

# Atraktivnost financiranja obrnutom hipotekom u Sjedinjenim Američkim Državama

---

Šola, Ante

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:148:294589>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2024-07-28**



Repository / Repozitorij:

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



**Sveučilište u Zagrebu**

**Ekonomski fakultet**

**Integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij poslovna ekonomija**

**ATRAKTIVNOST FINANCIRANJA OBRNUTOM HIPOTEKOM  
U SJEDINJENIM AMERIČKIM DRŽAVAMA**

**Diplomski rad**

**Ante Šola**

**Zagreb, rujan 2022.**

**Sveučilište u Zagrebu**

**Ekonomski fakultet**

**Integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij poslovna ekonomija**

**ATRAKTIVNOST FINANCIRANJA OBRNUTOM HIPOTEKOM  
U SJEDINJENIM AMERIČKIM DRŽAVAMA  
THE ATTRACTIVENESS OF REVERSE MORTGAGE  
FINANCING IN THE UNITED STATES**

**Diplomski rad**

**Ante Šola, 0067564976**

**Mentor: Prof. dr. sc. Marijana Ivanov**

**Zagreb, rujan 2022.**

## IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

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

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

---

(vlastoručni potpis studenta)

---

(mjesto i datum)

## STATEMENT ON THE ACADEMIC INTEGRITY

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

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

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

---

(personal signature of the student)

---

(place and date)

## Sažetak

Prvi dio diplomskog rada obuhvaća nastanak i razvoj modela obrnute hipoteke kao financijskog proizvoda te definira tradicionalni hipotekarni kredit kao prethodnika obrnute hipoteke i objašnjava ulogu modela obrnute hipoteke u osobnim financijama. U idućem dijelu se definiraju suvremene karakteristike obrnute hipoteke: pojmovno određenje obrnute hipoteke, njene vrste, uvjeti za korištenje. Zatim se objašnjavaju načini kreditiranja korisnika obrnute hipoteke, razlike između tradicionalnog hipotekarnog kredita i obrnute hipoteke te prednosti i nedostaci ovog modela. U završnom dijelu ovoga rada se prikazuje uporaba obrnute hipoteke na tržištu Sjedinjenih Američkih Država te se na temelju tih podataka prikazuje potencijal uvođenja takvog modela na tržište Republike Hrvatske.

Obrnuta hipoteka predstavlja oblik osobnog financiranja osoba starije životne dobi (umirovljenika). Putem obrnute hipoteke umirovljenici mogu poboljšati svoj životni standard, prikupiti novčana sredstva za financiranje svakodnevnih životnih, zdravstvenih i sličnih potreba.

Za potrebe pisanja ovog rada koristiti će se sekundarni izvori podataka koji se odnose na stručnu literaturu domaćih i stranih autora, a obuhvaćaju publikacije, knjige i znanstvene članke te informacije dostupne na internetu i u akademskim bazama podataka.

Cilj ovoga rada je prikazati kako korištenje modela obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama donosi financijsku korist za sve uključene strane (umirovljenike i financijske institucije), prikazati prednosti i nedostatke zadanog modela te usporediti model obrnute hipoteke i tradicionalnog hipotekarnog kredita. Krajnji cilj je ukazati na mogućnost uvođenja modela obrnute hipoteke na financijsko tržište Republike Hrvatske.

**Ključne riječi:** obrnuta hipoteka, tržište Sjedinjenih Američkih Država, potencijal uvođenja modela obrnute hipoteke na tržište Republike Hrvatske, osobe starije životne dobi

## Summary

The first part of the master thesis covers the origin and development of the reverse mortgage model as a financial product and defines the traditional mortgage loan as the predecessor of the reverse mortgage and explains the role of the reverse mortgage model in personal finance. In the next part, the modern characteristics of the reverse mortgage are defined: conceptual definition of the reverse mortgage, its types, conditions for use. Then, the methods of crediting reverse mortgage users, the differences between a traditional mortgage loan and a reverse mortgage, and the advantages and disadvantages of this model are explained. In the final part of this paper, the use of reverse mortgages on the market of the United States of America is presented, and based on these data, the potential of introducing such a model on the market of the Republic of Croatia is presented.

A reverse mortgage is a form of personal financing for elderly people (pensioners). Through a reverse mortgage, retirees can improve their standard of living, collect funds to finance everyday life, health and similar needs.

For the purposes of writing this paper, secondary data sources will be used, which refer to the professional literature of domestic and foreign authors, and include publications, books and scientific articles, as well as information available on the Internet and in academic databases.

The aim of this paper is to show how the use of the reverse mortgage model in the United States brings financial benefits for all parties involved (pensioners and financial institutions), to show the advantages and disadvantages of the given model and to compare the reverse mortgage model and the traditional mortgage loan. The ultimate goal is to indicate the possibility of introducing the reverse mortgage model on the financial market of the Republic of Croatia.

**Key words:** reverse mortgage, the market of the United States of America, the potential of introducing the reverse mortgage model to the market of the Republic of Croatia, elderly people

## Sadržaj

1. Uvod .....	1
1.1. Predmet i cilj rada .....	1
1.2. Metode istraživanja i izvori podataka .....	1
1.3. Sadržaj i struktura rada .....	2
2. Nastanak i razvoj modela obrnute hipoteke kao financijskog proizvoda .....	3
2.1. Razvoj modela obrnute hipoteke kao financijskog proizvoda .....	3
2.2. Tradicionalni hipotekarni kredit kao prethodnik obrnute hipoteke .....	5
2.3. Uloga obrnute hipoteke u osobnim financijama .....	8
3. Suvremene karakteristike modela obrnute hipoteke kao financijskog proizvoda .....	10
3.1. Pojmovno određivanje obrnute hipoteke .....	10
3.2. Vrste obrnute hipoteke .....	14
3.3. Uvjeti za korištenje obrnute hipoteke .....	16
3.4. Načini kreditiranja korisnika modelom obrnute hipoteke .....	18
3.5. Razlike između tradicionalnog hipotekarnog kredita i obrnute hipoteke .....	20
3.6. Prednosti i nedostaci modela obrnute hipoteke kao financijskog proizvoda .....	21
4. Uporaba obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama .....	25
4.1. Struktura stanovništva i potražnja za obrnutom hipotekom u Sjedinjenim Američkim Državama .....	25
4.2. Najznačajniji kreditori na tržištu obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama .....	28
4.3. Značajke obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama .....	31
5. Mogućnost primjene modela obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj .....	36
5.1. Trend demografskog starenja stanovništva u Republici Hrvatskoj .....	36
5.2. Mogućnost kreditiranja osoba starije životne dobi na bankovnom tržištu Republike Hrvatske .....	38
5.3. Održivost mirovinskog sustava Republike Hrvatske .....	40
5.4. Mogućnost uvođenja modela obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj .....	44
6. Zaključak .....	48
Popis grafikona .....	50
Popis tablica .....	51
Popis slika .....	51
Popis literature .....	52
Životopis studenta .....	57

# 1. Uvod

## 1.1. Predmet i cilj rada

Predmet ovoga rada je prikazati na koji način funkcionira financiranje osoba starije životne dobi modelom obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama te na temelju tih podataka prikazati potencijal uvođenja takvoga modela na financijsko tržište Republike Hrvatske. Obrnuta hipoteka predstavlja oblik osobnog financiranja osoba starije životne dobi (umirovljenika). Putem obrnute hipoteke umirovljenici mogu poboljšati svoj životni standard, prikupiti novčana sredstva za financiranje svakodnevnih životnih, zdravstvenih i sličnih potreba.

Cilj ovoga rada je prikazati kako korištenje modela obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama donosi financijsku korist za sve uključene strane (umirovljenike i financijske institucije), prikazati prednosti i nedostatke zadanog modela te usporediti model obrnute hipoteke i tradicionalnog hipotekarnog kredita. Krajnji cilj je ukazati na mogućnost uvođenja modela obrnute hipoteke na financijsko tržište Republike Hrvatske.

Očekivani doprinos ovoga rada trebao bi se očitovati u kvalitetnijem razumijevanju i korištenju modela obrnute hipoteke. Očekivani doprinos proizlazi iz analize tržišta obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama te se na temelju te analize prikazuje potencijal uvođenja obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj.

