. Četvrtina smatra da su im sredstva potrebna za pokrivanje nekog drugog, nestambenog kredita i za potrebe plaćanja izdataka za zdravstvo, dok je samo 13% ispitanika ugovorilo obrnutu hipoteku iz želje za novim ulaganjima ili uplatama dugoročnih zdravstvenih osiguranja.

Nadalje, Moulton, Loibl i Haurin (2017) prikazuju rezultate ankete provedene u Sjedinjenim Američkim Državama 2013. godine među starijom populacijom od strane Davidoff, Gerhard i Post (2015). Oni su zaključili kako znanje o obrnutoj hipoteci uvelike ovisi o želji i namjeri ispitanika da jednog dana u budućnosti ugovore obrnutu hipoteku. Iako je većina ispitanika ispravno razumjela kako je riječ o financijskom proizvodu koji nudi mogućnosti dužnicima da koriste određeni iznos novca sada na temelju vrijednosti njihove nekretnine, manje od polovice je ispravno odgovorilo na 6 od 13 pitanja vezano uz obrnutu hipoteku. Dvije trećine ispitanika nije znalo kako se radi o kreditu koji se ne vraća za života dužnika i tek je polovica njih razumjela bit obrnute hipoteke i kako se oni u slučaju potpisivanja iste nisu dužni iseliti iz vlastitog doma ukoliko vrijednost nekretnine padne.

Uz to, pokazano je kako su korisnici obrnute hipoteke češće neoženjeni muškarci nego li osobe u bračnoj zajednici te kako su osobe koje traže obrnutu hipoteku u prosjeku više obrazovani od prosjeka starijih vlasnika kuća u općoj populaciji. Također, njihove nekretnine su u prosjeku vrijednije od nekretnina starijih vlasnika u općoj populaciji.

Vrlo važno pitanje kod promatranja starijeg stanovništva je: Štede li oni dovoljno za vrijeme umirovljenja? Odgovor na to pitanje razlikuje se gledamo li ulaganje tijekom života u nekretnine kao vrstu štednje koji su umirovljenici spremni „koristiti“ za potrebe povećane potrošnje u starosti ili ne.

Također, Barbić i Lučić (2018) ističu važnost planiranja umirovljenja i štednje kako bi se ljudi pripremili za financijski najranjivije razdoblje života popraćeno rastućim troškovima dugotrajne njege. Uz to Bađun i Krišto (2020) ističu i labavljenje obiteljskih veza kao dodatan razlog za vlastitu brigu o umirovljenju. Prilikom proučavanja planiranja umirovljenja Barbić i Lučić ističu slijedeće važne korake:

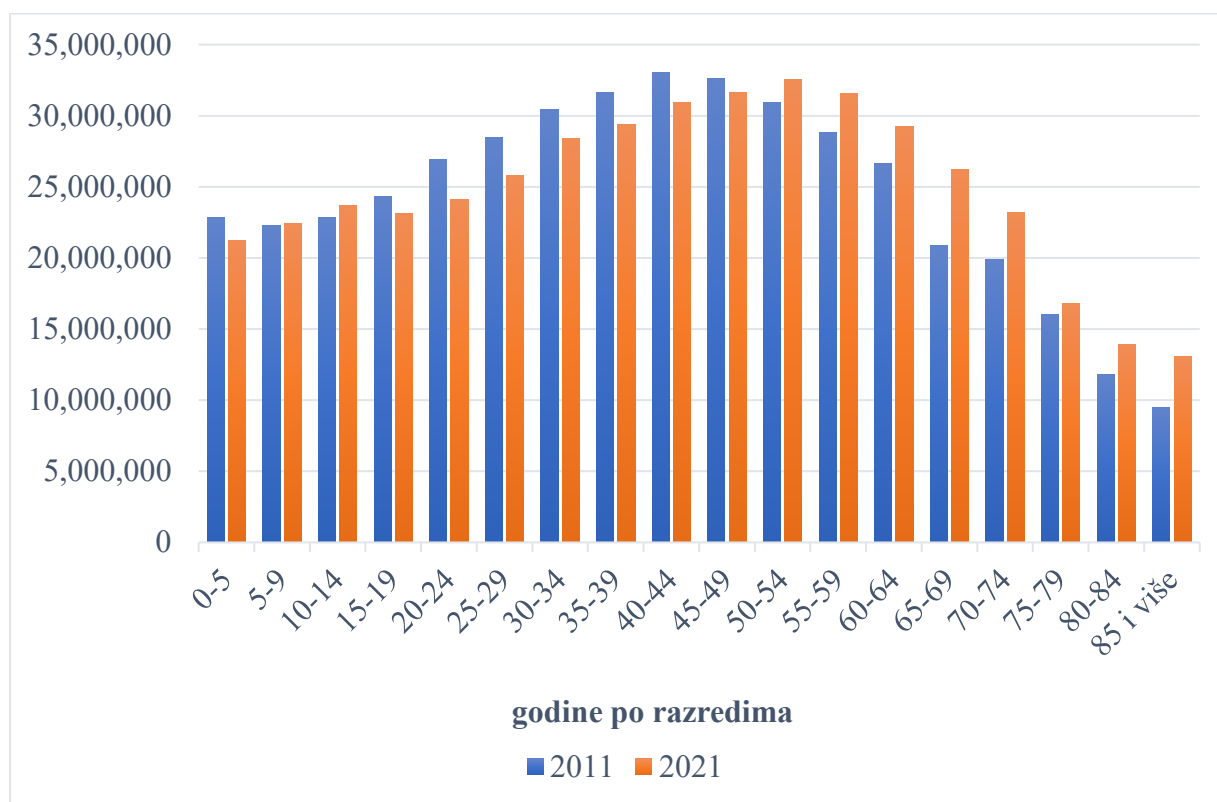
1. Definiranje osobnih financijskih ciljeva
2. Kreiranje osobnog proračuna
3. Aktivno upravljanje proračunom i kreiranje sredstava raspoloživih za štednju
4. Odabir željenih štedno-ulagačkih proizvoda
5. Kontinuirano izdvajanje iznosa štednje

Jedan od suvremenih oblika štednje za starost predstavlja i dobrovoljno mirovinsko osiguranje o kojem će više riječi biti kasnije prilikom predstavljanja stanja mirovinskog sustava Republike Hrvatske.

### 3.1.1. Demografsko starenje stanovništva

Demografska tranzicija stanovništva kao pojam označava tranziciju odnosno prijelaz s visokih stopa nataliteta i mortaliteta na niske stope istih pokazatelja. Glavni razlog navedene tranzicije očituje se u promjeni načina života prilikom čega se broj novorođene djece smanjuje, a uslijed društveno-ekonomskog napretka te napretka u medicini i znanosti životni vijek se produljuje. Nadalje, smanjeni broj mladog stanovništva odnosno nizak fertilitet dalje smanjuje udio mlade populacije te se nastavlja začarani krug starenja stanovništva i smanjenja reproduktivno aktivnog stanovništva koji samo još više smanjuje natalitet. Upravo je opisani proces temeljna karakteristika starenja stanovništva. Pokazatelji rasta udjela starog stanovništva u svijetu po stopi od 2,6% godišnje u odnosu na rast ukupnog stanovništva po stopi od 1,1% godišnje idu u prilog ranije objašnjenom procesu (Obadić i Smolić, 2008).

Slika 3 Stanovništvo Europske Unije prema godinama u 2011. godini u odnosu na 2021. godinu

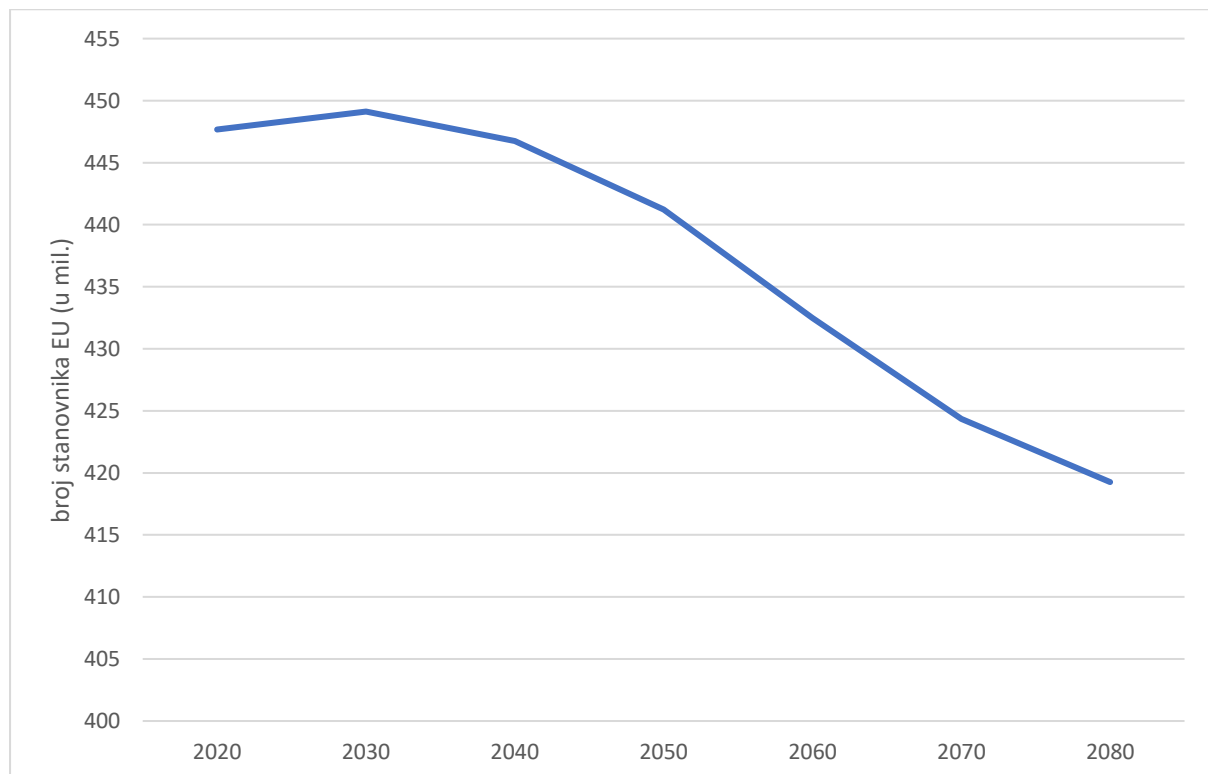


Izvor: izrada autora prema podacima Eurostata

Slika 3 odnosi se na prikaz stanovništva Europske unije prema godinama grupiranim u razrede po 5 godina. Prikaz jasno daje uvid u ranije opisani proces starenja stanovništva koji je prisutan u razvijenim zemljama, posebno u zemljama Europske Unije. Plavi stupac prikazuje broj stanovnika EU u 2011. godini, a narančasti stupac u 2021. godini. U nižim dobnim skupinama, zaključno s dobnom skupinom od 45 do 49 godina vidljivo je kako je narančasti stupac manji odnosno kako se ukupan broj stanovnika EU smanjio 2021. godine u odnosu na period od prije 10 godina. Dvije iznimke predstavljaju dobne skupine 5 do 9 godina i 10 do 14 godina gdje je zabilježeni blagi rast stanovništva. Broj stanovnika svakog sljedećeg razreda, počevši od onog 50 – 54 godine, znatno se povećao 2021. godine. Takva demografska kretanja upućuju na jasno starenje stanovništva Europske Unije. Uz to, dodatan problem predstavlja i činjenica rasta staračkog kontigenta odnosno njegovog starenja zbog vrlo intenzivnog starenja najstarijeg stanovništva (80+).

Starenje populacije za sobom nosi gospodarske, socijalne i političke posljedice. Gospodarske odnosno ekonomske posljedice javljaju se u obliku povećanih javnih davanja za socijalnu i zdravstvenu skrb te mirovine. Izdaci za socijalnu i zdravstvenu zaštitu općenito rastu kao posljedica skupljih zdravstvenih usluga uslijed razvoja znanosti i tehnologije koja se intenzivno primjenjuje u liječenju. Uz to, ključni čimbenik je povećana potrošnja zdravstvenih i socijalnih usluga jer njih najviše koriste stariji ljudi kojih je brojčano sve više i više. S druge strane, dugogodišnji pad nataliteta i mortaliteta doveo je do pogoršanja omjera radno aktivnog stanovništva iz čijih se primanja financiraju izdaci za zdravstvenu i socijalnu skrb u odnosu na umirovljenike i uzdržavane članove. Navedene promjene većinu razvijenih zemalja dovele su do nužnosti uvođenja reformi kako bi javne financije ostale održive i uspjele pratiti izazove starenja stanovništva.

*Slika 4 Projekcija kretanja broja stanovnika Europske unije*



Izvor: izrada autora prema podacima Eurostata

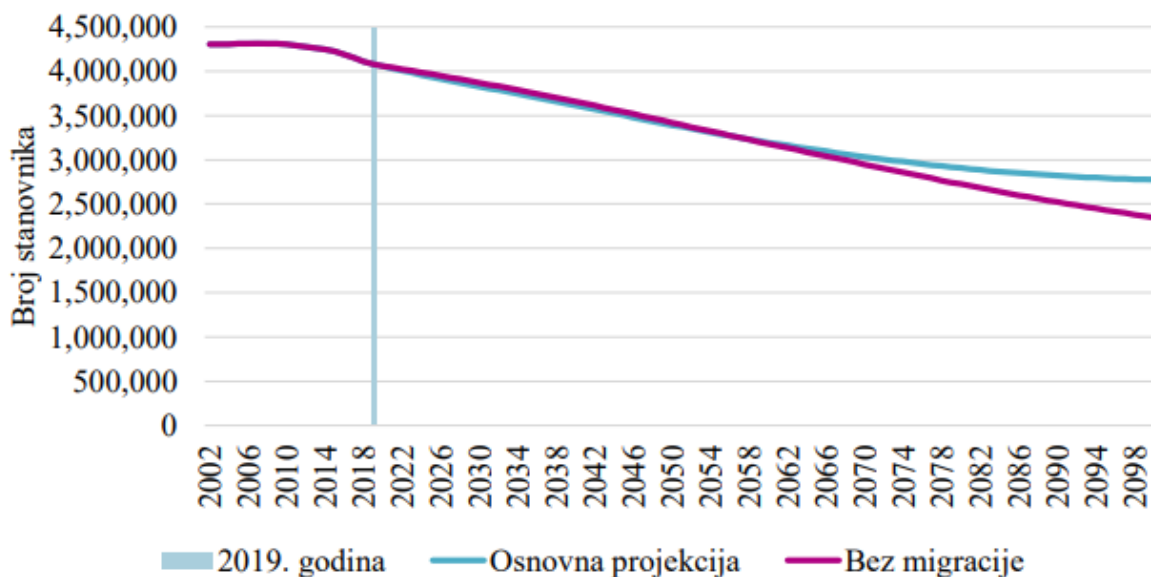
Slika 4 donosi procjenu broja stanovnika Europske Unije do 2080. godine. Već na prvi pogled jasan je pretpostavljeni smjer kretanja broja stanovnika. Projekcija pokazuje kako će se broj stanovnika iz godine u godinu samo smanjivati, te će se zabilježeni broj stanovnika iz 2020.

godine, koji je iznosio 447 671 046, smanjiti na 419 259 692 u 2080. godini. Takve demografske promjene utječu na daljnje smanjivanje radnog kontingenta, posljedično se smanjuje i radna snaga. Sve to, uz istodobno povećavanje broja umirovljenika, pred socijalni sustav stvara sve veće socijalne i političke pritiske (Obadić i Smolić, 2008).

Obadić i Smolić (2008) donose uvid u procjene starenja stanovništva predstavljene od strane Ujedinjenih Naroda 2007. godine. UN pretpostavlja kako će do 2050. godine Italija imati najveći udio osoba starijih od 60 godina te će iznositi 41%. Značajan rast istog udjela pretpostavlja se i u Sloveniji i Španjolskoj. Za razliku od navedenih zemalja, Danska i Velika Britanija imat će najmanji udio osoba starijih od 60 godina, značajno manji od prosjeka Europske Unije.

Novije podatke i projekcije kretanja broja stanovnika Republike Hrvatske donosi Pavković (2021) koji su prikazani na niže priloženoj slici. Vidljivo je kako se predviđa pad broja stanovnika Republike Hrvatske u budućnosti što je prikazano plavom horizontalnom krivuljom, dok ljubičasta krivulja uključuje i scenarij u kojem se predviđa još veći pad broja stanovnika ukoliko se izuzmu migracije.