## 1.2. Metode istraživanja i izvori podataka

Za potrebe pisanja ovog rada koristiti će se sekundarni izvori podataka koji se odnose na stručnu literaturu domaćih i stranih autora, a obuhvaćaju publikacije, knjige i znanstvene članke te informacije dostupne na internetu i u akademskim bazama podataka. Metodom analize će se razložiti složeni pojmovi i zaključci koji se odnose na tehniku obrnute hipoteke na jednostavnije sustavne elemente i dijelove. Metodom sinteze će se jednostavnije cjeline formirati u veću jedinstvenu cjelinu. Deskriptivnom metodom će se opisivati poznate činjenice dok će se metoda kompilacije koristiti za preuzimanje tuđih znanstvenih istraživanja i zaključaka. U zaključku će se



koristiti induktivna i deduktivna metoda. Induktivnom metodom će se od pojedinačnih činjenica doći do zaključka dok će se deduktivnom metodom iz općih sudova izvoditi pojedinačni zaključci.

### 1.3. Sadržaj i struktura rada

Rad se sastoji od šest poglavlja. U uvodu su definirani predmet i cilj rada, metode istraživanja i izvori podataka te sadržaj i struktura rada. Nakon uvoda slijedi drugo poglavlje koje obuhvaća nastanak i razvoj modela obrnute hipoteke kao financijskog proizvoda te definira tradicionalni hipotekarni kredit kao prethodnika obrnute hipoteke i objašnjava ulogu modela obrnute hipoteke u osobnim financijama.

Treće poglavlje definira suvremene karakteristike modela obrnute hipoteke: njeno pojmovno određenje, vrste, uvjete za korištenje. Zatim se objašnjavaju načini kreditiranja korisnika modela obrnute hipoteke, razlike između obrnute hipoteke i tradicionalnog hipotekarnog kredita te prednosti i nedostaci modela obrnute hipoteke.

U četvrtom poglavlju se prikazuje uporaba obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama. Definirana je struktura stanovništva i potražnja za obrnutom hipotekom, najznačajniji kreditori na tržištu obrnute hipoteke i značajke obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama.

U petom poglavlju se prikazuje mogućnost primjene modela obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj. Analiziraju se brojni faktori koji imaju utjecaja na uvođenje ovoga modela kao što su: trend demografskog starenja stanovništva, mogućnost kreditiranja osoba starije životne dobi na bankovnom tržištu te održivost mirovinskog sustava Republike Hrvatske.

U šestom, posljednjem poglavlju se nalazi zaključak.

## 2. Nastanak i razvoj modela obrnute hipoteke kao financijskog proizvoda

### 2.1. Razvoj modela obrnute hipoteke kao financijskog proizvoda

Financijska inovacija predstavlja proces stvaranja novih, inovativnih financijskih proizvoda i usluga u poslovanju financijskih institucija. Financijske inovacije utječu na ponašanje subjekata financijskog tržišta, tj. načina na koji oni ulažu, štede, plaćaju i posuđuju. Obrnuta hipoteka predstavlja inovativan financijski proizvod koji se počeo koristiti u Velikoj Britaniji u tridesetim godinama 20. stoljeća pod imenom *home-equity reversion*. Obrnuta hipoteka se nekoliko desetljeća kasnije proširila i na ostale dijelove europskog kontinenta. Obrnuta hipoteka kakvu danas poznajemo je „rođena“ 1961. godine u Sjedinjenim Američkim Državama pod uvriježenim nazivom *reverse mortgage*. Popularnost modela obrnute hipoteke je porasla u zadnjih desetak godina, a danas je najzastupljenija na kontinentu Sjeverne Amerike (Sjedinjene Američke Države i Kanada). Osim na kontinentu Sjeverne Amerike, zapaženi rezultati se ostvaruju i u državama kao što su Velika Britanija, Australija, Novi Zeland, Kina, Japan, Hong Kong te u nekim europskim zemljama.

U nastavku rada će biti opisan razvoj financijskog proizvoda obrnute hipoteke kroz povijest na američkom bankovnom tržištu s obzirom da je obrnuto kreditiranje najkorištenije i najrazvijenije upravo na području Sjedinjenih Američkih Država.

Razvoj modela obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama započinje 1961. godine u Portlandu. "Prva obrnuta hipoteka je odobrena Nellie Young od strane Nelsona Haynesa iz *Deering Savings & Loan*. Na ovakav način je Nelson Haynes kreirao inovativnu vrstu kredita kako bi udovici svoga prijatelja omogućio da ostane u svom domu nakon što je izgubila supružnika." (Guerin, 2012.) 1969. godine model obrnute hipoteke je iznesen pred Američki odbor za starije osobe kao model koji bi omogućio vlasnicima nekretnina da ostanu živjeti u svojim kućama te da im se isplaćuje renta na temelju te nekretnine, ali da u trenutku njihove smrti financijska institucija preuzme vlasništvo nad spomenutom nekretninom. Odbor je prihvatio ovakav koncept jer je smatrao kako on može pomoći u rješavanju rastućih socijalno-ekonomskih problema starije populacije na području Sjedinjenih Američkih Država. 1983. godine Senat odobrava prijedlog od strane senatora Johna Heinza kako bi se obrnuta hipoteka osigurala od strane Federalne

administracije za stanovanje (engl. *Federal Housing Administration – FHA*). Iduće godine je donesena odluka da obrnuta hipoteka postaje zajam koji je aktivan kroz cijelo vremensko razdoblje u kojemu zajmoprimac boravi u nekretnini temeljem koje mu je obrnuta hipoteka odobrena. 1987. godine je uveden pilot program obrnute hipoteke pod imenom *Home Equity Conversion Mortgage Demonstration – HECM* od strane Američkog Kongresa. Spomenuti pilot program je omogućio ponudu obrnutih hipoteka osiguranih od strane države. "Nadalje, 1988. godine Agencija za stanovanje i urbani razvoj (*Department of Housing and Urban Development – HUD*) dobiva ovlast za osiguranje obrnutih hipoteka, a te iste godine predsjednik Ronald Reagan potpisuje zakon putem kojega se obrnuta hipoteka osigurava od strane države putem FHA." (Guerin, 2012.) Od tog trenutka je obrnuto kreditiranje postalo siguran i kvalitetan financijski instrument putem kojega zajmoprimac može prikupiti potrebna novčana sredstva. 1989. godine odobrena je prva HECM obrnuta hipoteka koja je osigurana od strane FHA. Zbog svega što je ostvareno 1980-ih godina glede razvoja modela obrnute hipoteke, tijekom 90-ih godina 20. stoljeća obrnuta hipoteka ostvaruje kontinuirani rast. 1994. godine Kongres počinje zahtijevati od zajmodavaca da zajmoprimcima objave godišnje troškove zajma na početku procesa podnošenja zahtjeva kako bi zajmoprimcima dali priliku da usporede tržišne cijene i troškove. Međutim, pojavljuje se problem jer neki zajmoprimci posjeduju više od jedne nekretnine. Iz tog razloga je program obrnutog kreditiranja 1996. godine usklađen na način da pojedinac može koristiti HECM program ako nema više od četiri nekretnine pod uvjetom da mora odrediti samo jednu nekretninu koja će predstavljati njegovo primarno prebivalište. 1998. godine HECM postaje stalnim programom. Zbog sve veće potražnje za obrnutom hipotekom, Kongres Sjedinjenih Američkih Država osigurava potrebna sredstva za obrazovanje potrošača koji bi htjeli postati korisnicima obrnutog kreditiranja. Nadalje, počinju se primjenjivati nove zaštitne mjere putem kojih se štiti zajmoprimce od nepotrebnih troškova. 2000. godine Agencija za stanovanje i urbani razvoj (HUD) povećava naknadu za odobravanje financijskog proizvoda obrnute hipoteke na 2% odobrenog iznosa kredita. HUD je na ovakav način htio potaknuti još više zajmodavaca da se uključe u poslove obrnutog kreditiranja na američkom tržištu. HUD se udružio s Američkim udruženjem umirovljenika (AARP) kako bi proveo financijsku edukaciju zajmoprimaca jer se pokazalo da sve više i više osoba starije životne dobi koje se odlučuju na korištenje obrnute hipoteke imaju problema s plaćanjem poreza i osiguranja. 2004. godine FHA uvodi nova pravila o refinanciranju HECM-a. AARP provodi prvo nacionalno istraživanje o obrnutoj hipoteci 2006. godine i zaključuje kako su glavni razlozi

pojedinaца za korištenjem modela obrnute hipoteke poboljšanje kvalitete života te prikupljanje novčanih sredstava za krizna vremena. U 2008. godini prvi *baby boomeri* (osobe koje su rođene između 1946. i 1964. godine) navršavaju 62. godinu života te je iz tog razloga došlo do naglog porasta potražnje za obrnutom hipotekom. Zbog povećane potražnje za programima obrnutog kreditiranja donesen je SAFE zakon. Ovakav zakon zahtijeva od države da provodi potrebne postupke prilikom procesa davanja licenci i dozvola inicijatorima HECM obrnute hipoteke. HUD 2010. godine uvodu novu opciju obrnute hipoteke pod nazivom HECM Saver. HECM Saver nudi starijim vlasnicima nekretnina mogućnost pozajmljivanja manjeg postotka vrijednosti njihove nekretnine te na takav način obrnuto kreditiranje čini dostupnijim osobama starije životne dobi. AARP 2010. godine provodi još jedno nacionalno istraživanje o obrnutom kreditiranju i zaključuje kako je novi glavni motiv korištenja obrnute hipoteke otplata i smanjivanje postojećih dugova korisnika.

"Nadalje, FHA 2010. godine uvodi dvije bitne promjene: povećava se premija hipotekarnog osiguranja s 0,25% na 1,25% godišnje, smanjuje se kamatna stopa s 5,5% na 5%." (Guerin, 2012.) HUD 2013. godine objavljuje nova pravila HECM-a koja dopuštaju zajmoprimcima da određeni dio novčanih sredstava koriste u prvoj godini ugovora. Ostatak prikupljenih novčanih sredstava zajmoprimci mogu iskoristiti kako god oni žele u idućim godinama trajanja ugovora. Spomenuta nova pravila čine HECM kredite sigurnijima, otpornijima i manje rizičnima za dužnike. 2014. godine HUD je finalizirao smjernice za financijsku procjenu. Nove smjernice su omogućile zajmodavcima detaljnu provjeru zajmoprimaca, tj. utvrđivanje njihove kreditne sposobnosti kako bi na taj način zajmodavci utjecali na smanjenje rizika kojima su izloženi. Tijekom pandemije korona virusa 2020- ih godina, korisnicima obrnute hipoteke na koje je utjecala pandemija je dano više vremena da otplate svoje dugove. "Također, zbog inflacije cijena nekretnina došlo je do povećanja nacionalnog ograničenja zajma HECM-a s 822,375 USD na 970,800 USD." (Branson, 2022.)

## 2.2. Tradicionalni hipotekarni kredit kao prethodnik obrnute hipoteke

Hipoteka predstavlja založno pravo na određenu stvar u svrhu osiguranja vjerovnikove tražbine, koje nastaje bez predaje te stvari u vjerovnikov posjed. U najvećem broju slučajeva hipoteka se

temelji na nekretnini, ali je moguća i hipoteka koja se temelji na pokretnini. U današnje vrijeme nekretnina predstavlja jednu od najvažnijih imovina svake osobe. Svi odrasli građani nastoje ostvariti cilj kupnje vlastite nekretnine kako bi u njoj mogli živjeti i tako osigurati vlastitu egzistenciju ali i egzistenciju svoje obitelji.

Hipotekarni krediti su specifična vrsta dugoročnog kredita putem kojih zajmoprimac prikuplja novčana sredstva potrebna za kupovinu željene nekretnine prilikom čega spomenuta nekretnina ima funkciju kolaterala za osiguranje kredita. Hipotekarni krediti se odobravaju u iznosu do najviše 80% vrijednosti založene nekretnine. Hipotekarni krediti dolaze u različitim oblicima. Najčešće vrste su 30-godišnje i 15-godišnje hipoteke s fiksnom stopom. Postoje hipotekarni krediti s rokom otplate od samo pet godina, dok drugi mogu trajati 40 godina ili dulje. Hipotekarni krediti s dužim rokom vraćanja mogu smanjiti iznos mjesečnih davanja zajmoprimca, ali također povećava ukupni iznos kamata koje zajmoprimac mora podmiriti tijekom trajanja kreditnog odnosa. Institucije koje mogu ponuditi hipotekarne kredite su banke, stambene štedionice i hipotekarne banke. Hipotekarni krediti podrazumijevaju nižu kamatnu stopu i dulje vrijeme otplate u usporedbi s potrošačkim kreditima. U slučaju ne ispunjenja ugovorene obveze od strane zajmoprimca, zajmodavac može zaplijeniti založenu nekretninu i prodati je nekome drugome kako bi ta novčana sredstva iskoristio za otplatu hipotekarnog duga. Zajmodavci (banke) samostalno donose odluke o zahtjevu zajmoprimca za hipotekarnim kreditom. Prije nego što zajmodavac odobri kredit, on će ocijeniti kreditnu sposobnost zajmoprimca.

"Prilikom ocjene kreditne sposobnosti zajmoprimca važno je procijeniti: " (Stojanović, 2020.)

- Vrijednost nekretnine – zajmoprimcu se odobrava kredit na temelju vrijednosti nekretnine. Hipotekarni krediti se najčešće odobravaju u visini između 50% i 80% od procijenjene ili tržišne vrijednosti nekretnine. Prilikom odobravanja nižeg iznosa kredita, zajmodavac se osigurava da će uz potencijalni pad vrijednosti založene nekretnine biti u stanju iz njene prodajne vrijednosti naplatiti svoje potraživanje.
- Rok kredita – hipotekarni kredit je dugoročni kredit s rokom vraćanja i preko 30 godina
- Dodatna jamstva – ona najčešće služe zajmodavcima kao zaštita od rizika ne vraćanja kredita. Dodatna jamstva su: jamci, zalag depozita, police osiguranja i sl.
- Ukupni prihodi i obveze dužnika – bitno je procijeniti bonitet dužnika, odnosno njegove prihode i obveze, kako bi se utvrdilo hoće li dužnik biti u stanju podmiriti svoje obveze iz

kreditnog odnosa. Ovo je važno učiniti budući da je založna nekretnina tek sekundarni izvor otplate kredita.

"Hipotekarni krediti postoje u sljedećim oblicima:" (Stojanović, 2020.)

- Stambeni hipotekarni kredit – najvažnija vrsta hipotekarnog kredita koja se odobrava fizičkim osobama za kupnju stambene nekretnine.
- Poslovni hipotekarni kredit – kredit koji se odobrava poduzećima za kupnju poslovne nekretnine.
- Poljoprivredni hipotekarni kredit – kredit koji se odobrava poljoprivrednicima za kupnju seoskih gospodarstava i strojeva
- Građevinski hipotekarni kredit – kredit koji se odobrava investitorima u građevinarstvu.

Izuzev navedenih namjenskih hipotekarnih kredita postoje i razni nenamjenski hipotekarni krediti. Nenamjenski hipotekarni krediti zajmoprimcima omogućuju povoljnije uvjete zaduživanja te na taj način zajmoprimci mogu prikupiti veći iznos potrebnih novčanih sredstava. Zajmoprimci novčana sredstva prikupljena putem ovakve vrste hipotekarnog kredita koriste za neočekivane izdatke, podmirenje postojećih dugova na kreditnim karticama, podmirenje postojećih kredita, financiranje pokretanja poslovanja i sl.