Slika 5 Projekcije kretanja broja stanovnika Republike Hrvatske do 2098. godine



Izvor: Pavković (2021) prema podacima Eurostata

### 3.1.2. Financijska isključenost starijeg stanovništva

Iako su poslovne banke privatne institucije kojima je primarni cilj zadovoljiti interese svojih vlasnika, njihova javna i socijalna zadaća od iznimne je važnosti. S tim na umu, osobe koje upravljaju bankama vode se komercijalnim načelima koji u konačnici ispunjavaju zahtjeve vlasnika ali i osiguravaju stabilnost, profitabilnost i sigurnost financijskog sustava. Vodeći se ranije spomenutim komercijalnim načelima, odnosno ostvarenjem profita, banke nerijetko zapostavljaju određene skupine stanovništva koje su neprofitabilne te ih tako isključuju s financijskog tržišta. Upravo taj proces isključivanja neprofitabilnih segmenata tržišta, najčešće starijeg i siromašnog stanovništva opisuje pojam „financijska isključenost“ ili „ekskluzija“. Tom, isključenom dijelu stanovništva, onemogućuje se pristup osnovnim financijskim uslugama, primjerice kreditima ili im je općenito otežan pristup financijskim proizvodima i uslugama (Leko i Stojanović, 2007). Skupine stanovništva mogu biti isključene zbog različitih razloga. S obzirom na ekonomski status isključuju se siromašni, nezaposleni, beskućnici i ostali slabije ekonomske moći. Nadalje, s obzirom na obiteljsku strukturu pod rizikom financijske isključenosti nalaze se samačka kućanstva, samohrani roditelji, djeca bez roditeljske skrbi ili obitelji s više od dvoje djece. Također, prisutni su i slučajevi financijske isključenosti s obzirom na identifikaciju – nacionalne, etničke, rasne, vjerske, spolne i rodne manjine. Osobe s nižim stupnjem obrazovanja ili bez obrazovanja isto kao i osobe slabijeg zdravstvenog stanja, invalidi ili osobe koje koriste bolovanje u dužem periodu, umirovljenici, studenti i adolescenti više su izloženi riziku financijske isključenosti (Vlada Republike Hrvatske, 2014).

S druge strane, Svjetska Banka (2022) financijsku uključenost definira kao: „mogućnost da pojedinci i tvrtke imaju pristup korisnim i pristupačnim financijskim proizvodima i uslugama koji zadovoljavaju njihove potrebe – transakcije, plaćanja, štednje, kredite i osiguranja, sve isporučeno na odgovoran i održiv način.“

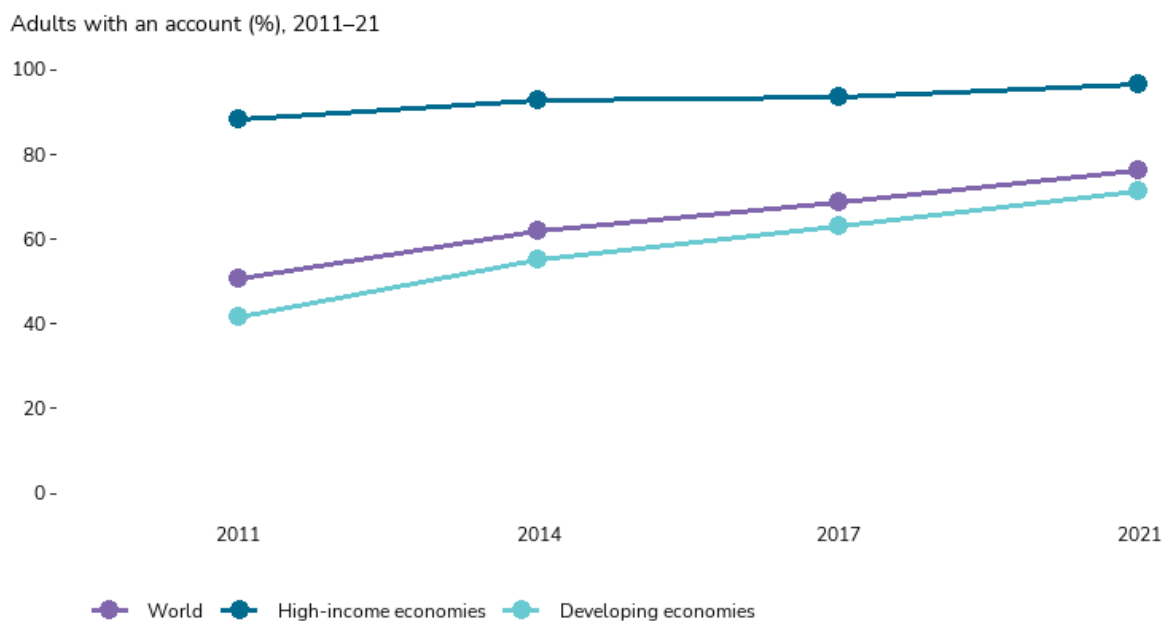
U nerazvijenim zemljama isključenost grupa stanovnika prisutna je zbog slabije razvijenog financijskog tržišta gdje su ekonomske i bankovne krize česte, mreža banaka slabo razvijena, niska uporaba napredne tehnologije, nedostatna i nedovoljno razvijena bankovna regulacija, visoka nezaposlenost, niska razina financijske pismenosti i ostali čimbenici koji potenciraju ekskluziju. Uz to, iako to nije za očekivati, financijska isključenost prisutna je i u razvijenim državama s razvijenim financijskim sustavima gdje je ona rezultat odluka upravljača banaka, a ne makroekonomskih i socijalnih okolnosti kao kod nerazvijenih zemalja. Banke su pod sve

većim pritiscima konkurencije u koju se uključuju i nebankovne financijske institucije te zbog toga svjesno isključuju određene skupine društva kako bi ostale konkurentne te ostvarile planiranu profitabilnost (Leko i Stojanović, 2007).

Leko i Stojanović (2007) financijsku isključenost dijele na 5 vrsta:

1. Zatvaranje poslovnica banaka ili skraćivanje radnog vremena poslovnica u slabije razvijenim dijelovima s ciljem smanjenja troškova. Pritom stanovnici tog područja ostaju uskraćeni za bankovne proizvode i usluge.
2. Smanjenje poslovanja u fizičkim poslovnicama te premještanje istog na internetske mreže korištenjem napredne informatičke i telekomunikacijske tehnologije. Time se smanjuju troškovi poslovanja, uspostavlja se jeftinije direktno bankarstvo putem modernih tehnologija, no stanovništvo koje iste ne koristi iz financijskih ili drugih razloga ostaje uskraćeno za financijske proizvode i usluge.
3. Pooštravanje kreditnih uvjeta dio društva drži daleko od mogućnosti pozajmljivanja sredstava. To se odnosi na nezaposlene osobe, osobe s niskim primanjima, nesigurnim radnim mjestom ili na bolovanju, starijim osobama i umirovljenicima i brojnim drugim koje banke smatraju previše rizičnim za poslovanje.
4. Tehnološka standardizacija maloprodajnog tj. „*retail*“ bankarstva primjenom standardiziranih računalnih „*credit scoring*“ i drugih modela automatski i bez objašnjenja ostavljaju dijelove društva bez mogućnosti korištenja financijskih usluga.
5. Uskraćivanje prava na osnovne bankovne usluge kao što su otvaranje tekućeg računa, destimulacija siromašnih građana putem visokih naknada i provizija, omogućavanje privatnih osobnih bankara samo imućnim građanima i sl.
6. Rasna, vjerska, dobna, spolna i etnička diskriminacija

Slika 6 Povećanje vlasništva nad bankovnim računima u svijetu od 2011. do 2021. godine



Izvor: Global Findex Database 2021.

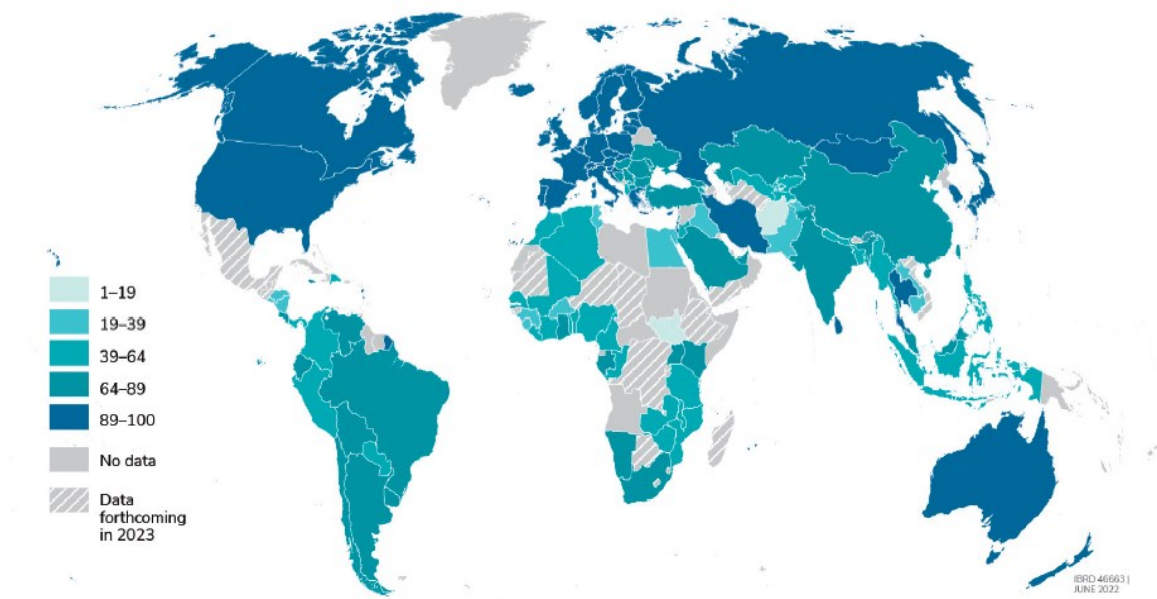
Slika 6 prikazuje rast broja otvorenih računa kod banaka na svjetskoj razini u periodu od 2011. godine do 2021. godine. Svjetska banka (2021) definira vlasništvo nad računom kao vlasništvo pojedinca ili zajedničko vlasništvo nad računom u reguliranoj instituciji poput banke, kreditne unije, mikrofinancijske institucije, pošte ili pružatelja usluga mobilnog novca. Vidljivo je kako je postotak odraslih osoba koje posjeduju račun otvoren kod banke porastao s 51% iz 2011. godina na 76% u 2021. godini.

Slika 7 pokazuje kako udio vlasništva nad računom ovisi o geografskoj poziciji. Vidljivo je kako je najveći postotak vlasništva nad računima prisutan u najrazvijenijim zemljama kao što su Sjedinjene Američke Države, Kanada, Australija, pojedine zemlje Europske Unije, Japan i druge. S druge strane najmanji broj odraslih pojedinaca s vlasništvom nad računom živi u zemljama Južne Amerike, Afrike i Jugoistočne Azije.

Slika 7 Razlika u stopama vlasništva nad računima diljem svijeta



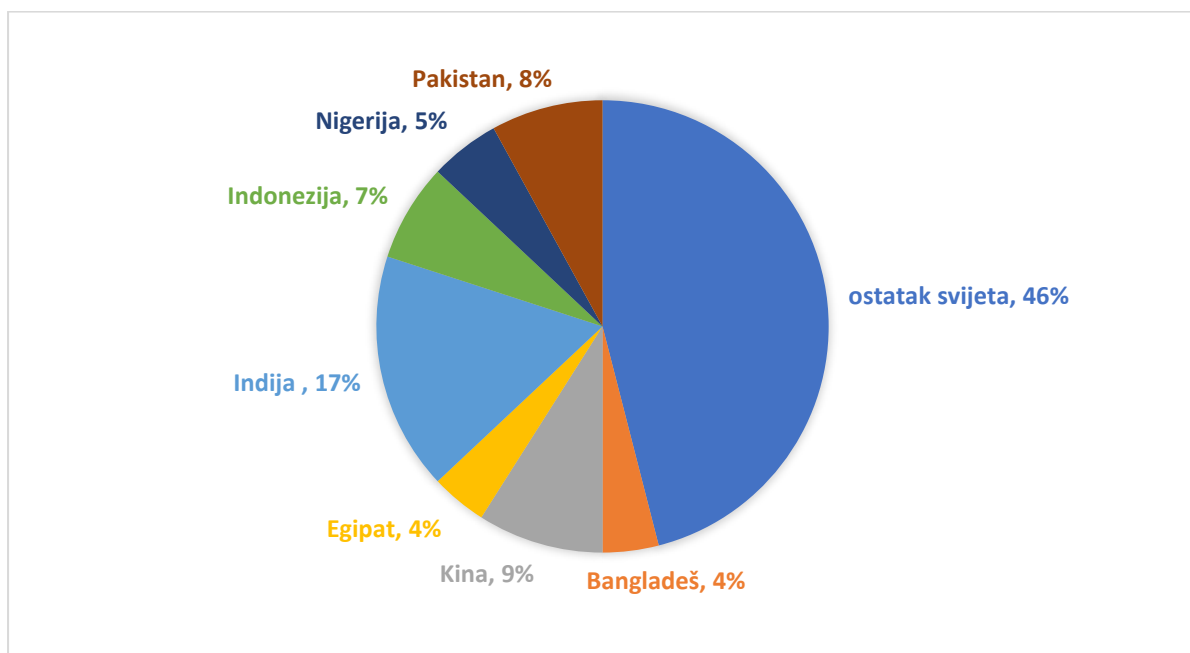
Adults with an account (%), 2021



Izvor: Global Findex Database 2021.

Na svjetskoj razini oko 1,4 milijarde odraslih osoba još uvijek ne posluje s bankama odnosno nemaju račun otvoren u financijskoj instituciji ili putem mobilnog operatera – „unbanked“. Ta brojka značajno se smanjila s obzirom da je 2011. godine broj takvih odraslih osoba iznosio 2,5 milijardi. Gotovo sve osobe koje ne posluju s bankama žive u gospodarstvima u razvoju. Točnije, 54% onih koji nemaju pristup bankovnim uslugama (cca. 740 milijuna) živi u ukupno sedam država. Među njima se nalaze i Kina i Indija koje unatoč vrlo visokim stopama vlasništva računa, zbog iznimno visokog udjela u globalnoj populaciji imaju veliki broj financijski isključenih osoba (130 milijuna u Kini i 230 milijuna isključenih u Indiji). Slijedeći dolazi Pakistan s 115 milijuna financijski isključenih osoba, nakon njega Indonezija sa 100 milijuna te nešto manje istih stanovnika u Bangladešu, Egiptu i Nigeriji. Prethodno opisano prikazano je na slijedećoj slici.

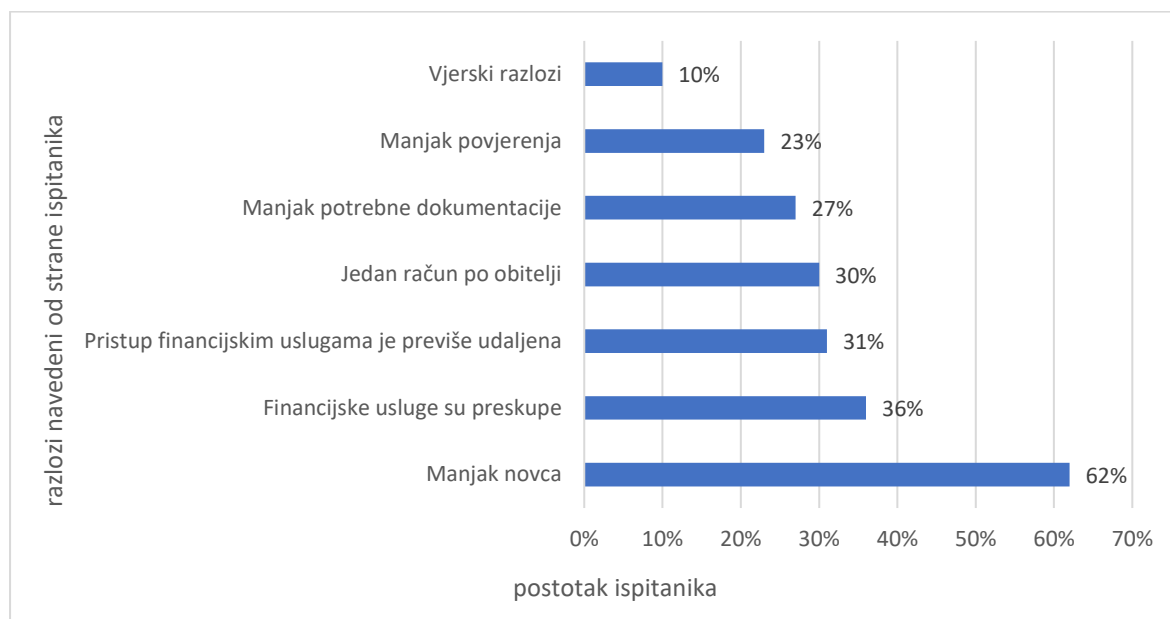
Slika 8 Geografski raspored više od polovice stanovništva koje ne posluje s bankama – „unbanked“



Izvor: izrada autora prema podacima Global Findex Database 2021.

Svjetska banka (2021) detaljnije je istražila i opisala razloge neposjedovanja računa kod banke. Najveći broj ispitanika kao glavni razlog neposjedovanja računa naveo je manjak novca, njih 62%. Sljedeći razlog po učestalosti navođenja od strane ispitanika bila je previsoka cijena financijskih usluga (36%), nakon toga 31% ispitanika je navelo i udaljenost financijskih usluga kao razlog nepostojanja računa otvorenog u banci. 30% ispitanika izrazilo je kako im je dovoljno imati jedan otvoreni račun po obitelji, 27% nema račun zbog nepotpune dokumentacije potrebne za otvaranje istoga, 23% nema želju otvoriti račun zbog manjka povjerenja te na kraju jedna desetina ispitanika navela je vjerske razloge odgovorne za neimanje računa.

Slika 9 Razlozi neposjedovanja računa otvorenog u banci u 2021. godini



Izvor: izrada autora prema podacima Global Findex Database 2021.

Prethodno opisane slike koji donose podatke o vlasništvu nad računima jedni su od važnijih pokazatelja mogućnosti financijske uključenosti stanovništva. Ukoliko stanovnici nemaju pristup računima, daljnje sudjelovanje u financijskom sustavu je onemogućeno. Uz to, velik broj osoba koje imaju otvoren račun kod banke ne koriste sve prednosti i mogućnosti koje financijske institucije pružaju zbog slabijeg ekonomskog stanja. Upravo sve prethodno opisano važan je indikator stanja u financijskim sustavima diljem svijeta te se to treba imati na umu kada se raspravlja o primjeni i uvođenju novih financijskih proizvoda i usluga.

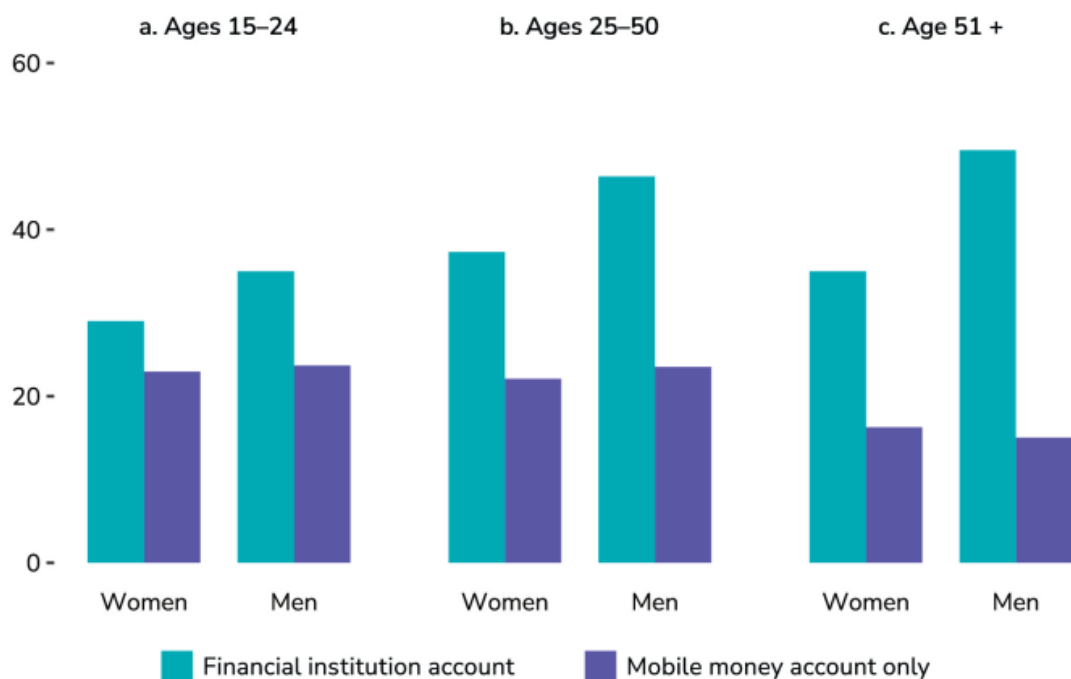
Uz pokazatelj računa otvorenih u banci kao indikator financijske uključenosti, Svjetska banka navodi još i uporabu mobilnih telefona i interneta kao važan pokazatelj financijske uključenosti. Navode kako uporaba tehnologije ima ključnu ulogu u pristupu financijskim uslugama koje će na posljetku dovesti do smanjenja siromaštva i nejednakosti. Između 2014. i 2017. godine udio osoba koje račune plaćaju elektroničkim putem povećao se u zemljama u razvoju s 57% na 70%, a u cijelom svijetu s 67% na 76%. To ukazuje na značajan rast uporabe mobilnih telefona i interneta prilikom obavljanja financijskih transakcija. Nadalje, od 1,7 milijardi odraslih osoba u svijetu koje nemaju otvoren račun u banci, prema podacima Svjetske banke dvije trećine njih ima mobilni uređaj koji bi mogao biti način na koji će se te osobe uključiti u financijski sustav. Pristup financijskom sektoru putem mobilnih uređaja također

omogućava i veću uključenost žena u financijski sektor. Navedeno je vidljivo na slici 10 koja sugerira kako mobilni uređaji i pristup internetu smanjuju izraženu financijsku isključenost žena, naročito mlađe životne dobi (Svjetska banka, 2021).

Slika 10 Smanjivanje financijske isključenosti žena korištenjem mobilnih uređaja i interneta

*Gender gap barely exists for young adults who only have a mobile money account*

Adults with an account (%), 2021



Izvor: Global Findex Database 2021.

Jedna od vrlo važnih stavki za smanjivanje financijske isključenosti koju Svjetska banka (2021) navodi je identifikaciju stanovnika s obzirom da je još uvijek vrlo veliki broj stanovnika u zemljama u razvoju neidentificiran. Iz tog razloga isti nisu u mogućnosti otvoriti račun kod banke ili koristiti mobilni uređaj putem kojeg bi pristupili financijskom sustavu. Tome u prilog ide činjenica kako je u Indiji financijska uključenost značajno porasla nakon uvođenja široko dostupnog digitalnog identifikatora stanovnika (Aadhar broj). Korištenje mobilnih telefona također je vrlo važno prilikom povećanja vlasništva nad financijskim računima. Nakon početnog usvajanja računa, vrlo je važno pratiti trendove prisutne na tržištu. Utvrđeno je kako digitalizacija plaćanja povećava korištenje računa od strane odraslih osoba u banci s obzirom da je nerijetko razlog nekorisćenja računa udaljenost od financijske institucije uz nedostatak povjerenja i potrebe za istim. Još uvijek milijuni osoba koje ne koriste bankovne usluge primaju

isplate od poslodavaca ili vlade u gotovini. Digitalizacijom takvih plaćanja povećava se vlasništvo nad računima te se osobe uključuju u financijski sustav.

Knaack, Miller i Stewart (2020) sugeriraju kako bi upravo obrnuta hipoteka u određenim slučajevima mogla biti koristan financijski proizvod za sprječavanje financijske isključenosti umirovljenika koji nakon umirovljenja više nisu u mogućnosti udovoljiti zahtjevima banaka za ostale vrste zajmova.

### 3.2. Prednosti i nedostaci obrnute hipoteke

Niže priložena tablica broj dva donosi kratki pregled prednosti i nedostataka ugovaranja obrnute hipoteke.

Tablica 2 Prednosti i nedostaci obrnute hipoteke

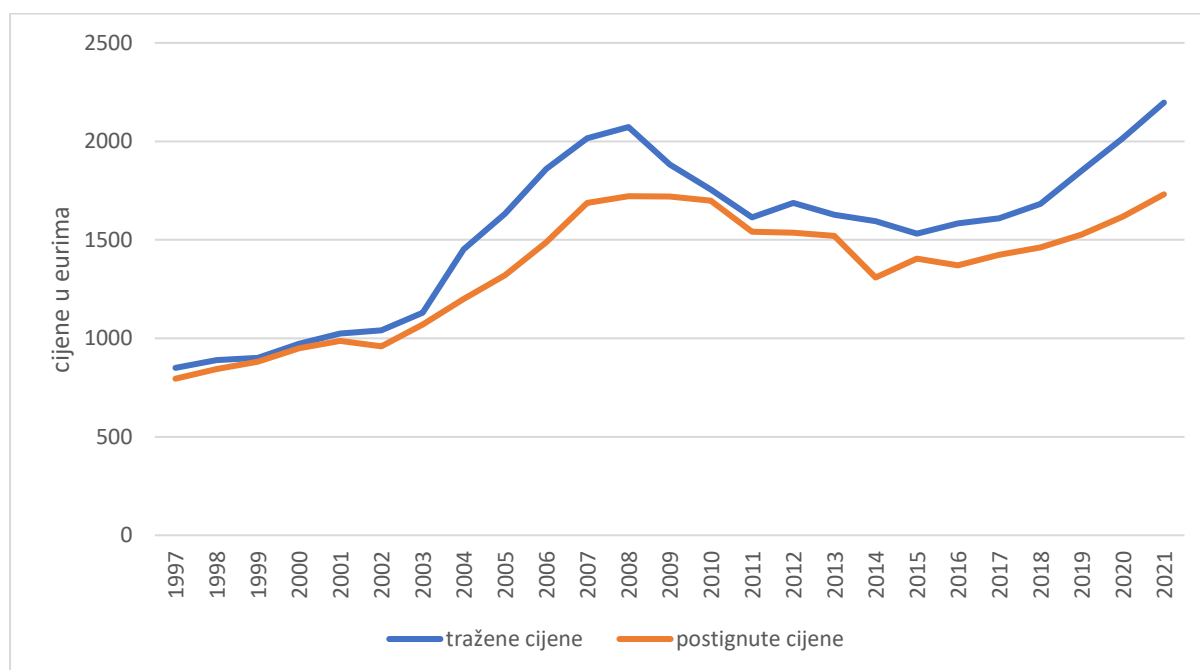
| <b>PREDNOSTI</b>   | <b>NEDOSTACI</b>   |
|--|--|
| Zadržavanje vlasništva i prava doživotnog ostanka u nekretnini                 | Maksimalni iznos obrnute hipoteke manji od vrijednosti nekretnine  |
| Neoporezivi primici  | Nezadovoljstvo nasljednika   |
| Ne gube se stečena socijalna prava, prava na mirovine i zdravstveno osiguranje | Smanjenje bogatstva stečenog tijekom života                        |
| Naplata dospijeva tek nakon smrti drugog člana bračne zajednice                | Nerazumijevanje financijskih proizvoda                             |
| Nema prava regresa   | Negativna selekcija i moralni hazard                               |
| Rast cijena nekretnina   | Više prosječne kamatne stope od kamatnih stopa na stambene kredite |
| Za kreditore: glavnica, kamate i zarada od prodaje nekretnine                  |  |

Izvor: izrada autora

Najznačajniju prednost ugovaranja obrnute hipoteke je zadržavanje vlasništva nad nekretninom te prava nastavka života u istoj sve do smrti. Kao ostale bitne prednosti korištenja obrnute hipoteke za podmirenje troškova i podizanje životnog standarda u starijoj životnoj dobi

ističe se činjenica kako su mjesečni primici ili primici povučeni po potrebi korisnika prilikom ugovaranja isplate u obliku kreditne linije neoporezivi jer se prema poreznim propisima prilikom odobravanja obrnute hipoteke nekretnina ne prodaje, pa se primici ne tretiraju kao dohodak. Nadalje, prethodno stečena prava umirovljenika u vidu socijalnih naknada, mirovina ili zdravstvene skrbi ostaju aktualna, odnosno ugovaratelj ih zadržava te nije potrebna prethodna provjera zdravstvenog stanja, starosti ugovaratelja i primitaka što je slučaj kod ugovaranja određenih polica osiguranja. Prilikom objašnjavanja obrnute hipoteke često se koristi opis „kredit koji se ne vraća“ što se odnosi na prednost obrnute hipoteke kao zajma čija naplata dopijeva tek nakon smrti drugog člana bračne zajednice kod doživotne hipoteke. Uz to, vrlo važna činjenica je kako kreditor nema pravo regresa što znači da se ne može naplatiti iz neke druge vrste imovine dužnika, kao na primjer iz mirovine, štednje, police osiguranja i sl. Nasljednici ugovaratelja obrnute hipoteke također su zaštićeni te ne postoji opasnost da će oni morati otplaćivati dugove ugovaratelja. Slijedeća prednost, prisutna dulji niz godina, je kontinuiran rast cijena nekretnina s povremenim oscilacijama u cijelom svijetu. Na to upućuje i slika 11 u prilogu ispod koja potvrđuje ranije navedenu tezu dugoročnog rasta cijena nekretnina na primjeru Republike Hrvatske. Ukoliko se cijena predmetne nekretnine poveća, dužnik je u mogućnosti uzeti dodatnu, drugu obrnutu hipoteku na razliku povećane vrijednosti nekretnine. Prednost za kreditore koji odobravaju obrnutu hipoteku očituje se u naplati glavnice uvećane za kamate, a dodatna prednost ugovarateljima je mogućnost ostvarenja zarade od prodaje nekretnine po zatvaranju zajma.

Slika 11 Trend dugoročnog rasta cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj



Izvor: izrada autora prema podacima Burze nekretnina

Uz privremena osciliranja vidljiva u periodu financijske krize od 2008. do 2015. godine, grafikon pokazuje kako su se tražene i ostvarene cijene nekretnina u Hrvatskoj u periodu od 1997. godine više nego udvostručile. Prosječna ostvarena cijena metra kvadratnog nekretnine u Hrvatskoj 1997. godine iznosila je 795 eura, dok je isto to 2021. godine iznosilo 1 731 eura. Prije nastupa globalne financijske krize 2008. godina, na vrhuncu rasta cijena nekretnina, prosječna tražena cijena u Hrvatskoj iznosila je 2 072 eura, a prosječna ostvarena cijena 1 722 eura. Uz to, u obzir treba uzeti i činjenicu kako su prikazane prosječne cijene nekretnina ostvarenih na teritoriju Republike Hrvatske koje je izrazito polarizirano. Tržište nekretnina na području grada Zagreba te priobalne Hrvatske vrlo je aktivno pa su i cijene na tim područjima značajno više od ostatka Hrvatske.

Uz brojne prednosti, obrnuta hipoteka sa sobom donosi i nedostatke koje treba odvagati i promotriti prije zaključenja ugovora. Velik nedostatak ovog oblika financiranja je niži omjer iznosa odobrenog kredita i tržišne vrijednosti nekretnine odnosno maksimalan iznos obrnute hipoteke je manji od vrijednosti nekretnine. Taj iznos kreće se u rasponu od 50% do 70% tržišne vrijednosti nekretnine, no nerijetko iznosi i ispod 50%, dok se isti iznos prilikom odobravanja tradicionalnih hipotekarnih kredita kreće u rasponu od 70% do 80% tržišne

vrijednosti nekretnine. Iznos odobrenih sredstava će biti veći što je ugovorena kamatna stopa niža, vrijednost nekretnine više i što je korisnik obrnute hipoteke stariji. U suprotnom slučaju, iznos odobrenih sredstava će biti niži. Smanjenje odobrenog iznosa u odnosu na tržišnu vrijednost nekretnine služi kao osiguranje kreditoru od rizika financiranja osoba starije životne dobi. Tako, iako vrlo pogodan instrument za neke umirovljenike, obrnuta hipoteka može biti vrlo skup izbor, a pogotovo za one koji nisu sigurni o preferencijama stanovanja u budućnosti ili koji se uskoro planiraju seliti (Fontinelle, 2022). Nadalje, vrlo veliki problem prilikom financiranja umirovljenika obrnutom hipotekom je nezadovoljstvo potomaka i nasljednika zbog „prodaje“ nekretnine stečene tijekom života te smanjenje ukupnog bogatstva koje im ostaje u nasljeđe. Četvrti po redu nedostatak je teža odluka na sklapanje novih ugovora s pružateljima financijskih proizvoda i usluga zbog nerazumijevanja i manjka znanja o financijskim proizvodima i uslugama. Problem stvara i moralni hazard te negativna selekcija na tržištu obrnute hipoteke koji se dešava uslijed povećanog potraživanja obrnute hipoteke od strane osoba koje vjeruju da će dulje živjeti u odnosu na one slabijeg zdravlja i potencijalno kraćeg života. Moguće je da se takve osobe, koje očekuju dulji životni vijek, znajući da ih nitko ne može istjerati iz njihove nekretnine manje brinu o stanu/kući nego što bi se brinuli u situaciji nepostojanja ugovora. Dodatno, kao nedostatak može se istaknuti činjenica kako su kamatne stope na odobrene obrnute hipoteke više od prosječnih kamatnih stopa na stambene kredite.