Postoje hipotekarni krediti s fiksnom i promjenjivom kamatnom stopom. Kod hipotekarnih kredita s fiksnom kamatnom stopom, kamatna stopa ostaje nepromijenjena tokom cijelog ugovorenog razdoblja trajanja kredita. Naziva se još i tradicionalnim hipotekarnim kreditom. Kod hipotekarnog kredita s promjenjivom kamatnom stopom, kamatna stopa je fiksna u početnom razdoblju trajanja kredita, ali kasnije može doći do promjene kamatne stope. Početna kamatna stopa kod promjenjivog hipotekarnog kredita je najčešće ispod razine tržišne stope, što može hipoteku učiniti pristupačnijom u kratkom roku, ali može biti manje pristupačnija u dugom roku ako kamatna stopa značajno poraste. U današnje vrijeme, hipotekarni krediti s fiksnom kamatnom stopom su učestaliji na tržištu od hipotekarnog kredita s promjenjivom kamatnom stopom.

### 2.3. Uloga obrnute hipoteke u osobnim financijama

Osobne financije pojedinca predstavljaju sustav putem kojega pojedinac samostalno upravlja svojom imovinom i obvezama te prihodima i rashodima. Svaki pojedinac mora planirati svoje osobne financije na način da tako ostvaruje veću kvalitetu života i zadovoljstva. Kvalitetnim upravljanjem osobnih financija pojedinac može povećati svoje bogatstvo, smanjiti troškove života, spriječiti financijsku ovisnost prema drugim osobama, osigurati novčana sredstva za podmirenje svojih budućih novčanih obveza, itd.

U ovome slučaju korisnici obrnute hipoteke su osobe starije životne dobi, točnije osobe koje imaju više od 62 godine života. Korisnici obrnute hipoteke se moraju dobro informirati o uvjetima korištenja financijskog proizvoda obrnute hipoteke kako bi na taj način uspješno djelovali na svoje osobne financije. Obrnuta hipoteka je inovativan financijski proizvod koji nudi brojne pogodnosti svojim potencijalnim korisnicima. Danas u svijetu prevladava veliki broj starijih osoba koji ima nedovoljna mirovinska primanja te su im potrebna novčana sredstva za podmirenje životnih aktivnosti. Osobe starije životne dobi imaju priliku iskoristiti obrnutu hipoteku kao sredstvo za ostvarenje planiranih ciljeva u mirovini.

U nastavku su prikazani neki od načina na koji se obrnuta hipoteka može iskoristiti kao sredstvo za ostvarenje kvalitetnog upravljanja osobnim financijama.

Obrnuta hipoteka nudi mogućnost povećanja novčanih rezervi umirovljenika. Neki umirovljenici posjeduju manji iznos novčanih sredstava u svojim rezervama nego što im je potrebno za ostvarenje njihovih ciljeva. Korištenjem obrnute hipoteke oni mogu nadoknaditi svoje novčane rezerve i na taj način zadovoljiti svoje potrebe.

Nadalje, ukoliko se korisnik odluči za financijski proizvod obrnute hipoteke, on pribavljena sredstva može iskoristiti za zatvaranje postojećeg hipotekarnog kredita. Korisnik obrnute hipoteke bi na taj način eliminirao mjesečna plaćanja hipotekarnog kredita te bi ostatak novčanih sredstava prikupljenih putem obrnute hipoteke mogao iskoristiti za neke druge životne potrebe i aktivnosti.

Veliki broj umirovljenika je financijski ovisan o isplata mirovine i socijalnog osiguranja te ih oni odluče početi primati čim one postanu dostupne. Međutim, s prikupljenim novčanim sredstvima iz obrnute hipoteke umirovljenik može pričekati na primanje navedenih isplata. Na taj

način će se povećati novčani iznos koji će oni primati u budućnosti putem socijalnog osiguranja i mirovine. Također, na sličan način umirovljenici mogu odgoditi povlačenje svoje imovine za umirovljenje te na taj način ostavljaju više vremena i prostora za rast vrijednosti spomenute imovine.

Osobe starije životne dobi mogu odabrati obrnutu hipoteku s redovitim mjesečnim isplatama. Korištenjem ovakve vrste obrnute hipoteke osobe starije životne dobi mogu unaprijed planirati svoje prihode jer svaki mjesec ostvaruju stabilan novčani tijek. U vremenima krize, kada su financijska tržišta u padu, portfelj pojedinca gubi na vrijednosti. U takvim situacijama, umirovljenik može koristiti novčana sredstva prikupljena obrnutom hipotekom kao zaštitu sve dok se tržište ne vrati na stabilne razine te će tako povećati vrijednost portfelja, odnosno uložene imovine.

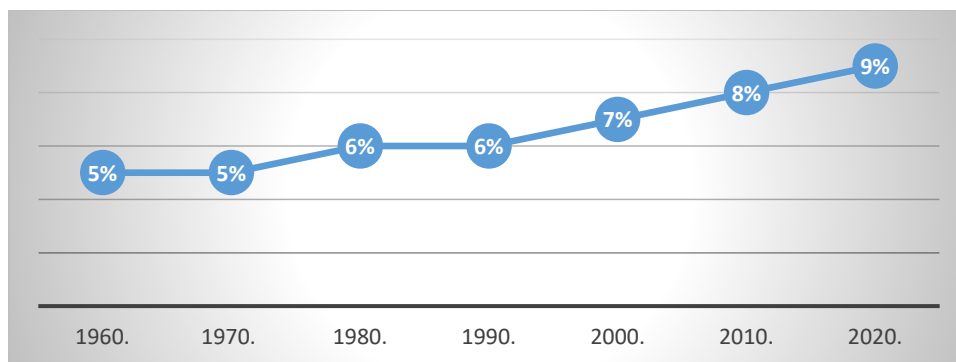


## 3. Suvremene karakteristike modela obrnute hipoteke kao financijskog proizvoda

### 3.1. Pojmovno određivanje obrnute hipoteke

Obrnuta hipoteka predstavlja oblik zajma koji je, kao što ime sugerira, „obrnut“ od redovnog načina kreditiranja. Cilj korištenja običnog stambenog kreditiranja je ostvarenje vlasništva nad nekretninom koju osoba ne posjeduje. S druge strane, kod korištenja modela obrnute hipoteke osoba u početku posjeduje nekretninu, a zatim temeljem te nekretnine dobiva pravo na zajam, odnosno novčana sredstva. Obrnuta hipoteka je namijenjena isključivo za osobe starije životne dobi. Trend starenja stanovništva već je neko vrijeme prisutan u svijetu, zajedno s rastućom populacijom. Starije stanovništvo je najranjivija dobna skupina koja ostvaruje sve manje i manje iznose mirovinskih primanja te se smatra socijalno isključenima. U današnje se vrijeme sve više sredstava iz proračuna država koristi za brigu o osobama starije životne dobi, što predstavlja veliki teret za državni proračun. Nadalje, osobe starije životne dobi zbog svoje starosti i niskih mirovinskih primanja ne mogu ispuniti kreditne uvjete koje su postavile banke te zbog toga ne mogu ostvariti pristup kreditnim novčanim sredstvima. Ovo predstavlja veliki problem ukoliko spomenute osobe „upadnu“ u financijske probleme kao što su npr.: nemogućnost financiranja svakodnevnih životnih aktivnosti, pojava nekog oblika bolesti zbog kojeg moraju biti podvrgnuti operacijskim zahvatima ili neke druge životne potrebe. U takvim slučajevima obrnuta hipoteka predstavlja priliku za osobe starije životne dobi jer one mogu prikupiti tražena novčana sredstva zalaganjem vlastite nekretnine koju će banka naslijediti nakon njihove smrti. U današnjem vremenu nekretnina predstavlja jednu od najvažnijih imovina svake osobe. Svi odrasli građani nastoje ostvariti cilj kupnje vlastite nekretnine kako bi u njoj mogli živjeti i tako osigurati vlastitu egzistenciju ali i egzistenciju svoje obitelji.

Grafikon 1: Postotak populacije starije od 65 godina života u ukupnoj svjetskoj populaciji, 1960. – 2020.