Unatoč brojnim prednostima i rastu tijekom godina, financiranje povećanih izdataka u starijoj životnoj dobi putem sredstava odobrenih obrnutom hipotekom još je uvijek iznimka više nego pravilo. Također, obrnuta hipoteka ne predstavlja idealno rješenje problema smanjenih prihoda u mirovini za sve starije osobe, pa treba u obzir uzeti i druge opcije kao što su prodaja nekretnine, iznajmljivanje ili preseljenje u manju nekretninu.

### 3.3. Zastupljenost obrnute hipoteke u svijetu

Obrnuta hipoteka može se promatrati kao primarno američki inovativni financijski proizvod koji najveću pozornost i dan danas uživa upravo na tom području. Uz Sjedinjene Američke Države prisutna je i u Kanadi, Australiji, Novom Zelandu. Na području Europe najznačajnija je primjena u Velikoj Britaniji, Irskoj (engl. *Lifetime mortgage*) i Španjolskoj (španj. *Hipoteca inversas*) te se još u trinaest zemalja Europske Unije koristi neki oblik obrnute hipoteke ili sličnog financijskog proizvoda (Andrašić i Tuškan, 2019). Uz to, primjena se proširila i na



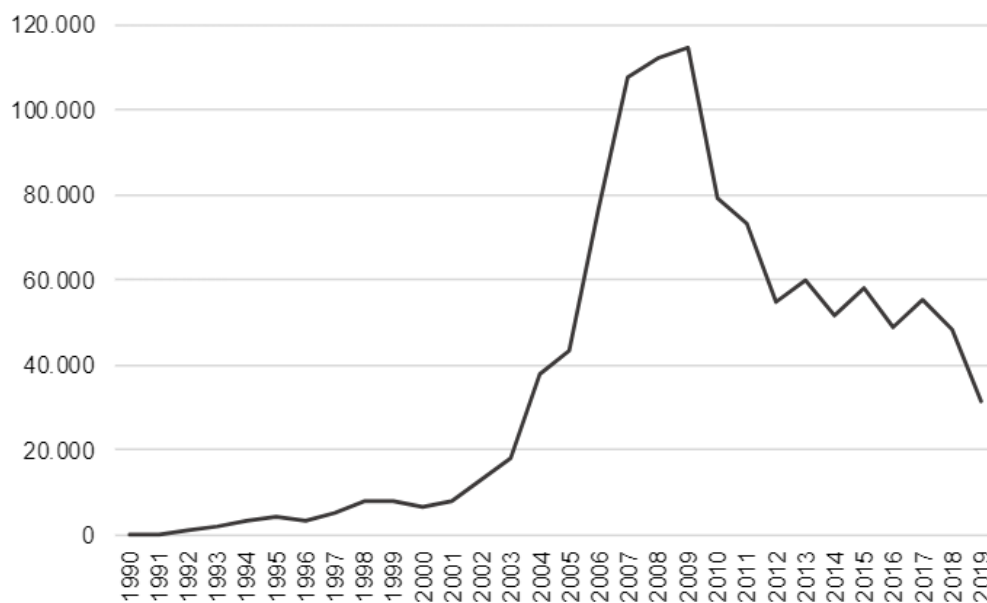
azijski kontinent, na Kinu, Hong Kong, Južnu Koreju, Japan, Indiju.. (Bađun i Krišto, 2020). Može se zaključiti kako je obrnuta hipoteka uvedena uglavnom u naprednim gospodarstvima te je njeno tržište još uvijek relativno malo (Knaack, Miller i Stewart, 2020). U svim navedenim državama prisutan je trend rasta korištenja obrnute hipoteke, koji je na nekoliko godina zaustavljen zbog globalne financijske krize, no ponovo je uspostavljen 2012. godine. Uz iznimku Velike Britanije, gdje je vrijednost otpuštenog kapitala iz nekretnina putem obrnute hipoteke u 2017. godini porasla na 3 milijarde GBP, ne postoje ostali zbirni podaci o korištenju obrnute hipoteke u Europi što dodatno otežava analizu zastupljenosti ovog proizvoda (Tuškan, 2018).

Zahtijevane dobne granice za mogućnost ugovaranja financiranja putem obrnute hipoteke razlikuju se od zemlje do zemlje. Takvi proizvodi na europskom području uglavnom su namijenjeni osobama starijim od 55 godina, s nekoliko iznimaka. Tako je ta granica u Irskoj i Danskoj podignuta na 60 godina, u Njemačkoj, Francuskoj i Italiji na 65, a u Sjedinjenim Američkim Državama kako smo već ranije spomenuli na 62 godine. Unatoč mogućnosti uzimanja zajma s napunjenih 62 godine, prosjek godina zajmoprimaca u Sjedinjenim Američkim Državama iznosi 73 (Knaack, Miller i Stewart, 2020).

Tržište obrnute hipoteke, kao što je već rečeno, bez obzira na potencijal još je uvijek vrlo slabo razvijeno. Čak i u Sjedinjenim Američkim Državama koje predstavljaju najznačajnije tržište ovog financijskog proizvoda, korištenje je vrlo slabo zastupljeno. Bonner, Juin i Laferrère (2019) navode kako je 2010. godine u SAD-u tek 2 do 3% prikladnih vlasnika nekretnina ugovorilo ovaj financijski proizvod kako bi povećali svoja tekuća primanja. Pokazatelj udjela tržišta obrnute hipoteke u tradicionalnom hipotekarnom tržištu u Europi još bolje dokazuje koliko je slabo korištenje obrnute hipoteke. Prethodno spomenuti pokazatelj 2007. godine u Europi iznosio je 0,1% odnosno tržište obrnute hipoteke od 3.31 milijarde eura činilo je tek 0,1% tradicionalnog hipotekarnog tržišta. Moguće je da će novi sociološki i politički problemi vezani uz demografsko starenje stvoriti preduvjete te povećati potrebu korištenja upravo ovog načina rješavanja smanjenih financijskih primitaka u starijoj životnoj dobi. No, do sada su se kulturološke prepreke pokazale vrlo značajnim te Bađun i Krišto (2020) navode kako su te kulturološke razlike snažno vidljive upravo na Mediteranu gdje prevladavaju jake obiteljske veze. Uz to, stanovništvo nekretnine doživljava kao najvrjedniju imovinu koju je vrlo važno sačuvati i ostaviti djeci u nasljeđe.

U Sjedinjenim Američkim Državama, najstarijem i najvećem tržištu obrnute hipoteke, rast odobravanja istog financijskog proizvoda u posljednjih 20ak godina u stalnom je porastu. U 2020. godini u Sjedinjenim Američkim Država odobreno je 43 000 obrnutih hipoteka, što je rast od 23% u odnosu na prethodnu godinu. Brojčano najviše odobrenih hipoteka godišnje je iznosilo u godinama prije globalnoj financijske krize, no nakon pada uzrokovanog krizom ponovno je prisutan trend rasta odobravanja što se vidi i na niže priloženoj slici 12 (Fontinelle, 2022). U 2021. godini sklopljeno je 49 207 ugovora o obrnutoj hipoteci, pri čemu je vidljiv ponovan rast u odnosu na prethodnu godinu. Unatoč prisutnom rastu, tržište obrnute hipoteke i na području najveće primjene daleko je ispod potencijala (Knaack, Miller i Stewart, 2020). Knaack, Miller i Stewart (2020) navode prema radu Davidoffa i Welkea (2004) kako je tržište obrnute hipoteke zaglavljeno u začaranom krugu gdje niska potražnja dovodi do problema u procjeni troškova jer nedostatak podataka uzrokuje relativno visoke troškove prosudbe, a to u konačnici ponovo uzrokuje nisku potražnju.

Slika 12 Broj odobrenih obrnutih hipoteka u Sjedinjenim Američkim Državama od 1990. do 2019. godine



**Figure 2. Number of approved RMs in the US**

Source: National Reverse Mortgage Lenders Association (NRMLA), official website.

Izvor: Kuidid Novkomet, A. i Matković, M. (2020.), Anticipating a Reverse Mortgage Adoption in Croatia, *Sciendo*.

Broj odobrenih obrnutih hipoteka posljednjih pet godina je u porastu no i dalje je to daleko ispod svog vrhunca koji je bio 2009. godine, iako je to još uvijek daleko manje popularno od stambenih zajmova, vrste potrošačkih kredita koje zajmoprimcima omogućuju zaduživanje u odnosu na kapital koji posjeduju u nekretninama (Hill, 2022).

Slično kao i u Sjedinjenim Američkim Državama, u Velikoj Britaniji se posljednjih nekoliko godina tržište obrnute hipoteke oporavlja od pada nastalog tijekom globalne financijske krize. Uz financijski oporavak, za povećanje pozajmljivanja tim putem zaslužne su i velike banke i osiguravajuća poduzeća koja ulaze na tržište. Uz to, konkurentski pritisci dovode do smanjivanja kamatnih stopa, a i demografske promjene u vidu povećanja broja starijih stanovnika idu u korist sve prisutnijeg ugovaranja obrnute hipoteke. Uz Veliku Britaniju, koja predstavlja najznačajnije tržište na području Europe te Španjolsku, primjena je izrazito slaba ili uopće ne postoji. Neke zemlje na tom području spriječene su većinom zbog nepostojećeg pravnog okvira, no i u onima gdje je pravni okvir uspostavljen, tržište stagnira. Prema podacima Europske hipotekarne federacije iz 2009. godine tri četvrtine europskog tržišta obrnute hipoteke odnosilo se na Veliku Britaniju (Knaack, Miller i Stewart, 2020). Nadalje, na veličinu tržišta ukazuje i pokazatelj udjela ukupne industrija obrnute hipoteke u Europskoj uniji koji zauzima manje od 1% hipotekarnog tržišta (Andrašić i Tuškan, 2019).

Australsko tržište također bilježi porast primjene obrnute hipoteke te se tržište s 1,3 milijarde USD u 2008. godini povećalo na 2,5 milijardi USD u 2017. godini. I u Australiji je zamijećeno slabo razumijevanje obrnute hipoteke kao financijskog proizvoda te je tamošnji regulator tržišta 2018. godine proveo ispitivanje i utvrdio lose razumijevanje zajmoprimaca o rizicima i troškovima obrnute hipoteke. S tim na umu, uvedena je obveza bankama na dodatan oprez i pažnju osobito prema ranjivim zajmoprimcima.

Bez obzira na jasan potencijal u vidu demografskih čimbenika, primjena ovog proizvoda ili je vrlo malo prisutna ili gotovo uopće i ne postoji. Moguće slabo korištenje ovog financijskog proizvoda može se pripisati nižem maksimalnom iznosu sredstava kojeg vlasnici mogu pribaviti u odnosu na procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnine (moguće i manje od 50%). Ukoliko su iznosi toliko niski, ovaj način financiranja preporučuje se u situacijama krajnje nužde, odnosno jedino ukoliko ne postoje druge bolje i povoljnije opcije financiranja (Andrašić i Tuškan, 2019). Bez obzira na to, kao što je već i prethodno navedeno brojni pojedinci sredstva koriste jednostavno kako bi povećali trenutni životni standard. U određenim europskim zemljama pojedinac mora ispuniti i mnoge dodatne zahtjeve kako bi mogao ugovoriti obrnutu

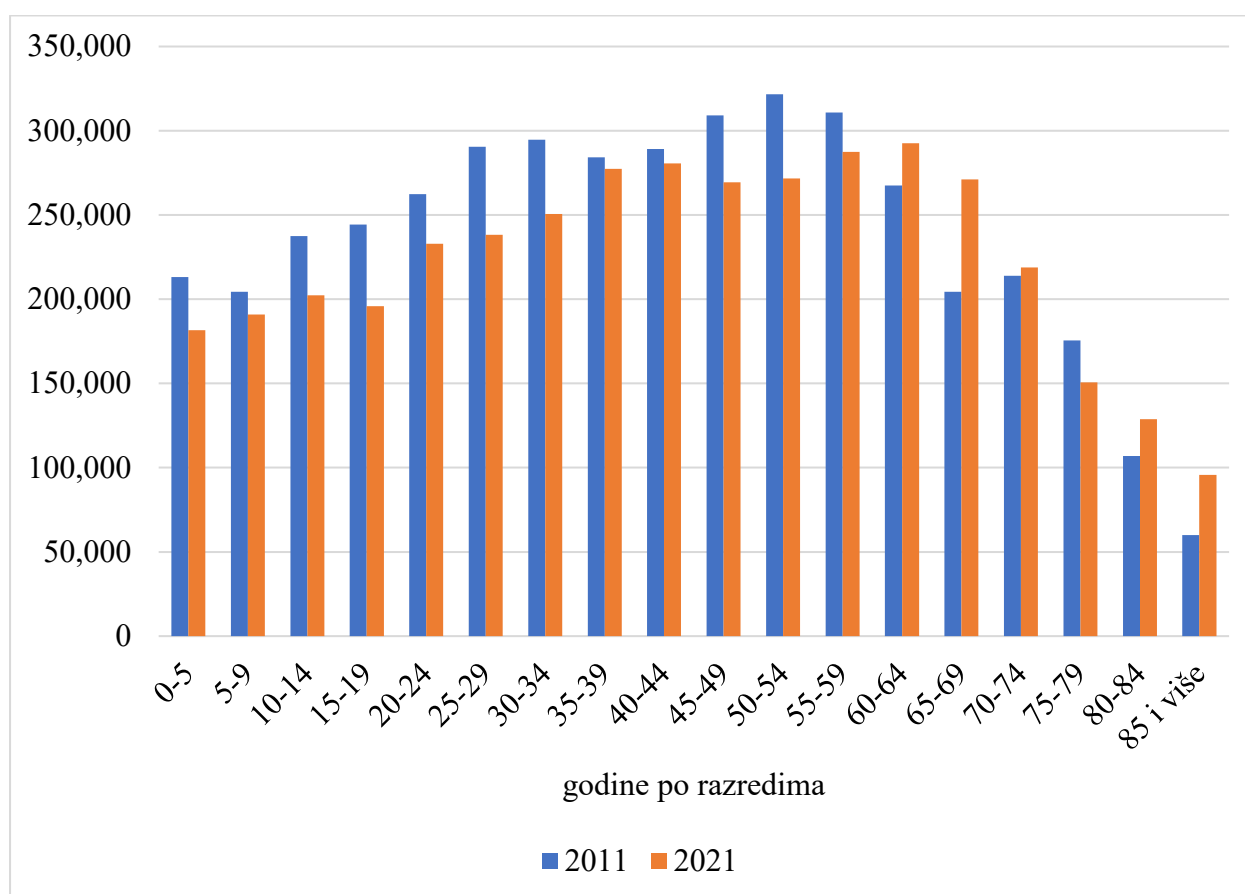
hipoteku, a uz to korištenje dobivenih sredstava nije slobodno već su namjene unaprijed strogo zakonom propisane. Uz to, kao dodatan razlog slabe primjene navodi se i problem pravne regulacije, koji se u posljednje vrijeme pokušava otkloniti te se radi na uvođenju jasnog pravnog okvira. Sve navedene razloge zasigurno treba uzeti u obzir prilikom traženja rješenja, no nikako se ne smije zanemariti kulturološke čimbenike. Oni najviše dolaze do izražaja u zemljama s čvrstim obiteljskim vezama i tradicionalnog postojanja običaja ostavljanja nekretnina nasljednicima.

## 4. Potencijal primjene obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj

### 4.1. Demografska slika Republike Hrvatske

Hrvatska je nisko natalitetna zemlja u kojoj je vidljiv proces starenja stanovništva. Proces demografskog starenja brojnim nacionalnim ekonomijama stvara sve veće probleme. Usljed sve većeg broja starijeg stanovništva te specifičnih potreba starijih, reorganizacija društva je nužna, osobito kada je riječ o socijalnoj i zdravstvenoj skrbi (Obadić i Smolić, 2008).

Slika 13 Stanovništvo Republike Hrvatske raspoređeno po dobnim skupinama u 2011. u odnosu na 2021. godinu



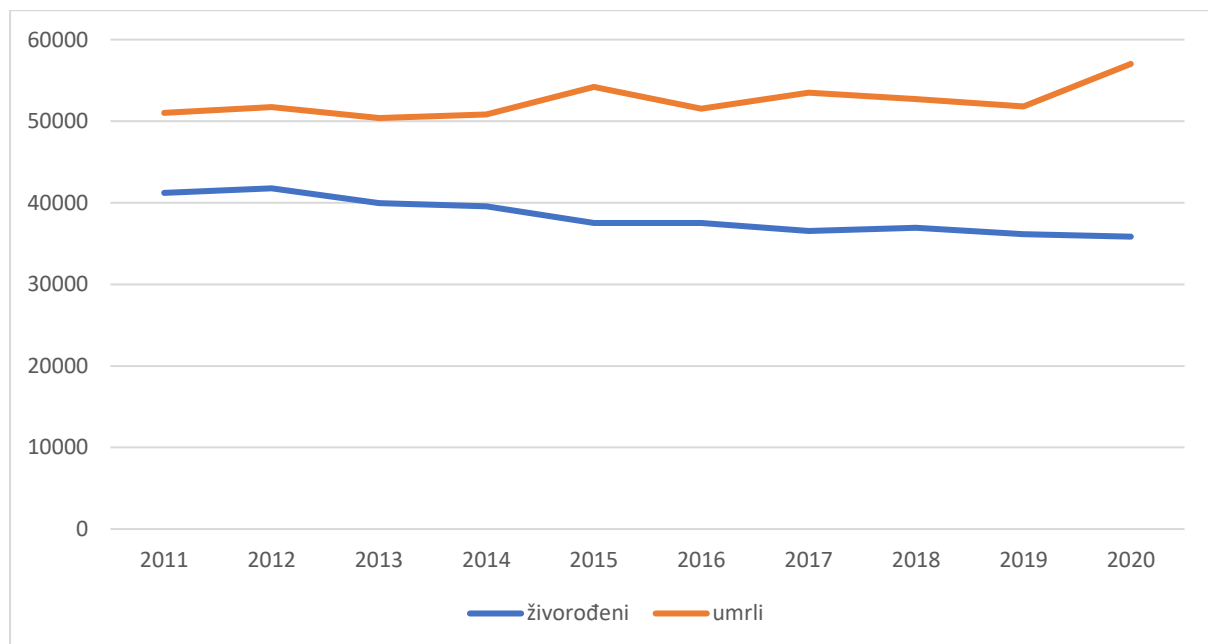
Izvor: izrada autora prema podacima Eurostata

Prethodna slika prikazuje broj stanovnika Republike Hrvatske raspoređenih prema dobnim skupinama po pet godina u 2011. godini u usporedbi s 2021. godinom. Jasno je vidljivo kako su se mlađe dobne kategorije, zaključno s dobnom kategorijom od 55-59 godina, smanjile tijekom desetogodišnjeg razdoblja. Broj djece, mladih te osoba srednje životne dobi manje je

nego ih je bilo 2011. godine. Za razliku od toga, vidljiv je rast starijeg stanovništva, počevši s dobnom kategorijom 60 do 64 godine. Jedina iznimka je dobna kategorija 75-79 godina koja se brojčano smanjila u 2021. godini u odnosu na 2011. godinu. Upravo opisani grafikon potvrđuje ranije iznesenu tezu pada nataliteta u Republici Hrvatskoj te starenja stanovništva.

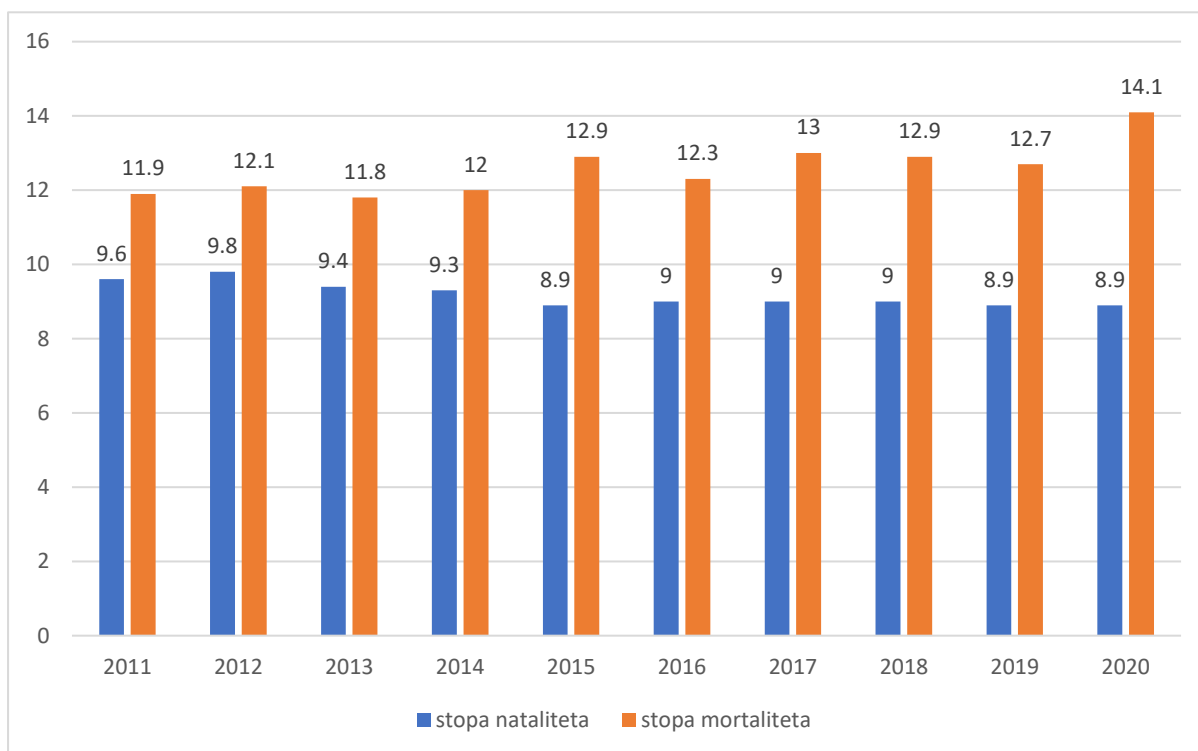
Slika 14 prikazuje prirodno kretanje stanovništva u Republici Hrvatskoj tijekom desetogodišnjeg razdoblja, od 2011. do 2020. godine. Plava linija prikazuje broj živorođene djece u određenoj godini, a narančasta linija prikazuje broj umrlih osoba u toj istoj godini. Vidljivo je kako je u cijelom promatranom periodu broj umrlih bio veći od broja živorođene djece. Također, promatrajući plavu liniju vidljivo je kako je u promatranom razdoblju prisutan pad broja živorođene djece. U 2011. godini u Hrvatskoj je rođeno 41 197 žive djece, dok je taj broj u 2020. godini iznosio 35 845. S druge strane, narančasta linija sugerira na rast broja umrlih osoba tijekom razdoblja od deset godina. U 2011. godini umrlo je 51 019 osoba, a 2020. godine 57 023 osobe. Razliku broja živorođenih i umrlih osoba u određenoj godini opisuje prirodni prirast, koji je u 2020. godini iznosio -21 178, u odnosu na -9 822 iz 2011. godine.

*Slika 14 Prirodno kretanje stanovništva Republike Hrvatske u periodu od 2011. do 2020.. godine*



Izvor: izrada autora prema podacima DZS-a

*Slika 15 Stope nataliteta i mortaliteta Republike Hrvatske u razdoblju od 2011. godine do 2020. godine*



Izvor: izrada autora prema podacima DZS-a

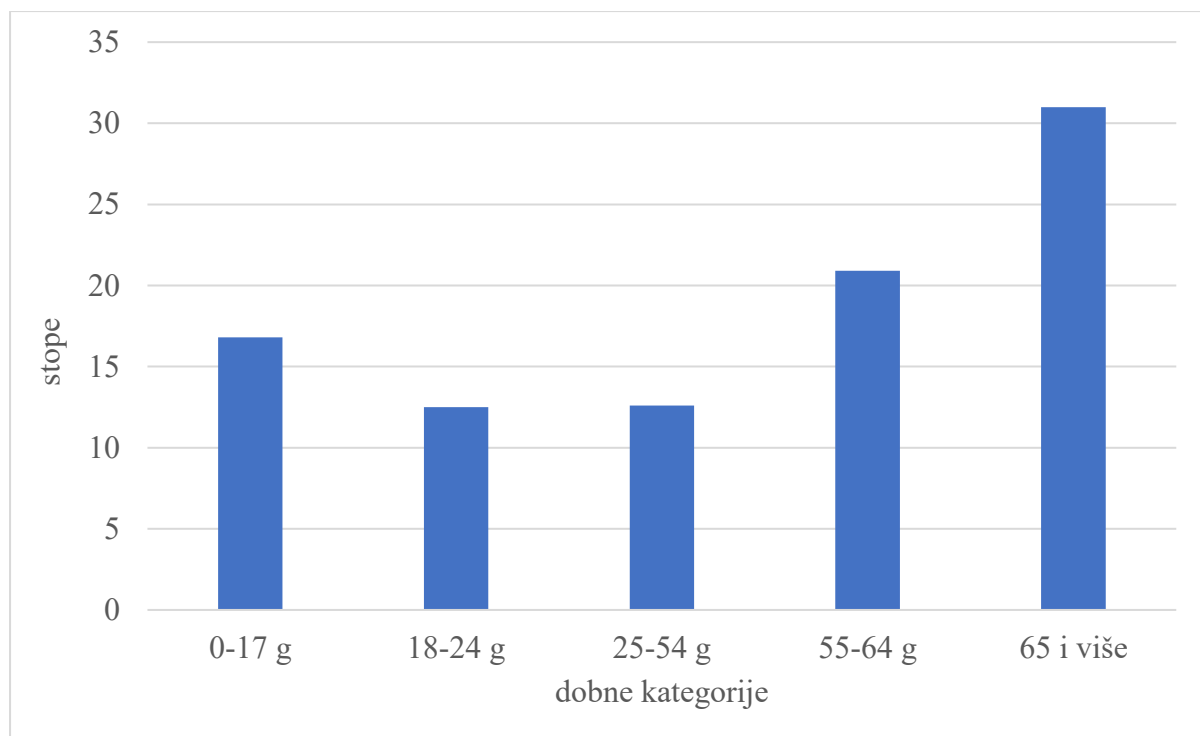
Stopa nataliteta pokazatelj je broja živorođenih na 1000 stanovnika. Prikazana je plavim stupcima na slici broj petnaest. U 2011. godini iznosila je 9.6, dok u posljednje dvije prikazane godine iznosi 8.9. Stopa mortaliteta prikazana je narančastim stupcima na grafikonu te ona prikazuje broj umrlih na 1000 stanovnika. Vidljivo je kako je stopa mortaliteta u svim promatranim godina viša od stope nataliteta, odnosno broj stanovnika Republike Hrvatske je u padu. Stopa mortaliteta u porastu je promatrajući 2011. godinu kada je iznosila 11.9, u odnosu na 2020. godinu s vrijednosti 14.1. Promatrajući i kraći period, dvije uzastopne godine, 2019. i 2020. godinu, broj umrlih u porastu je za 10,1%. iste pokazatelje analizira i Vehovec (2010) te predstavlja projekciju kretanja ukupnog broja stanovnika u Hrvatskoj do 2050. godine koja prikazuje kako će broj stanovnika biti u kontinuiranom linearnom padu te se pretpostavlja da će 2050. godine Hrvatska imati oko 700 000 stanovnika manje nego je imala 2010. godine upravo zbog negativnog prirodnog prirasta.

Vehovec (2010) predstavlja demografske projekcije starenja stanovništva u Hrvatskoj prema metodologiji Državnog zavoda za statistiku do 2050. godine koje pokazuje značajno produljenje životnog vijek žena i muškaraca u Hrvatskoj. U 2050. godini muškarci će prosječno

živjeti skoro 80 godina, dok će prosječni životni vijek žena iznositi 83 godine. Danas ti pokazatelji za muškarce iznose nešto ispod 74 godine, a za žene 78 godina.

Uz navedeno vidljivo starenje stanovništva te smanjenje broja stanovnika, pokazatelji siromaštva i materijalne deprivacije također nisu zavidni. Slika 16 prikazuje stopu rizika od siromaštva u RH u 2020. godini prema dobi. Vidljivo je kako je stopa rizika od siromaštva najviša u starijoj životnoj dobi, odnosno kod starijeg stanovništva te raste s rastom godina.

*Slika 16 Stopa rizika od siromaštva u RH prema dobi u 2020. godini*



Izvor: izrada autora prema podacima DZS-a

Nadalje, stopa rizika od siromaštva stanovništva u Republici Hrvatskoj prema statusu najveća je kod nezaposlenih osoba i iznosi 45,3%. Nakon toga slijedi stopa rizika od siromaštva kod umirovljenika koja iznosi 27,5%. Ista stopa promatrana kod zaposlenih i samozaposlenih osoba znatno je niža i iznosi 4,1% i 13,8%.

Stope rizika od siromaštva kod umirovljenika te kod osoba starijih od 65 godina prikazane u tablici 3 donosi Pavković (2021).



Tablica 3 Pokazatelji siromaštva u Republici Hrvatskoj u 2019. godini

| <b>Pokazatelj</b>  | <b>Muškarci</b> | <b>Žene</b> | <b>Ukupno</b> |
|--|-----------------|-------------|---------------|
| Stopa rizika od siromaštva                                     | 17,20%          | 19,30%      | 18,30%        |
| Stopa rizika od siromaštva u dobnoj skupini 65 godina ili više | 24,90%          | 33,60%      | 30,10%        |
| Stopa rizika od siromaštva kod umirovljenika                   | 22,50%          | 29,10%      | 26,10%        |

Izvor: Pavković (2021) prema podacima DZS-a (2020) i HZMO-a (2021)

Iz tablice 3 vidljivo je kako su stope rizika od siromaštva kod osoba starosti 65 godina i više te kod umirovljenika znatno više nego prosječne stope rizika od siromaštva. U najvećem riziku od siromaštva nalaze se žene u starosti od 65 godina i više, a stopa rizika iznosi 33,60%. Navedeni pokazatelji sugeriraju na izraženiju ugroženost umirovljenika i starijih osoba siromaštvu te potrebu pronalaska rješenja njihovih financijskih problema.

Pokazatelji materijalne deprivacije, njih devet, opisuju materijalne uvjete u kojima ljudi žive i koji utječu na kvalitetu života. Također, daju uvid u kakvim uvjetima stanovništvo Republike Hrvatske živi. Stopa materijalne deprivacije pokazuje postotak stanovništva koji isključivo zbog financijskih razloga nije u mogućnosti priuštiti si tri od devet stavki materijalne deprivacije pobrojanih u niže priloženoj tablici te u Republici Hrvatskoj u 2020. godini iznosi 17,4%. Prema podacima ankete provedene u 2020. godini 5,7% osoba koje žive u kućanstvima si ne mogu priuštiti adekvatno grijanje u zimskim mjesecima. U nemogućnosti da si svaki drugi dan priušte obrok koji u sebi sadrži meso, ribu ili za to vegetarijanski ekvivalent živi 7,8% osoba koje žive u kućanstvima. Nadalje, 11,1% osoba vrlo teško spaja kraj s krajem, 22,2% teško, a 14,2% njih je u posljednjih 12 mjeseci bilo u situaciji u kojoj su zbog financijskih poteškoća kasnili s plaćanjem dospjelih obaveza. Više od polovice stanovništva koje živi u kućanstvima, točnije njih 58,9%, ne može podmiriti neočekivani financijski izdatak iz vlastitih sredstava, dok njih 49,3% si ne može priuštiti tjedan dana godišnjeg odmorna izvan kuće (DZS, 2021). Upravo ovakva financijska situacija građana Republike Hrvatske povezana je s potrebom ostvarenja dodatnih primitaka koje u određenim situacijama pruža obrnuta hipoteka.

Tablica 4 Pokazatelji materijalne deprivacije stanovništva Republike Hrvatske u 2020. godini

|   |        |
|---|--------|
| <b>Postotak osoba koje žive u kućanstvu koje:</b>   |        |
| – ne mogu si priuštiti adekvatno grijanje u najhladnijim mjesecima  | 5,70%  |
| – ne mogu si priuštiti tjedan dana godišnjeg odmora izvan kuće  | 49,30% |
| – ne mogu si svaki drugi dan priuštiti obrok koji sadržava meso, piletinu, ribu ili vegetarijanski ekvivalent | 7,80%  |
| – ne mogu podmiriti neočekivani financijski izdatak   | 58,90% |
| – kasne s plaćanjem obveza (stambenoga kredita, najamnine, računa za režije ili potrošačkoga kredita)         | 14,20% |
| <b>Mogućnost spajanja kraja s krajem,</b>   |        |
| – vrlo teško  | 11,10% |
| – teško   | 22,20% |
| – s malim poteškoćama   | 45,20% |
| – uglavnom lako   | 16,80% |
| – lako  | 3,70%  |
| – vrlo lako   | 1,00%  |
| Stopa materijalne deprivacije (tri ili više stavki),  | 17,40% |

Izvor: Državni zavod za statistiku

Tablica 5 odnosi se na usporedbu pokazatelja siromaštva među izabranim zemljama Europske Unije. Uspoređuju se tri pokazatelja siromaštva: stopa rizika od siromaštva, nejednakost distribucije dohotka odnosno kvintilni omjer te ginijev koeficijent. Kvintilni omjer pokazatelj je dohodovne nejednakosti. Mjeri odnos prvog i petog kvintila distribucije dohotka tj. odnos ukupnog ekvivalentnog dohotka 20% stanovništva s najvećim dohotkom te ukupni ekvivalentni dohodak 20% stanovništva s najnižim dohotkom. Ginijev koeficijent također je pokazatelj nejednakosti, točnije nejednakosti raspodjele dohotka. U situaciji kada bi postojala savršena jednakost tako da svaka osoba ima jedna dohodak, Ginijev koeficijent bi iznosio 0, a s povećanjem dohodovne nejednakosti koeficijent se povećava sve do maksimalne nejednakosti kada pokazatelj iznosi 100.