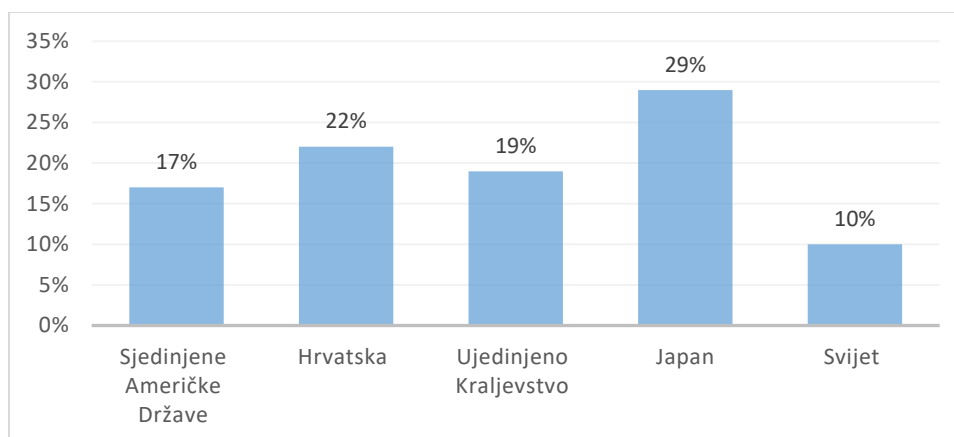


Izvor: izrada autora prema The World Bank (2021), Population ages 65 and above (% of total population), dostupno na:

<https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.65UP.TO.ZS?end=2021&start=1960&view=chart>

Grafikon 1 prikazuje postotak populacije starije od 65 godina života u ukupnoj svjetskoj populaciji za razdoblje od 1960. do 2020. godine. Iz grafikona se može zaključiti da je prisutan trend rasta postotka populacije osoba starije životne dobi u ukupnoj svjetskoj populaciji. 1960. i 1970. godine postotak populacije starije od 65 godina u ukupnoj svjetskoj populaciji je bio na najnižim razinama te je iznosio 5%. U iduća dva desetljeća postotak je porastao za jedan postotni poen te je iznosio 6%. Početkom 21. stoljeća zadani postotak je iznosio 7% dok se u iduća dva desetljeća svaki puta povećao za jedan postotni poen. Prikazani grafikon ukazuje na potencijal uvođenja modela obrnute hipoteke u svijetu jer je prisutan trend rasta broja osoba starije životne dobi u zadanom vremenskom razdoblju. Povećanjem zadanog postotka povećava se broj potencijalnih korisnika modela obrnute hipoteke. U budućnosti se očekuje nastavak zadanog trenda povećanja postotka populacije osoba starijih od 65 godina života u ukupnoj svjetskoj populaciji.

Grafikon 2: Postotak populacije starije od 65 godina života u izabranim državama i područjima za 2021. godinu



Izvor: izrada autora prema The World Bank (2021), Population ages 65 and above (% of total population), dostupno na:

<https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.65UP.TO.ZS?end=2021&start=1960&view=chart>

Grafikon 2 prikazuje postotak populacije starije od 65 godina života u izabranim državama i područjima za 2021. godinu. Iz navedenog grafikona je vidljivo da Republika Hrvatska ima veliki potencijal za uvođenje modela obrnute hipoteke jer joj čak 22% stanovništva čine osobe starije od 65 godina života. Za usporedbu su prikazane zemlje koje su već uvele obrnutu hipoteku na svoja financijska tržišta kao što su Sjedinjene Američke Države, Ujedinjeno Kraljevstvo i Japan. Republika Hrvatska ima veći postotak populacije starije od 65 godina života od dvije zemlje u kojoj je obrnuta hipoteka najkorištenija, a to su Sjedinjene Američke Države i Ujedinjeno Kraljevstvo. Jedina država koja ima veći postotak od Republike Hrvatske je Japan sa postotkom od 29%. Republika Hrvatska ima znatno veći iznos postotka populacije starije od 65 godina života od svjetskog prosjeka za 2021. godinu koji iznosi 10%.

"Obrnuta hipoteka predstavlja financijski proizvod koji se odobrava samo osobama starijim od 62 godine života, bez obzira na njihovo zdravstveno stanje, visinu prihoda, imovinsko stanje, kreditnu sposobnost, zaduženost, pravo na mirovinu ili na socijalna prava koja koriste." (Leko, Tuškan, 2009.) Obrnuta hipoteka se odobrava samo na temelju vrijednosti nekretnine u kojoj korisnik kredita živi, odnosno ima prijavljeno prebivalište i ima dokazivo vlasništvo radi uspostavljanja hipoteke. Dakle, korisnik obrnute hipoteke dobiva novčana sredstva u određenom postotku vrijednosti njihove hipoteke, a kreditor dobiva vlasništvo nad nekretninom korisnika nakon njegove smrti. Ukoliko je nekretnina već osigurana tradicionalnim kreditom, stari kredit će biti otplaćen iz sredstava prikupljenih obrnutim kreditiranjem kako bi na taj način nekretnina u

potpunosti bila u vlasništvu korisnika obrnute hipoteke. Dug prijašnjeg stambenog kredita ne može biti veći od vrijednosti dobivene izračunom obrnute hipoteke. Korisnik može koristiti novčana sredstva prikupljena modelom obrnute hipoteke tek onda kada je stari stambeni kredit u potpunosti otplaćen. Preostali iznos novčanih sredstava prikupljenih obrnutim kreditiranjem je nakon prijevremene otplate starog stambenog kredita bezuvjetno dostupan za daljnje korištenje. Korisnici obrnute hipoteke ne gube prava koja su prethodno stekli (imovinska i socijalna prava, pravo na zdravstveno osiguranje). Premda je vjerovnik stvarno kupio dio ili cijelu nekretninu, korisnik ne plaća porez na primljena sredstva jer se, prema poreznim pravilima, nekretnina ne prodaje kada se odobri obrnuta hipoteka. Ukoliko dođe do povećanja cijene nekretnine za vrijeme trajanja ugovornog odnosa, korisnik obrnutog kreditiranja ima mogućnost korištenja dodatne obrnute hipoteke na razliku povećane vrijednosti nekretnine.

Obrnuta hipoteka predstavlja inovativan financijski proizvod koji osobama starije životne dobi omogućuje jednostavno prikupljanje potrebnih novčanih sredstava kako bi financirali svoje svakodnevne životne aktivnosti. Sredstva prikupljena obrnutim kreditiranjem se ne moraju iskoristiti za točno određenu namjenu. Korisnici obrnute hipoteke prikupljena novčana sredstva mogu koristiti za:

1. Financiranje svakodnevnih životnih aktivnosti
2. Prijevremenu otplatu tradicionalnog hipotekarnog kredita na nekretninu koja je predmetom ugovora o obrnutoj hipoteci
3. Poboljšanje životnog standarda
4. Popravlak nekretnine u kojoj žive
5. Putovanja
6. Novčanu potporu članovima svoje obitelji
7. Podmirenje troškova zdravstvenih pregleda i operacija
8. Kupnju luksuznih proizvoda (automobil, brod i sl.)

"Maksimalan iznos koji zajmoprimac može dobiti obrnutom hipotekom ovisi o nekoliko čimbenika:" (Leko, Tuškan, 2009.)

- dobi i očekivanom trajanju života korisnika obrnute hipoteke
- kamatnoj stopi

- procijenjenoj tekućoj vrijednosti
- zakonski definiranom gornjem limitu
- kvaliteti nekretnine

Korisnik će ostvariti najveći iznos novčanih sredstava putem obrnutog kreditiranja što je stariji, vrijednost njegove nekretnine veća, kamatna stopa obrnutog kreditiranja niža. Najveći iznos novca dostupan za obrnutu hipoteku se kreće u rasponu od 50% do 70% tržišne vrijednosti nekretnine.

### 3.2. Vrste obrnute hipoteke

Temeljem prethodnog poglavlja u kojemu je pojmovno definiran financijski proizvod obrnuta hipoteka može se zaključiti da je ona bitan dio suvremenog financijskog tržišta. Obrnuta hipoteka se može podijeliti na nekoliko vrsta. S obzirom da su Sjedinjene Američke Države država na čijemu se financijskom tržištu u najvećoj mjeri koristi financijski proizvod obrnute hipoteke, u nastavku će biti opisane vrste obrnute hipoteke koje su dostupne na američkom bankovnom tržištu.