Tablica 5 Usporedba pokazatelja siromaštva među odabranim zemljama Europske Unije u 2020. godini

|  | Hrvatska | Mađarska | Austrija | Rumunjska | Slovenija | Danska |
|--|----------|----------|----------|-----------|-----------|--------|
| stopa rizika od siromaštva                         | 18.30%   | 12.30%   | 13.90%   | 23.40%    | 12.40%    | 12.10% |
| nejednakost distribucije dohotka - kvintilni omjer | 4,6      | 4,3      | 4,1      | 6,6       | 3,3       | 4,0    |
| ginijev koeficijent                                | 28,3     | 28,3     | 27,0     | 33,8      | 23,5      | 27,3   |

Izvor: Državni zavod za statistiku

Prvi pokazatelj – stopa rizika od siromaštva u Hrvatskoj 2020. godine iznosi 18,30% što je drugi najlošiji rezultat promatranih zemalja, odmah nakon Rumunjske. To znači da 18,30% osoba ima raspoloživi ekvivalentni dohodak ispod praga rizika od siromaštva. U Rumunjskoj taj pokazatelj iznosi 23,40%, dok je u Mađarskoj, Sloveniji i Danskoj znatno niži, oko 12%. kvintilni omjer je u Hrvatskoj u 2020. godini iznosio 4,6 te on implicira kako 20% stanovništva s najvišim ekvivalentnim raspoloživim dohotkom primalo 4,6 puta veći dohodak od 20% stanovništva s najnižim ekvivalentnim raspoloživim dohotkom. Ponovno, najlošija situacija s kvintilnim omjerom 6,6, odnosno najprisutnija dohodovna nejednakost je u Rumunjskoj. Od promatranih zemalja, najmanje je prisutna dohodovna nejednakost u Sloveniji gdje je kvintilni omjer u 2020. godini iznosio 3,3. Iste rezultate implicira i Ginijev koeficijent. Najviši pokazatelj ukazuje na najveće nejednakosti raspodjele dohotka. U Rumunjskoj u 2020. godini je iznosio 33,8, u Hrvatskoj jednako kao i u Mađarskoj 28,3, a najniži je bio u Sloveniji - 23,5 (DZS, 2020).

Upravo sve gore navedene činjenice u vidu starenja stanovništva, pada broja stanovnika samim time i pada broja potencijalnih osoba koje se mogu brinuti o starijim članovima obitelji, rasta broja jednočlanih kućanstava te izraženog siromaštva kod starijih ljudi ukazuju na povećanu potražnju za financijskim proizvodima pogodnim za povećanje primitaka u mirovini te olakšanje financiranja povećanih izdataka za zdravstvo i njegu. Prema projekcijama Europske Komisije iz 2015. godine udio BDP-a za javnu potrošnju na dugotrajnu skrb u Hrvatskoj

udvostručit će se do 2030. godine, uz pretpostavku da svake godine 1% korisnika neformalne skrbi prijeđe u formalnu skrb (Bađun i Krišto, 2020).

#### 4.2. Stanje mirovinskog i zdravstvenog sustava u Republici Hrvatskoj

Republika Hrvatska, kao i većina razvijenih zemalja već oko 80-ih godina prošlog stoljeća našla se pred izazovom stvaranja održivog mirovinskog sustava uslijed demografskih promjena – starenja stanovništva. Uslijed nastalih promjena postalo je jasno kako sustavi međugeneracijske solidarnosti neće biti dovoljni u budućnosti te se postupno diljem svijeta uvode sustavi individualne štednje putem privatnih mirovinskih fondova. Cilj provođenja reformi bio je smanjiti javne izdatke za isplatu mirovina, smanjiti priljev novih osiguranika, povećati osobnu odgovornost za planiranje financija tijekom mirovine te dugoročno stabilizirati i učiniti mirovinski sustav održivim (Buterin, 2021).

U prvim godinama neovisnosti, Republika Hrvatska prolazila je kroz teško razdoblje za mirovinski sustav uslijed naglog porasta broja novih umirovljenika koji su većinom pokušali naći „spas“ od rata iz tranzicije većinom kroz invalidske i prijevremene starosne mirovine te istodobni pad broja osiguranika. Nagli porast prijevremenih starosnih mirovina svjedoči činjenica kako je 1989. godina bilo 20 430 korisnika prijevremenih starosnih mirovina, a 1991. se ta brojka popela na 51 027 (Puljiz, 2007). Nakon rata, inicira se pokretanje mirovinske reforme koja je definirana 1998. godine donošenjem Zakona o mirovinskom osiguranju. Donošenjem tog zakona osniva se Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje. Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje javna je ustanova čija je misija: „provedba mirovinskog osiguranja generacijske solidarnosti na zakonskoj osnovi, u zakonom zadanim rokovima i uz prihvatljiv trošak“ (HZMO, službene stranice). Izmjene usmjerene na racionalizaciju i kontrolu tekućih troškova uvode se 1999. godine. Obilježja te tzv. *male mirovinske reforme* bila su: povećanje dobi za odlazak u mirovinu – 65 godina za muškarce umjesto 60 i 60 godina za žene umjesto 55, produljenje staža za obračun mirovine – umjesto deset najboljih godina u obzir se uzimaju cijeli radni vijek, uvodi se novi način obračuna mirovina te se pooštavaju kriteriji za ostvarivanje invalidskih mirovina – izmijenjena definicija invalidnosti. Pokušala se postići financijska održivost mirovinskog sustava, a ne smanjenje rashoda s obzirom da jednom stečena mirovinska prava nisu se mogla smanjivati (Bejaković, 2007).

Druga, tzv. *velika mirovinska reforma* počela se provoditi 2002. godine te je bila od presudne važnosti za budućnost mirovinskog sustava. Njeno glavno obilježje je uvođenje trodijelnog mirovinskog osiguranja. Uz prvi stup međugeneracijske solidarnosti uveden je i drugi stup individualne kapitalizirane mirovinske štednje te treći stup mirovinske štednje koji za razliku od prethodna dva nije obavezan te služi osobama koje žele dodatno ulagati u štednju za starost. Od te reforme Hrvatski mirovinski sustav odlikuju tri stupa mirovinskog osiguranja (Bejaković, 2007). Uvođenje drugog i trećeg stupa za cilj je imalo djelomičan prijelaz na sustav definiranih doprinosa i kapitalizirane mirovinske štednje. Uvođenje sustava individualne kapitalizirane štednje bilo je namijenjeno povećanju domaće štednje i razvoju tržišta kapitala s obzirom da se doprinosi aktivne generacije osiguranika ne koriste isključivo za isplatu mirovina već se dalje ulažu u imovinu koja daje povrat (Puljiz, 2007).

Prvi stup odnosi se na obvezno mirovinsko osiguranje. Obavezan je te je u nadležnosti Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje. Temelji se na načelu međugeneracijske solidarnosti i iz njega se isplaćuju mirovine današnjih umirovljenika. U okviru prvog stupa poslodavac iz plaće obračunava 15% od bruto iznosa plaće te ga uplaćuje u Državnu riznicu. Osobe koje su u trenutku uvođenja trodijelnog mirovinskog osiguranja (2002. godine) imale manje od 50, a više od 40 godina života, osigurane su samo u prvom stupu te se doprinos obračunava iz njihove plaće u visini 20% te će oni ostvarivati mirovinu samo iz tog stupa (Bejaković, 2007).

Drugi stup kapitalizirane mirovinske štednje odlikuje ulaganje četvrtine mirovinskog doprinosa, odnosno 5%. Uz to, osobe koje su 2002. godine imale manje od 40 godina bile su obveznici ulaska u drugi stup, a oni između 40 i 50 godina starosti mogli su po slobodnom izboru odlučiti ući ili ne. Za razliku od prvog stupa, nositelji osiguranja drugog stupa su privatni subjekti, točnije obvezna mirovinska društva (OMD). Ona prikupljaju dio doprinosa osiguranika drugog stupa u obveznim mirovinskim fondovima koje osiguranici imaju slobodu birati prema vlastitim ulagačkim preferencijama. Ti doprinosi se vode i kapitaliziraju na osobnim računima (Puljiz, 2007).

Treći stup predstavlja dobrovoljno mirovinsko osiguranje za one koji se žele dodatno osigurati od invalidnosti, starosti ili smrti hranitelja te se također kao i drugi stup temelji na individualnoj kapitaliziranoj štednji (Puljiz, 2007). Država potiče ovu vrstu mirovinskog osiguranja te na uložena sredstva država potiče s dodatnih 15% vrijednosti uplaćenih sredstava u kalendarskoj godini do maksimalno 750 kuna, odnosno do ukupnog iznosa uplaćenih sredstava od 5 000

kuna. Pravo na državna poticajna sredstva ima svaki član s prebivalištem u Republici Hrvatskoj ili s hrvatskim državljanstvom.

Mirovinska reforma zaslužna je i za uvođenje dvije nove institucije, Agencija za nadzor mirovinskih fondova i osiguranja (HAGENA) – 2006. godine zamijenjena s Hrvatskom agencijom za nadzor financijskih usluga (HANFA) te Središnji registar osiguranika (REGOS) zadužen za vođenje evidencije i izvještavanje osiguranika o stanjima individualnih računa (Puljiz, 2007).

Tablica 6 prikazuje kretanje broja korisnika i osiguranika u Republici Hrvatskoj tijekom godina. U tablici, isto kao i na slici poslije nje, vidljiv je prethodno opisani izraziti rast broja korisnika mirovina nakon rata, odnosno 1995. godine u usporedbi s 1990. godinom. Broj korisnika porastao je s 655 788 na 865 769, te se rast nastavio i u narednom periodu te je ta brojka 2000. godine iznosila 1 018 504. Trend rasta broja korisnika nastavlja se sve do danas, pa je tako prema posljednjim podacima Državnog zavoda za statistiku broj korisnika mirovina na dan 31.12.2021. godine iznosio 1 571 672. S druge strane, broj osiguranika nakon 1990. godine počeo se smanjivati. Poslije rata broj osiguranika smanjio se s 1 968 737 na 1 567 981, što predstavlja značajan pad broja osiguranika i samim time pogoršanje omjera osiguranici/korisnici. Trend pada nastavlja se sve do današnjeg dana te je broj osiguranika na dan 31.12.2021. godine iznosio 1 232 601.

*Tablica 6 Rast broja korisnika i pad broja osiguranika tijekom godina u Republici Hrvatskoj*

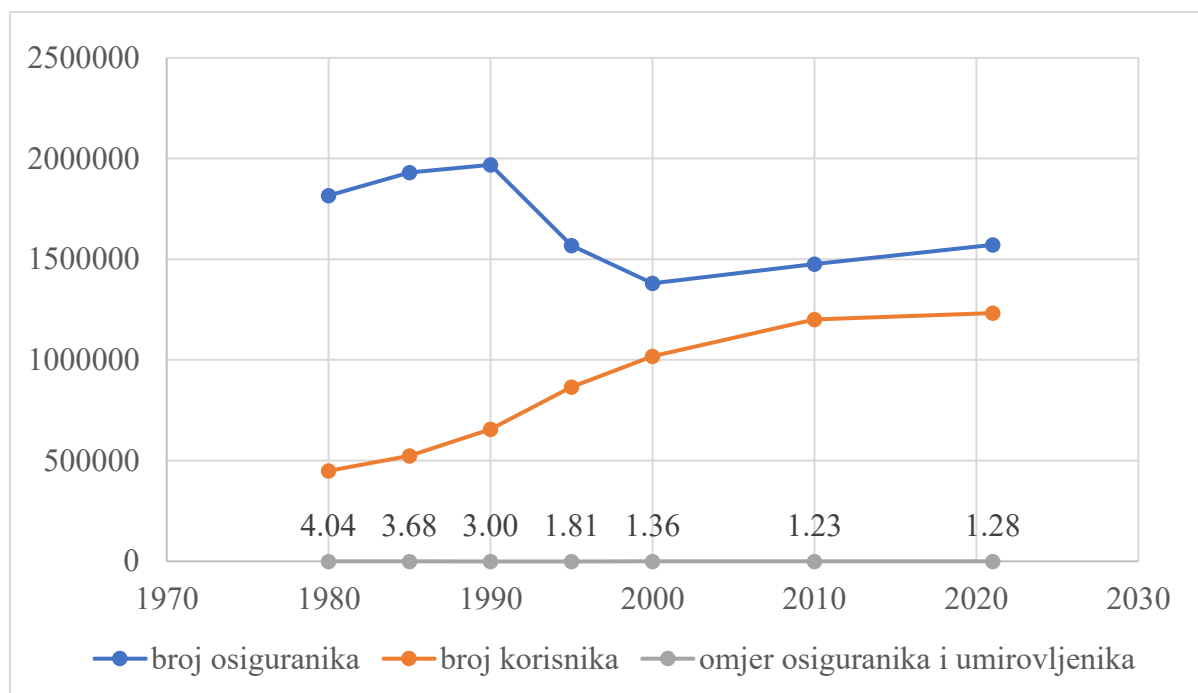
| Godina | Broj korisnika | Broj osiguranika |
|--------|----------------|------------------|
| 1980   | 449 080        | 1 816 191        |
| 1985   | 524 154        | 1 931 254        |
| 1990   | 655 788        | 1 968 737        |
| 1995   | 865 769        | 1 567 981        |
| 2000   | 1 018 504      | 1 380 510        |
| 2021   | 1 571 672      | 1 232 601        |

Izvor: izrada autora prema podacima HZMO-a, 2022.

Prethodno opisani trendovi rasta broja korisnika mirovina uz istodoban pad broja korisnika uzrokovao je višegodišnje pogoršanje omjera osiguranici/korisnici. Omjer osiguranici/korisnici 1980. godine iznosio je 4,04, 1985. se smanjio na 3,68 i 1990. godine 3,00. Pokazatelj implicira kako je primjerice 1990. godine broj osiguranika bio 3,00 puta veći od broja korisnika mirovina. Upravo se najvidljiviji pad 1995. godine, s obzirom na prethodno

opisanu poslijeratnu situaciju gdje su ljudi u velikom broju „spas“ potražili u umirovljenju. Omjer se te godine spustio na 1,81 te se pad nastavio sve do danas kada je broj osiguranika te za 1,28 puta veći od broja korisnika. Konstantan pad omjera uslijed demografske tranzicije sugerira dugoročnu neodrživost postojećeg mirovinskog sustava te nužnost aktivnije individualne brige za mirnu starost.

Slika 17 Kretanje broja osiguranika i umirovljenika te omjera osiguranici/korisnici u RH kroz godine



Izvor: izrada autora prema podacima HZMO-a, 2022.

Prema podacima Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, ukupna prosječna neto mirovina na dan 31.12.2021. godine iznosila je 2 976,93 kune što je teško dovoljno za pokriće osnovnih životnih potreba te sugerira na mogućnost razvoja financijskih proizvoda poput obrnute hipoteke koji bi starijem stanovništvu osigurali lagodniji život i olakšali podmirenje troškova tijekom mirovine.

Sljedeća važna odrednica socijalne države je zdravstveni sustav. Zdravstveni sustav Republike Hrvatske temelji se većinom na javnim izdacima, dominantno iz sustava obveznog zdravstvenog osiguranja za koje je ključna nadležna institucija Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje te manjim dijelom izravnim proračunskim transferima. Uz osiguranje odgovarajućih

zdravstvenih usluga, HZZO odgovoran je i za ostvarivanje novčanih naknada kao što su naknade za vrijeme bolovanja i porodiljnog dopusta (Šimović i Primorac, 2021).

Iako financijska izvješća Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje ukazuju na uravnoteženo financijsko poslovanje, gotovo najveći problemi zdravstvenog sustava iz godine u godinu se pokazuju u nužnosti sanacija dugova bolnica prema veletrgojama i ljekarnama kako se ne bi obistinile prijetnje obustave lijekova i medicinskog materijala. Upravo iskazana činjenica konstantnog saniranja dugova bolnica sugerira na fiskalnu neodrživost hrvatskog zdravstvenog sustava. Na to ukazuje i ukupni dug zdravstva koji je na kraju rujna 2020. godine iznosio 13,83 milijarde kuna (Šimović i Primorac, 2021).

Predviđanja su kako će kod nas, ali i u ostatku svijeta kontinuirano rasti troškovi zdravstvene zaštite upravo zbog veće potražnje iste uslijed starenja stanovništva, ali isto tako i zbog primjene suvremenih i skupih tehnologija u liječenju. Pronalazak financijskih rješenja povećanih izdataka stoga je nužan.