Vrste obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama su:

1. Krediti javnog sektora (*Single-purpose reverse mortgage*)
2. Krediti privatnog sektora (*Proprietary reverse mortgage loans*)
3. Državno sponzorirani krediti (*Federally-insured reverse mortgage*)

Tablica 1: Tri vrste obrnute hipoteke

	<b>Državno sponzorirani krediti</b>	<b>Krediti privatnog sektora</b>	<b>Krediti javnog sektora</b>
<b>Iznos pozajmice</b>	Do 970 800 USD	Najveći iznos	Najmanji iznos
<b>Naknade</b>	Visoke	Najviše	Niske
<b>Jamstvo države</b>	Osigurano	Nije osigurano od strane države	Moguće

<b>Korištenje novčanih sredstava</b>	Nema restrikcija	Zajmodavac donosi odluke vezane uz korištenje novčanih sredstava	Sredstva se koriste za točno određenu namjenu
--------------------------------------	------------------	--	---

Izvor: izrada autora prema Price, M. (2022), What Are the 3 Types of Reverse Mortgages?, The Balance, dostupno na:

<https://www.thebalance.com/what-are-the-three-types-of-reverse-mortgages-5324495#toc-single-purpose-reverse-mortgage>

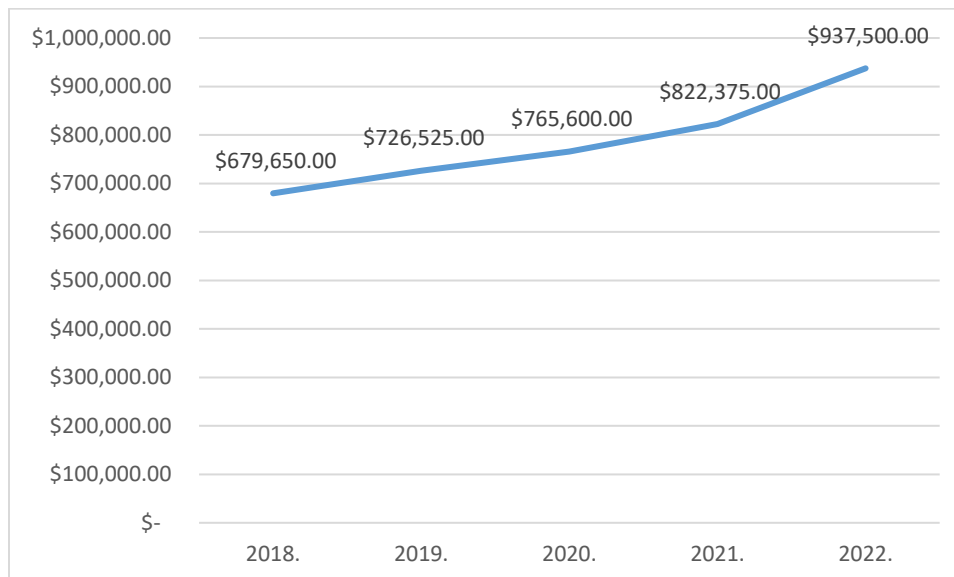
Kreditni javnog sektora predstavljaju vrstu obrnute hipoteke koja se odobrava od strane države, vladinih agencija i neprofitnih organizacija. Ova vrsta obrnute hipoteke je najjeftinija, tj. naknade za izdavanje ovoga kredita su najniže. Sukladno tome, ovakvim tipom kredita korisnici ostvaruju najmanji iznos pozajmljenih novčanih sredstava u odnosu na ostale vrste obrnute hipoteke. Ovaj tip obrnute hipoteke zahtjeva najviše uvjeta od korisnika koji pristupa kreditnom odnosu. Ukoliko se korisnik odluči za ovakav tip kreditiranja, on prikupljena novčana sredstva mora iskoristiti za točno određenu namjenu, npr. za plaćanje poreza na nekretnine ili kućne popravke. Kreditni javnog sektora su vrsta kredita koja se koriste za neki jednokratni projekt ili trošak. Ovakvu vrstu kredita koriste osobe starije životne dobi koje nisu kvalificirane za ostale dvije vrste obrnute hipoteke.

Kreditni privatnog sektora predstavljaju vrstu obrnute hipoteke koja nije osigurana od strane države. Ovaj tip obrnute hipoteke je odobren od strane privatnog sektora. Zajmoprimci na ovakav način mogu ostvariti najveći iznos novčanih sredstava, ali su i naknade za korištenje ovakve vrste obrnute hipoteke najviše. Za ovakvu vrstu kreditiranja se odlučuju osobe koje ne zadovoljavaju uvjete za državno sponzorirane kredite (HECM). Najveća mana ovakvog tipa kredita su najveći troškovi i kamatne stope, a oni su takvi zato što ne postoji garancija središnje države. U ovoj vrsti obrnute hipoteke zajmodavac donosi odluke vezane za korištenje novčanih sredstava.

Državno sponzorirani krediti predstavljaju najpopularniju vrstu obrnute hipoteke. Radi se o državno sponzoriranom programu nazvanom *Home Equity Conversion Mortgage* (HECM). Ovakav tip obrnute hipoteke je osiguran od strane države, točnije od strane HUD-a. HECM krediti su dostupni za korisnike koji imaju 62 ili više godina te koji posjeduju vlastitu nekretninu. Ovo je nenamjenski tip kredita, odnosno zajmoprimac nema restrikcija u korištenju novčanih sredstava prikupljenih obrnutom hipotekom. Dakle, korisnik novčana sredstva može iskoristiti za financiranje svakodnevnih životnih aktivnosti, plaćanje troškova zdravstvenih pregleda i operacija, putovanja, popravak nekretnine u kojoj živi i slično. U ovakvom tipu obrnute hipoteke,

za korisnika je postavljena gornja granica novčanih sredstava koju on može prikupiti za financiranje svojih životnih potreba.

Grafikon 3: Maksimalan iznos HECM kredita u US\$, 2018.-2022.



Izvor: izrada autora prema Branson, M. (2022), Reverse Mortgage Limits Raise to Record \$970,800!, All Reverse Mortgage, Inc., dostupno na: <https://reverse.mortgage/2022-limits>

Grafikon 3 prikazuje maksimalan iznos HECM kredita odobrenog u američkim dolarima za razdoblje od posljednjih pet godina, točnije od 2018. do 2022. godine. Na grafikonu je vidljivo da je prisutan trend rasta maksimalnog iznosa HECM kredita. U razdoblju od pet godina, maksimalni iznos HECM kredita je porastao za 37% vrijednosti. 2018.godina je iznosio 679 650,00 USD dok danas iznosi 937 500,00 USD. Ovakav rast gornjeg limita ukazuje na rast cijena nekretnina koji je prisutan u posljednjih nekoliko godina. Na ovakav način zajmoprimci mogu prikupiti veći iznos novčanih sredstava putem obrnute hipoteke kako bi na što bolji način financirali svoje svakodnevne potrebe.

### 3.3. Uvjeti za korištenje obrnute hipoteke

Kako bi mogao prikupiti novčana sredstva putem financijskog proizvoda obrnute hipoteke, korisnik mora zadovoljiti određene uvjete. Uvjeti za korištenje obrnute hipoteke se mogu podijeliti u tri grupe:

1. Uvjeti koje mora zadovoljiti zajmoprimac
2. Imovinski uvjeti
3. Financijski uvjeti

Prvi i najvažniji uvjet kojega zajmoprimac mora zadovoljiti je taj da mora imati najmanje 62 godine života. Obrnuta hipoteka je financijski proizvod koji je namijenjen isključivo osobama starije životne dobi pa je iz tog razloga ovo jedan od najvažnijih uvjeta. Nadalje, zajmoprimac mora biti vlasnik nekretnine koja je dio obrnute hipoteke te mu ta hipoteka mora biti primarno prebivalište. Idući uvjet kojega zajmoprimac mora zadovoljiti je taj da ne smije imati neplaćene kredite, npr. ukoliko zajmoprimac nije podmirio svoj studentski kredit, neće moći biti korisnikom obrnute hipoteke. Također, zajmoprimac bi trebao biti u stanju pravodobno podmirivati svoje financijske obveze za plaćanje tekućih imovinskih troškova kao što je to npr. porez na nekretninu ili osiguranje nekretnine. Korisnik obrnute hipoteke bi trebao, prije podnošenja zahtjeva za obrnutom hipotekom, sudjelovati u konzultacijama, odnosno savjetovanju o obrnutoj hipoteci. Spomenute konzultacije vodi savjetnik koji je odobren od strane HUD-a. Putem konzultacija se savjetuje korisnika o prednostima i nedostacima obrnutog kreditiranja te se na taj način nastoji provjeriti razumije li zajmoprimac kako funkcionira financijski proizvod obrnute hipoteke.