S obzirom na to da je u Hrvatskoj udio javnog financiranja u ukupnim izdacima za zdravstvo viši od prosjeka zemalja EU-28, a udio privatnih izdvajanja za zdravstvo niži od prosjeka EU, jedno od rješenja vidi se u povećanim privatnim izdacima tj. dobrovoljno zdravstveno osiguranje, a ne kroz javna sredstva. Prilikom rasprave o financijskoj održivosti zdravstvenog sustava na umu treba imati i nepovoljan omjer osiguranika i korisnika zdravstvene zaštite. Broj korisnika 2019. godine iznosio je 4,18 milijuna, a broj osoba koji su zaposleni i uplaćuju doprinose odnosno osiguranika iznosio je tek 1,61 milijun (Šimović i Primorac, 2021).

#### 4.3. Struktura imovine stanovništva u Republici Hrvatskoj

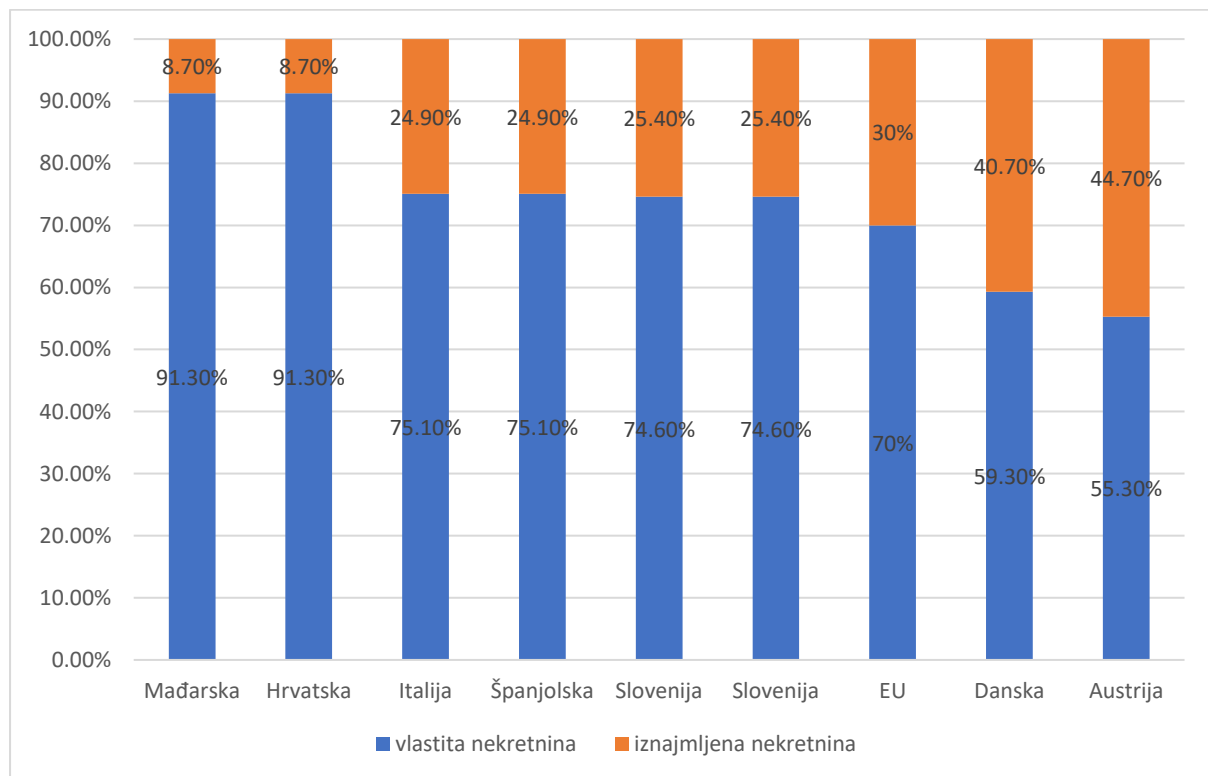
Prema istraživanju Hrvatske narodne banke (2021) realna imovina široko je rasprostranjena među stanovništvom u Hrvatskoj te je njezina zastupljenost viša nego u ostalim zemljama Europske Unije. Tu činjenicu potvrđuje i sljedeća slika koja donosi pregled postotka vlasništva nad nekretninama u odabranim zemljama Europske Unije. Vidljivo je kako Hrvatska zajedno s Mađarskom, ima najviši postotak vlasništva nad nekretninama među prikazanim zemljama. Točnije, 91,30% kućanstva posjeduje vlastitu nekretninu. Istodobno, ekonomski znatno razvijenija Njemačka ima znatno niži udio vlasništva nad nekretninama, 50,50%. U Austriji i



Danskoj isti pokazatelji iznose 55,30% tj. 59,30%. Prosjek Europske Unije kada je riječ o vlasništvu nad nekretninom iznosi 70%.

Uz glavne stambene jedinice, realna imovina kućanstva uključuje još i ostale nekretnine, vozila, zlato, umjetnine i druge vrednote koje stanovništvo posjeduje. Prema istraživanju Kunovac (2020) 23% kućanstva posjeduju dodatnu nekretninu čija je medijska vrijednost znatno niža od glavne nekretnine. Nadalje, 69% kućanstva posjeduje vozila, a 4% kućanstva posjeduje i ostale dragocjenosti.

Slika 18 Postotak vlasništva nad nekretninama u odabranim zemljama Europske Unije



Izvor: izrada autora prema podacima Eurostata

Prethodna slika upravo pokazuje kako Hrvati imaju visok stupanj vlasništva nad nekretninama što predstavlja jedan od bitnih preuvjeta za širu primjenu financiranja tehnikom obrnute hipoteke.

Uz to, vrlo je važno pratiti kretanje cijena nekretnina na tržištu jer su upravo nekretnine najčešće kolateral prilikom zaduživanja. I u slučaju obrnute hipoteke, cijene nekretnine od iznimne su važnosti. Pomoću njih određuje se daljnja svota zajma koja se u određenom postotku od ukupne vrijednosti nekretnine odobrava zajmoprimcu. Tako rast cijena utječe na

višu vrijednost kolaterala, pa se i u vremenima viših cijena povećava odobravanje zajmova te obratno u vremenima niskih cijena nekretnina zbog pada vrijednosti kolaterala, povećava se rizik zajmodavca te su svote odobrenih zajmova automatski niže (Kunovac i Kotarac, 2019).

Kao određena alternativa obrnutoj hipoteci s obzirom na „izvlačenje“ vrijednosti iz nekretnina, u Hrvatskoj se koriste Ugovori o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju. To su dvostranoobvezni, naplatni i strogo formalni ugovori koji su uređeni Zakonom o obveznim odnosima. Osoba sklapa ugovor kao davatelj ili primatelj uzdržavanja. Davatelj uzdržavanja obvezuje se da će primatelja uzdržavanja uzdržavati do njegove smrti, dok se primatelj obvezuje dati davatelju svu ili dio svoje imovine. Osnovna razlika ove dvije vrste ugovora očituje se u trenutku prijenosa imovine. Kod ugovora o doživotnom uzdržavanju imovina se prenosi na davatelja uzdržavanja u trenutku primateljeve smrti, dok se kod ugovora o dosmrtnom uzdržavanju imovina prenosi s primatelja na davatelja uzdržavanja odmah prilikom sklapanja ugovora. Davatelji mogu biti sve poslovno sposobne, fizičke ili pravne osobe osim fizičkih ili pravnih osoba koje pružaju usluge socijalne skrbi korisniku, potencijalnom primatelju uzdržavanja (e-građani, 2022). Iako se ovakav način pomoći starijima često čini privlačan, treba biti oprezan prilikom sklapanja ugovora s obzirom da upravo prilikom ovakvih nagodbi nerijetko dolazi do zanemarivanja obećane skrbi.

#### 4.4. Diskusija o primjeni obrnute hipoteke

Knaack, Miller i Stewart (2020) iznose mišljenje kako bi obrnuta hipoteka mogla ponuditi rješenje u zemljama u kojima je vlasništvo nad nekretninama relativno visoko, a naknade za umirovljenike relativno niske. To su primjerice zemlje istočne i jugoistočne Europe te se u takva obilježja uklapa i Hrvatska. No, isto tako upravo u tim zemljama mogući su i problemi oko vlasništva nad nekretninama te ostali problemi pravne prirode. Uz to, autori navode kako su moguće prevare češće kada je riječ o starijem stanovništvu koje ima slabiji pristup zaštiti. Također, u korist veće primjene obrnute hipoteke ide i trend smanjivanja broja djece koja u konačnici dovodi do situacije u kojoj se nema tko skrbiti o starijim članovima društva. Ta skrb prepušta se njima samima koji onda pomoć moraju potražiti u određenim oblicima domova za starije ili plaćanju privatne njege, što sve iziskuje visoke troškove.

Andrašić i Tuškan (2019) razloge velike podkapacitiranosti i premale zastupljenosti obrnute hipoteke najviše pronalaze u kulturološkim razlozima i čimbenicima koji ograničavaju širu primjenu ovog financijskog proizvoda s ciljem povećanja blagostanja danas, na uštrb ostavštine djeci. Prema Bađun i Krišto (2020) to je jedna od glavnih prepreka korištenja obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj, u kojoj su obiteljske veze još uvijek vrlo čvrste te stariji članovi nerijetko žive i ispodprosječno samo kako bi djeci ostavili nekretnine u nasljedstvo i na taj način im pomogli u životu. Slaba primjena može se pripisati i činjenici kako je obrnuta hipoteka relativno kompliciran i teško shvatljiv financijski proizvod, pogotovo za starije ljude (Knaack, Miller i Stewart, 2020). Uz to, mnogi još smatraju i kako je pitanje dostatnih sredstava u mirovini zadaća države koja se mora pobrinuti za dostojan život umirovljenika. Nažalost, situacija se mijenja te demografska tranzicija ukazuje na nužnost brige svakog pojedinca za sigurnu starost bez financijskih poteškoća. Svatko tijekom radnog vijeka treba pronaći vlastiti način koji smatra najprikladnijim načinom štednje i ulaganja te putem njega akumulirati sredstva potrebna za dostojnu starost. S tim na umu, naglasak u budućnosti treba biti financijsko opismenjavanje i obrazovanje kako siromaštvo u starosti ne bi postao veliki problem.

Uzevši u obzir demografske promjene, urbanizaciju i sve veće propadanje i slabljenje sustava obiteljske pomoći starijima, Knaack, Miller i Stewart (2020) navode kako je rizik siromaštva starijih u porastu. Upravo taj rizik s godinama raste, isto kao i rizik ovisnosti o pomoći drugih, a taj rast postaje posebno dinamičan za osobe koje su navršile 85 godina života (Iwański i Warchlewska, 2020). Ove činjenice, s druge strane, otvaraju mogućnosti šire primjene obrnute hipoteke. Bađun i Krišto (2020) porast starije populacije gledaju kao potencijalno velik broj ugovaratelja obrnute hipoteke.

Također, Knaack, Miller i Stewart (2020) izlažu kako je obrnuta hipoteka pogodna vrlo starim osobama, pogotovo ženama zbog prosječno dužeg životnog vijeka te prosječno nižih primanja u mirovini. To pokazuju i rezultati iz Sjedinjenih Američkih Država iz 2021. godine gdje je više od jedne trećine zajmoprimaca, točnije 36% se odnosilo na slobodne žene. Isto tako, prisutne su i velike razlike što se tiče rase. Većina zajmoprimaca u 2021. godini su bili bijelci, 76% (Hill, 2022). Uz rasna i spolna obilježja, edukacija također utječe na odluke o uzimanju zajma. Chatterjee (2016) tako ističe kako su više educirani pojedinci i oni s većim primanjima tijekom života spremniji ugovoriti obrnutu hipoteku.

Generalno gledajući, obrnuta hipoteka može biti koristan i pogodan financijski proizvod za starije osobe koje posjeduju vlastitu nekretninu i razumiju kako ovakva vrsta zajma funkcionira te sve njene posljedice. Ključno je „izvagati“ sve prednosti i nedostatke

Kundid Novkometv i Matković (2020) ispitivale su povezanost određenih sociodemografskih varijabli (dob, spol, razina obrazovanja, vlasništvo nad nekretninom) i poznavanja obrnute hipoteke kao financijskog proizvoda. Istraživanje je provedeno nad 122 ispitanika u Hrvatskoj koja su putem ankete odgovarala na postavljena pitanja. Od njih ukupno 122 najviše ih je bilo zaposlenih (51), 41 ispitanik bio je umirovljen, 16 ih je bilo nezaposlenih te 14 studenata. Istraživanje je donijelo uvid u to kako među ispitanicima postoji određena averzija prema zaduživanju putem banaka, odnosno postoji određeno nepovjerenje koje rezultira traženjem alternativa zaduživanju u bankama ukoliko je to moguće. S druge strane, vrlo je često prisutno korištenje kredita po tekućim računima i skupo potrošačko zaduživanje. Ta činjenica ukazuje na manjak sredstava za ispunjavanje dospjelih obveza i podmirivanje životnih potreba te u konačnici ide u prilog mogućem korištenju obrnute hipoteke kao proizvod koji povećava primanja umirovljenicima za ispunjavanje povećanih financijskih izdataka tijekom starosti. Nadalje, ankete su pokazale kako su mlađe osobe, zaposlene i osobe s višim stupnjem obrazovanja bolje upoznate s pojmom obrnute hipoteke. Ranije iznesena pretpostavka kako je u Hrvatskoj velika prepreka širem korištenju obrnute hipoteke potreba starijih da nekretnine ostave svojim nasljednicima te je tek 11% ispitanika izrazilo mišljenje kako bi bili spremni odlučiti se na obrnutu hipoteku iz financijskih razloga. Bez obzira na kulturu nasljeđivanja Kundid Novkomet i Matković (2020) ističu kako bi se u budućnosti situacija mogla promijeniti upravo zbog navike mlađe generacije na prekomjernu potrošnju te nasljeđivanja u odnosu na stjecanje vlastitoga. U tim situacijama, zajedno s demografskim starenjem, promjene će biti nužne.

Uzevši sve u obzir, brojne su prednosti obrnute hipoteke čija primjena se može u budućnosti proširiti upravo zbog gore navedenih demografskih čimbenika koji pogoršavaju odnos umirovljenika i osiguranika, jednog od pokazatelja održivosti mirovinskog sustava. S druge strane, prisutni su i određeni nedostaci prilikom sklapanja ugovora o obrnutoj hipoteci. Najizraženiji nedostaci očituju se u nižim sredstvima koja se oslobađaju iz nekretnine odnosno visokim troškovima servisiranja zajma i ranije već nekoliko puta spomenutim značajnim kulturološkim preprekama prisutnim u Hrvatskoj. Dokle god nekretnine ostanu glavni način štednje i ulaganja stanovnika, lako je za očekivati kako će ljudi ostati „povezani“ s njima te ih

htjeti dalje čuvati u obitelji. Uz to, još su uvijek vrlo snažne obiteljske veze te je Hrvatska i dalje izrazito tradicionalna zemlja po tom pogledu, no demografske promjene ukazuju na smanjenje broja djece pa će tako situacije starijih samaca bez djece postati sve češća pojava pogodna za širu primjenu obrnute hipoteke.

## 5. Zaključak

Nužnost preuzimanja vlastite inicijative kada je riječ o financijskom zbrinjavanju tijekom mirovine važnija je no ikad. Održivost mirovinskih sustava zapadnih zemalja je sve upitnija uslijed demografskih promjena, a troškovi zdravstvene skrbi zajedno s troškovima života se istodobno iz dana u dan povećavaju. Primanja tijekom umirovljenja značajno se smanjuju, samim time i strogi uvjeti kreditiranja nametnuti od strane banaka gotovo su nemogući za ispuniti. Jedno od rješenja takvih okolnosti nalazi se u obrnutoj hipoteci. Umirovljenicima s vlastitom nekretninom pruža se mogućnost stjecanja dodatnih izvora sredstava za podmirivanje tekućih životnih troškova, troškova povećane zdravstvene skrbi, financijske pomoći djeci i unucima ili nekih drugih želja.

Kao glavna prednost ističe se mogućnost nastavka života u vlastitoj nekretnini, što je starijim osobama od značajne važnosti s obzirom da oni teško mijenjaju stečene životne navike i nisu skloni promjenama u starosti. Uz to, ne gube dosad stečena socijalna prava, a i nasljednici ne moraju strepiti da će morati vraćati dugove roditelja s obzirom da nema prava regresa. Bez obzira na brojne prednosti, obrnuta hipoteka šire se primjenjuje jedino u Sjedinjenim Američkim Državama, iako i tamo postoji još mnogo neiskorištenog potencijala. U Republici Hrvatskoj glavna prepreka široj primjeni je kulturološke prirode. Tradicija nasljeđivanja nekretnina vrlo je izražena te će starije osobe gotovo sve poduzeti kako bi djeci ostavili nekretninu u ostavštinu, pa čak i ako to podrazumijeva lošiji život tijekom umirovljenja. U budućnosti bi se moglo očekivati intenzivnija primjena obrnute hipoteke i na područjima s čvrstim obiteljskim vezama, s obzirom kako je broj djece u padu pa će samim time biti i sve više umirovljenika bez nasljednika, ali i bez osoba koji će im moći pomoći tijekom starosti. U tim situacijama neformalna zdravstvena skrb koju najčešće pružaju članovi obitelji zamjenjuje se s formalnom u obliku domova za starije i nemoćne, a mjesečne naknade za njih nerijetko su veće od mjesečnih primanja umirovljenika.