Imovinski uvjeti predstavljaju određene tipove nekretnina koje mogu biti dijelom obrnutog kreditiranja. Nekretnina koja je dio obrnutog kreditiranja mora zadovoljavati standarde koje je postavila FHA. Može se raditi o obiteljskoj kući ili o nekretnini s dvije do četiri stambene jedinice. Ukoliko se radi o nekretnini s dvije do četiri stambene jedinice, korisnik obrnute hipoteke mora živjeti u jednoj od stambenih jedinica. Nadalje, predmetom obrnutog kreditiranja može biti kondominij odobren od strane HUD-a, individualne stambene jedinice kondominija te mobilne kuće koje zadovoljavaju zahtjeve FHA.

Financijski uvjeti se odnose na provjeru kreditne sposobnosti zajmoprimca koju provodi financijska institucija koja pruža financijsku uslugu obrnutog kreditiranja. Financijska institucija na ovakav način provjerava prihode i imovinu zajmoprimca, njegove ranije odobrene kredite te iznos mjesečnih životnih troškova. Također, provjerava se korisnikova ažurnost u plaćanju poreza na nekretnine, premija osiguranja od opasnosti koje mogu naštetiti nekretnini koja je dio obrnutog kreditiranja.



Zajmoprimac mora zadovoljiti sva tri navedena uvjeta kako bi postao korisnikom financijskog proizvoda obrnute hipoteke.

#### 3.4. Načini kreditiranja korisnika modelom obrnute hipoteke

"Iznos novčanih sredstava raspoloživ iz obrnute hipoteke ovisi i o izabranom načinu kreditiranja, a korisnik može ugovoriti slijedeće načine raspolaganja:" (Leko, Tuškan, 2009)

- Jednokratnom isplatom („*lump sum*“)
- Odobravanjem kreditne linije
- Redovitim mjesečnim isplatama ili
- Kombinacijom navedenih mogućnosti

Jednokratna isplata predstavlja način kreditiranja korisnika obrnute hipoteke u kojemu se novčana sredstva isplaćuju odmah u trenutku odobravanja kredita u cjelokupnom iznosu. Ovakvim načinom kreditiranja korisnik obrnute hipoteke ostvaruje najmanji iznos novčanih sredstava ukoliko se on uspoređi s ostala tri načina kreditiranja. Razlog je taj što je trošak kamata najveći u opisanom slučaju, tj. korisnik se odlučuje na isplatu cjelokupnog iznosa novčanih sredstava odmah pa se kamate obračunavaju na cijeli iznos. Ovakav način kreditiranja je ujedno i najrizičniji jer zajmoprimac može „nadživjeti“ prikupljena novčana sredstva obrnutog kreditiranja na način da potroši novac prije nego što nastupi slučaj njegove smrti jer će dobiti čitav iznos odmah na početku odobrenja kredita. Jednokratna isplata koristi fiksnu kamatnu stopu. Zajmoprimac donosi odluku za korištenje ovakvog načina kreditiranja ukoliko su mu novčana sredstva potrebna odmah kako bi podmirio određeni životni trošak. Također, zajmoprimac na ovakav način može isplatiti postojeći dug hipotekarnog kredita na nekretnini koja se koristi u obrnutom kreditiranju ukoliko je iznos prikupljenih novčanih sredstava približno jednak postojećem hipotekarnom dugu.

Kreditna linija predstavlja način kreditiranja u kojemu se primjenjuju promjenjive kamatne stope. Ovakav način kreditiranja se smatra najboljim jer korisnik može prikupiti najveći iznos novčanih sredstava. Sredstva se ne isplaćuju odmah u cjelokupnom iznosu kao što je to slučaj u prethodnom primjeru već korisnik koristi kreditnu liniju putem koje mu se omogućava pristup novcu kada god se on odluči da mu je potreban. Korisnik može koristiti kreditnu liniju sve dok ne iscrpi novčani iznos koji je ugovoren u obrnutom kreditiranju. Kreditna linija se može kombinirati s redovitim mjesečnim isplatama.

Redovite mjesečne isplate predstavljaju način u kojemu se koriste promjenjive kamatne stope. Ovakvim načinom kreditiranja zajmoprimac ostvaruje redovite isplate svakog mjeseca do kraja života svoga bračnog partnera ili sve dok prebiva u nekretnini koja je dijelom obrnutog kreditiranja.

Zajmoprimac može prikupiti novčana sredstva kombinacijom prethodno navedenih načina kreditiranja. Na ovakav se način mogu skombinirati četiri plana obrnute hipoteke: trajna i ročna obrnuta hipoteka, ročno prilagođena obrnuta hipoteka te obrnuta hipoteka prilagođenog trajanja.

Tablica 2: Usporedba načina kreditiranja korisnika modelom obrnute hipoteke

<b>Način obrnutog kreditiranja</b>	<b>Prednosti</b>	<b>Nedostaci</b>
<b>Isplata odjednom</b>	Korisnik prikuplja cjelokupan iznos obrnutog kreditiranja odmah pri odobrenju kredita.	Na ovakav način korisnik prikuplja najmanji iznos novčanih sredstava u usporedbi s ostalim načinima kreditiranja jer je trošak kamate najveći.
<b>Odobranje kreditne linije</b>	Korisniku je omogućen pristup novčanim sredstvima kada god on odluči da su mu potrebna.	Korisnik ovakvim načinom može u krakom roku potrošiti sva sredstva koja mu pruža kreditna linija.
<b>Trajna obrnuta hipoteka</b>	Ovakvim načinom korisnik ostvaruje redovite novčane isplate svakog mjeseca sve dok stanuje u nekretnini koja je dijelom obrnutog kreditiranja.	Korisniku se isplaćuju fiksni mjesečni iznosi novčanih sredstava koji mu u budućnosti možda neće biti dostatni za financiranje svakodnevnih životnih aktivnosti te će morati mijenjati isplatni plan.
<b>Ročna obrnuta hipoteka</b>	Korisnik ostvaruje fiksne i redovite novčane isplate za	Korisniku se isplaćuje fiksni mjesečni iznosi novčanih sredstava koji mu u

	točno određeno vremensko razdoblje.	budućnosti možda neće biti dostatni za financiranje svakodnevnih životnih aktivnosti te će morati mijenjati ispladni plan.
<b>Ročno prilagođena obrnuta hipoteka</b>	Kombiniraju se fiksne mjesečne isplate za točno određeno vremensko razdoblje i kreditna linija. Ovakvim načinom korisniku je omogućen fleksibilan pristup novčanim sredstvima.	Korisnik ostvaruje manji iznos novčanih sredstava nego što je to slučaj u ročnoj obrnutoj hipoteci.
<b>Obrnuta hipoteka prilagođenog trajanja</b>	Kombiniraju se trajne i fiksne mjesečne isplate sa kreditnom linijom sve dok zajmoprimac stanuje u nekretnini koja je dijelom obrnute hipoteke. Ovakvim načinom korisniku je omogućen fleksibilan pristup novčanim sredstvima.	Korisnik ostvaruje manji iznos novčanih sredstava nego što je to slučaj u ročnoj obrnutoj hipoteci.