## Popis literature

1. Andrašić, A. i Tuškan. B. (2019). Analiza i zastupljenost primjene modela otpuštanja kapitala iz vrijednosti nekretnina među starijom populacijom u Europskoj Uniji. *Zbornik Ekonomskog fakulteta u Zagrebu*, 17(2), 1-17. <https://hrcak.srce.hr/clanak/333352>
2. Bađun, M. i Krišto, J. (2021.), 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://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/08959420.2020.1750541>
3. Barbić, D. i Lučić A. (2018). Financijska pismenost i odgovorna potrošnja u svakodnevnom životu. Zagreb:Narodne novine.
4. Bishop, T. B., i Shan, H. (2008). Reverse mortgages: A closer look at HECM loans. *NBER Papers on Retirement Research Center Project*, (s 6). <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.420.4458&rep=rep1&type=pdf>
5. Bonnet, C., Juin, S. i Laferrere, A. (2019). Private Financing of Long-Term Care: Income, Savings and Reverse Mortgages. *Economics and statistics*, 5-24. [https://www.persee.fr/doc/estat\\_0336-1454\\_2019\\_num\\_507\\_1\\_10877](https://www.persee.fr/doc/estat_0336-1454_2019_num_507_1_10877)
6. Bravo, J. M., Ayuso, M., & Holzmann, R. (2019). Making use of home equity: The potential of housing wealth to enhance retirement security. <https://repec.iza.org/dp12656.pdf>
7. Brown, J. K., Haurin, D. R., Loibl, C. i Moulton, S. (2020.), The Relationship Between Reverse Mortgage Borrowing, Domain and Life Satisfaction, *The Journals of Gerontology*, 75(4), 869-878. <https://academic.oup.com/psychsocgerontology/article/75/4/869/5076324>
8. Burza nekretnina (2022.), Statistika - BN Komentar, preuzeto s: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>
9. Buterin, D. (2021). Promjena porezne strukture Republike Hrvatske kao preduvjet reforme mirovinskog sustava, u: Gligora Marković, M., Ribarić Čučković, E. (ur.), *Zbornik Veleučilišta u Rijeci* (str. 301-314.), Rijeka: Veleučilište u Rijeci.
10. Chatterjee, S. (2016). Reverse Mortgage Participation in the United States: Evidence from a National Study, *International Journal of Financial Studies*, 4(5). <file:///C:/Users/anaba/Downloads/ijfs-04-00005.pdf>
11. Clow, C. (2021.), Reverse Mortgage Daily: Forbes: Why Reverse Mortgages Borrowers Make Mistakes, preuzeto 16. veljače 2022. s

- <https://www.proquest.com/docview/2475170882?pq-origsite=summon&https://www.proquest.com/pq1business?accountid=132154>
12. Davidoff, T. i Welke, G. (2004). Selection and Moral Hazard in the Reverse Mortgage Market. *Haas School of Business UC Berkeley*. Dostupno na: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/epdf/10.1111/j.1540-6229.2011.00310.x>
  13. Demirguc-Kunt, A., Klapper, L., Singer, D., & Ansar, S. (2022). The Global Findex Database 2021. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/37578>
  14. Državni zavod za statistiku (2013.), Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011., Stanovništvo prema spolu i starosti (podatkovni dokument), preuzeto 20. lipnja 2022. s: <https://www.dzs.hr/>
  15. Državni zavod za statistiku (2016.), Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011., Stanovništvo prema ekonomskim obilježjima (podatkovni dokument), preuzeto 20. lipnja 2022. s: <https://www.dzs.hr/>
  16. Državni zavod za statistiku (2021.), Životni uvjeti, dohodak i socijalna isključenost, Pokazatelji siromaštva i socijalne isključenosti u 2021. (podatkovni dokument), preuzeto 24. lipnja 2022. s <https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/zivotni-uvjeti-dohodak-i-socijalna-iskljucenost/>
  17. Fontinelle, A. (2022.), Guide to Reverse Mortgages, preuzeto 14. veljače 2022. s: <https://www.investopedia.com/mortgage/reverse-mortgage/>
  18. Fontinelle, A. (2021.), Reverse Mortgage: The Pros and Cons, preuzeto 14. veljače 2022. s: <https://www.investopedia.com/reverse-mortgage-pros-and-cons-5209641>
  19. Gatzlaff, D., Jones, T. i Sirmans, G. S. (2016.), Housing Market Dynamics: Disequilibrium, Mortgage Default, and Reverse Mortgages, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 53(3), 269-281. <https://www.proquest.com/docview/1815310550?pq-origsite=summon&accountid=168605>
  20. GWM Adviser Services Limited (2021.), Debt Management – Costs and risks of reverse mortgages, preuzeto s: <https://www.mlc.com.au/content/dam/mlc/documents/pdf/advice/Costs-and-risks-of-reverse-mortgages.pdf>
  21. Hill, D. W. (2022.), Reverse Mortgages in America: The Statistics, preuzeto 26. lipnja 2022. s: [Reverse Mortgages in America: The Statistics \(investopedia.com\)](https://www.investopedia.com/reverse-mortgages-in-america-the-statistics/)
  22. Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje (2022.), Statističke informacije Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, preuzeto 14. veljače 2022. s:



<https://www.mirovinsko.hr/UserDocsImages/statistika/statisticke-informacije/2021/12/Statisticke-informacije-HZMO-a-12-2021-sijecanj-2022.pdf?vel=15055317>

23. Iwański, R. & Warchlewska, A. (2020). A Reverse Mortgage as an Opportunity to Cover the Costs of Long-term Care—Solutions in the European Countries. *Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Oeconomica*, 2(347), 91-107. <https://www.proquest.com/docview/2427549110?pq-origsite=summon&accountid=168605>
24. Knaack, P., Miller, M., & Stewart, F. (2020). Reverse mortgages, financial inclusion, and economic development: potential benefit and risks. *World Bank Policy Research Working Paper*, (9134). <https://documents1.worldbank.org/curated/en/158231580411007157/pdf/Reverse-Mortgages-Financial-Inclusion-and-Economic-Development-Potential-Benefit-and-Risks.pdf>
25. Kundid Novkomet, A. i Matković, M. (2020.), Anticipating a Reverse Mortgage Adoption in Croatia, *Sciendo*, 15(3), 132-151. <https://www.sciendo.com/article/10.2478/sbe-2020-0050>
26. Kunovac, D. i Kotarac, K. (2019.), Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj, *Hrvatska narodna banka*. Preuzeto s: <https://www.hnb.hr/documents/20182/2626448/p-041.pdf/a46c4569-30fc-4bb9-80e5-4f5953762d25>
27. Kunovac M., 2020. Distribution of household assets in Croatia Public Sector Economics, 44 (3), str. 265 – 297. <https://doi.org/10.3326.pse.44.3.1>
28. Leko, V. (2018., 1. studeni), Obrnuta hipoteka – krediti koji se troše za života, a otplaćuju nakon smrti, *Lider*, preuzeto s: <https://lider.media/aktualno/obrnuta-hipoteka-krediti-koji-se-trose-za-zivota-a-otplacuju-nakon-smrti-27947>
29. Leko, V. i Tuškan B. (2009.), *Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“*, Zagreb, Računovodstvo i financije.
30. Liberto, D. (2022), History of reverse mortgage, preuzeto 20. lipnja 2022. s: <https://www.investopedia.com/history-of-reverse-mortgages-5224844>
31. Mohr, A. (2022.), The Dangers of a Reverse Mortgage, preuzeto 10. srpnja 2022. s [Reverse Mortgages: Reading Into the Dangers \(investopedia.com\)](https://www.investopedia.com/history-of-reverse-mortgages-5224844)
32. Moulton, S., Loibl, C., & Haurin, D. (2017). Reverse mortgage motivations and outcomes: Insights from survey data. *Cityscape*, 19(1), 73-98.

- [https://www.jstor.org/stable/26328299?saml\\_data=eyJzYW1sVG9rZW4iOiIwMjliMwY2Zi11ODdhLTQyNWYtYjE0Zi05Nm00DE1NjgyZjciLCJlbWFpbCI6ImFiYXJpc2ljM0BuZXQuZWZ6Zy5ociIsImIuc3RpdHV0aW9uSWRzIjpbIjJZWU3ZDIkLTA4ZGUtNDA0Ni1hZTE3LTM0MGU0ZTRmYWViYyJdfQ&seq=1](https://www.jstor.org/stable/26328299?saml_data=eyJzYW1sVG9rZW4iOiIwMjliMwY2Zi11ODdhLTQyNWYtYjE0Zi05Nm00DE1NjgyZjciLCJlbWFpbCI6ImFiYXJpc2ljM0BuZXQuZWZ6Zy5ociIsImIuc3RpdHV0aW9uSWRzIjpbIjJZWU3ZDIkLTA4ZGUtNDA0Ni1hZTE3LTM0MGU0ZTRmYWViYyJdfQ&seq=1)
33. Nakajima, M. i Telyukova, A. (2017). Reverse Mortgage Loans: A Quantitative Analysis. *The Journal of Finance*, 72(2), 911-949. <https://onlinelibrary.wiley.com/toc/15406261/2017/72/2>
34. Napkin Finance, Reverse Mortgage preuzeto 22. kolovoza 2022. s: <https://napkinfinance.com/napkin/reverse-mortgage-definition/>
35. Obadić, A. i Smolić, Š. (2008). Ekonomske i socijalne posljedice procesa starenja stanovništva. *Ekonomika istraživanja*. Pula: Sveučilište Jurja Dobrile, 21(2), str. 86- 98.
36. Pavković, A. (2021). *Model opće ravnoteže preklapajućih generacija hrvatskoga mirovinskoga sustava*, doktorski rad, Ekonomski fakultet u Zagrebu, Zagreb
37. Primorac, M., i Šimović, H. (2021). 'FISKALNA ODRŽIVOST HRVATSKOG ZDRAVSTVENOG SUSTAVA', *FISCUS*, 48(01), str. 0-0. Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/275651> (Datum pristupa: 27.07.2022.)
38. Raiffeisen istraživanja (2014.), Prošlost, sadašnjost i budućnost mirovinskog sustava u RH, Zagreb. <https://www.rm.f.hr/UserDocsImages/dokumenti/Proslost,%20sadasnjost%20i%20buducnost%20mirovinskoga%20sustava%20u%20RH.pdf>
39. Shan, H. (2011). Reversing the Trend: The Recent Expansion of the Reverse Mortgage Market. *Real estate economics*, 39(4), 743-768. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/epdf/10.1111/j.1540-6229.2011.00310.x>
40. Simón-Moreno, H. (2019), The regulation of reverse mortgages as a source of income in retirement: policy options and legal drivers, *Journal of Housing and the Built Environment*, 34(4), 1005-1022. <https://www.proquest.com/docview/2187257737?accountid=168605&pq-origsite=summon>
41. Stojanović, A. (2020), Hipotekarno kreditiranje – obrnuta hipoteka, nastavni materijal iz kolegija Suvremena financijska tržišta, Ekonomski fakultet Zagreb.
42. Stojanović, A. i Leko, V. (2011.), *Modeli financiranja namjena koje sadrže javni interes*, Zagreb: Grafikonit Gabrijel d.o.o.

43. Vehovec, M. (2010.), Starenje stanovništva i održavanje primjerenog životnog standarda u trećoj životnoj dobi. Ekonomski Institut Zagreb. [online], dostupno na: <https://www.eizg.hr/projekti/završeni-projekti/starenje-stanovnistva-i-odrzavanje-primjerenog-zivotnog-standarda-u-trecoj-zivotnoj-dobi/2031>
44. Vlada Republike Hrvatske (2014.), Strategija borbe protiv siromaštva i socijalne isključenosti u Republici Hrvatskoj (2014. – 2020.), Zagreb. <https://vlada.gov.hr/UserDocsImages/ZPPI/Strategije/Strategija%20borbe%20protiv%20siroma%C5%A1tva.pdf>
45. World Bank (2020). Financial inclusion. [online], dostupno na: <https://www.worldbank.org/en/topic/financialinclusion/overview#1>

## Popis tablica

|  |                 |
|--|-----------------|
| Tablica 1 Temeljne razlike prodajnog i kreditnog modela iz sheme otpuštanja kapitala .....             | 12              |
| Tablica 2 Prednosti i nedostaci obrnute hipoteke .....   | <del>3029</del> |
| Tablica 3 Pokazatelji siromaštva u Republici Hrvatskoj u 2019. godini .....                            | <del>4239</del> |
| Tablica 4 Pokazatelji materijalne deprivacije stanovništva Republike Hrvatske u 2020. godini .....     | <del>4340</del> |
| Tablica 5 Usporedba pokazatelja siromaštva među odabranim zemljama Europske Unije u 2020. godini ..... | <del>4441</del> |
| Tablica 6 Rast broja korisnika i pad broja osiguranika tijekom godina u Republici Hrvatskoj .....      | <del>4745</del> |

## Popis slika

|   |    |
|---|----|
| Slika 1 Rast HECM obrnutih hipoteka u razdoblju 1989. – 2007. godine .....                                      | 7  |
| Slika 2 Pojednostavljeni prikaz funkcioniranja obrnute hipoteke .....   | 10 |
| Slika 3 Stanovništvo Europske Unije prema godinama u 2011. godini u odnosu na 2021. godinu .....                | 20 |
| Slika 4 Projekcija kretanja broja stanovnika Europske unije.....  | 21 |
| Slika 5 Projekcije kretanja broja stanovnika Republike Hrvatske do 2098. godine.....                            | 22 |
| Slika 6 Povećanje vlasništva nad bankovnim računima u svijetu od 2011. do 2021. godine..                        | 25 |
| Slika 7 Razlika u stopama vlasništva nad računima diljem svijeta .....  | 25 |
| Slika 8 Geografski raspored više od polovice stanovništva koje ne posluje s bankama – „unbanked“ .....          | 27 |
| Slika 9 Razlozi neposjedovanja računa otvorenog u banci u 2021. godini .....                                    | 28 |
| Slika 10 Smanjivanje financijske isključenosti žena korištenjem mobilnih uređaja i interneta .....              | 29 |
| Slika 11 Trend dugoročnog rasta cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj .....                                   | 32 |
| Slika 12 Broj odobrenih obrnutih hipoteka u Sjedinjenim Američkim Državama od 1990. do 2019. godine.....        | 35 |
| Slika 13 Stanovništvo Republike Hrvatske raspoređeno po dobnim skupinama u 2011. u odnosu na 2021. godinu ..... | 38 |
| Slika 14 Prirodno kretanje stanovništva Republike Hrvatske u periodu od 2011. do 2020.. godine.....             | 39 |
| Slika 15 Stope nataliteta i mortaliteta Republike Hrvatske u razdoblju od 2011. godine do 2020. godine.....     | 39 |
| Slika 16 Stopa rizika od siromaštva u RH prema dobi u 2020. godini.....   | 41 |
| Slika 17 Kretanje broja osiguranika i umirovljenika te omjera osiguranici/korisnici u RH kroz godine.....       | 48 |
| Slika 18 Postotak vlasništva nad nekretninama u odabranim zemljama Europske Unije .....                         | 50 |

## Životopis studentice

Rođena sam u Zagrebu 30. travnja 1997. godine. U Zagrebu 2004. godine počinjem pohađati Osnovnu školu Pavleka Miškine, a potom 2012. godine upisujem II. gimnaziju, također u Zagrebu. Uz obavezno osnovnoškolsko obrazovanje, pohađam osnovnu glazbenu školu gdje učim svirati flautu. 2016. godine upisujem Fakultet elektrotehnike i računarstva, no zbog većeg interesa u području ekonomije 2017. godine upisujem studij ekonomije pri Ekonomskom fakultetu u Zagrebu. Na četvrtoj godini studija, 2020. godine, odabirem smjer Financije. Tijekom studiranja više puta dobivam stipendiju Sveučilišta u Zagrebu na temelju studijskog uspjeha, a 2022. godine dobivam i stipendiju Hrvatske narodne banke također na temelju prosjeka ocjena i rezultata na internim testiranjima. Period studiranja uvijek je bio popraćen studentskim radom od kojih se značajnije ističe rad u tvrtki Temporis savjetovanje d.o.o. te u tvrtki Rimac Technology d.o.o.