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

### 3.5. Razlike između tradicionalnog hipotekarnog kredita i obrnute hipoteke

Iako tradicionalni hipotekarni kredit predstavlja financijski proizvod na temelju kojega se razvila obrnuta hipoteka, između spomenuta dva financijska proizvoda postoje brojne razlike. Prva i najvažnije razlika je u namjeni samog kredita. Namjena tradicionalnog hipotekarnog kredita za korisnika je dobivanje vlasništva nad određenom nekretninom koja je predmet njegovih želja dok je namjena obrnute hipoteke prikupljanje novčanih sredstava za financiranje svakodnevnih životnih potreba ili zatvaranje postojećeg hipotekarnog kredita temeljem nekretnine koju će

preuzeti financijska institucija koja pruža obrnuto kreditiranje nakon korisnikove smrti. Nadalje, za vrijeme trajanja kreditnog odnosa, kod tradicionalnog hipotekarnog kredita zajmoprimac je dužan plaćati mjesečne rate kredita zajmodavcu kroz ugovoreno vremensko razdoblje dok kod obrnute hipoteke zajmodavac isplaćuje novčana sredstva zajmoprimcu prema dogovorenom načinu kreditiranja. Kod tradicionalnog hipotekarnog kredita, kako vrijeme prolazi, dug zajmoprimca se smanjuje, a njegov udio u vlasništvu nekretnine raste. Kod obrnute hipoteke je obrnuta situacija, dakle dug zajmoprimca raste, a njegov udio u vlasništvu nekretnine opada jer će u trenutku njegove smrti vlasništvo prijeći na zajmodavca. Postoje razlike između ova dva financijska proizvoda u trenutcima prije sklapanja kreditnog odnosa te u trenutcima zatvaranja kreditnog odnosa. Prije sklapanja kreditnog odnosa kod tradicionalnog hipotekarnog kredita zajmoprimac ne posjeduje nekretninu dok god obrnute hipoteke posjeduje. U trenutcima zatvaranja kreditnog odnosa zajmoprimac tradicionalnog hipotekarnog kredita posjeduje nekretninu u cijelosti dok zajmoprimac obrnute hipoteke gubi vlasništvo nad nekretninom.

Spomenuta dva financijska proizvoda se razlikuju i po načinu na koji zajmodavac provjerava zajmoprimčevu sposobnost za kvalitetan kreditni odnos. Kod tradicionalnog hipotekarnog kredita zajmodavac provodi detaljnu provjeru kreditne sposobnosti zajmoprimca kako bi bio siguran da će zajmoprimac pravodobno podmirivati svoje dospjele obveze prema zajmodavcu. Zajmodavac provjerava sljedeće podatke o zajmoprimcu: njegova mjesečna primanja, zaposlenje, bračni status, redovitost u izvršavanju prošlih kreditnih obveza i sl. Kod obrnute hipoteke ne postoji tako detaljna provjera, već se kredit odobrava na temelju zajmoprimčevog vlasništva i vrijednosti nekretnine koja je dijelom obrnutog kreditiranja.

### 3.6. Prednosti i nedostaci modela obrnute hipoteke kao financijskog proizvoda

Obrnuta hipoteka je inovativan financijski proizvod koji još uvijek nije uveden u velikom broju svjetskih država. Premda obrnuta hipoteka nudi veliki broj pogodnosti korisnicima i kreditorima, postoje i nedostaci koji obeshrabruju države da uvedu spomenuti proizvod na svoje financijsko tržište. U nastavku će biti prikazani neki od prednosti i nedostataka modela obrnute hipoteke.

Prva i najvažnija prednost obrnute hipoteke je mogućnost prikupljanja velikog iznosa novčanih sredstava temeljem nekretnine koju korisnik posjeduje. Ovisno o načinu kreditiranja kojega

odabere, korisnik prikuplja novčana sredstva koja može iskoristiti za poboljšanje kvalitete života, financiranje svakodnevnih troškova, zatvaranje postojećeg hipotekarnog kredita i sl. Na ovakav način korisnik pretvara svoju nelikvidnu imovinu (u ovome slučaju nekretninu) u likvidnu imovinu (novčana sredstva). Ovakav način kreditiranja omogućuje zajmoprimcu da ostane živjeti u svome domu do kraja svoga života bez da mora plaćati mjesečne iznose hipoteke.

Također, prednost obrnute hipoteke za korisnika je ta da mu zajmodavac ne može oduzeti nekretninu kao što je to slučaj kod tradicionalnog hipotekarnog kredita jer korisnik ne mora plaćati nikakav novčani iznos kreditoru. Međutim, zajmoprimac je i dalje dužan održavati nekretninu u kojoj stanuje te plaćati porez na nekretninu i osiguranje od nepoželjnih događaja.

Obrnuta hipoteka predstavlja fleksibilan financijski proizvod koji se može koristiti na različite načine za različite vrste zajmoprimaca. Svaki zajmoprimac može na različiti način koristiti sredstva prikupljena obrnutim kreditiranjem kako bi zadovoljio svoje financijske ciljeve. Korisnici mogu koristiti obrnutu hipoteku kao financijski alat za kvalitetno upravljanje svojim osobnim financijama.

Korištenjem obrnute hipoteke zajmoprimac nikada neće dugovati više od vrijednosti svoje nekretnine u trenutku zatvaranja kreditnog odnosa, čak i ako je zajmodavac zajmoprimcu isplatio više novčanih sredstava nego što je vrijednost nekretnine. Nadalje, novčana sredstva obrnute hipoteke su obično oslobođena poreza, na takav način zajmoprimac ostvaruje veći iznos novčanih sredstava.

Obrnuta hipoteka nudi brojne načine kreditiranja korisnika. Ovisno o situaciji u kojoj se nalazi u zadanom trenutku, korisnik može izabrati želi li jednokratnu isplatu novčanih sredstava, otvaranje kreditne linije putem koje može pristupiti sredstvima kada god on to poželi, redovita mjesečna primanja ili kombinaciju prethodno navedenih načina. Još jedna od prednosti koju nudi obrnuto kreditiranje je to da je ono osigurano od strane države. Najkorištenija obrnuta hipoteka, HECM, upravljana je od strane HUD-a te je federalno osigurana. Ovo je iznimno važno za sve zajmoprimce jer ukoliko zajmodavac prestane s poslovanjem, zajmoprimac će i dalje nastaviti primati svoje uplate.

Osim za korisnike, obrnuta hipoteka nudi brojne pogodnosti i za zajmodavce. Prednost odobravanja obrnute hipoteke za zajmodavca je u tome što se glavnica i kamata mogu sigurno

naplatiti, ali i vrlo dobar prihod od naknada za obradu zajma, ugovaranje, vođenje i servisiranje obrnute hipoteke. Nerijetko država štiti zajmodavce u slučajevima pada tržišne vrijednosti nekretnine. Ukoliko nastupi takav događaj, država zajmodavcu nadoknađuje razliku između duga i smanjene vrijednosti nekretnine.

Najveći nedostatak obrnute hipoteke je gubitak nekretnine (obiteljske kuće, stana ) koji dovodi do nezadovoljstva obitelji zajmoprimca. Zajmoprimac na ovakav način oduzima nasljedstvo nekretnine svojoj djeci te se iz tog razloga obrnuto kreditiranje smatra etički upitnim u određenim zemljama gdje postoje snažne obiteljske veze i gdje je tradicija da roditelji ostavljaju nekretninu svojoj djeci.

Još jedan nedostatak za korisnika obrnute hipoteke predstavljaju visoki troškovi odobravanja kredita. Troškovi obrnute kredite su znatno veći od troškova za tradicionalni hipotekarni kredit. Međutim, korisnik obrnutim kreditiranjem prikuplja veliki iznos novčanih sredstava koji može umanjiti „gorčinu“ plaćanja ovakvog iznosa troškova.

Veliki nedostatak za zajmodavca predstavlja moralni hazard. Zajmoprimac može ignorirati svoje obaveze da se brine o nekretnini u kojoj prebiva. Na takav način može doći do pada vrijednosti nekretnine zbog kojega će zajmodavac dobiti manji novčani iznos kada bude prodavao nekretninu zajmoprimca.

*Tablica 3: Rizici kojima je izložen zajmodavac kod obrnutog kreditiranja*

<b>Rizik</b>	
<b>Moralni hazard</b>	Zajmoprimac može zanemariti svoje obaveze da se brine o nekretnini u kojoj prebiva.
<b>Rizik smrtnosti</b>	U slučaju prijevremene smrti zajmoprimca koji ima bračnog partnera, bračni partner i dalje živi u nekretnini koja je predmetom obrnute hipoteke te zajmodavac mora čekati njegovu smrt kako bi mogao naplatiti dug.
<b>Rizik vrijednosti nekretnine</b>	Mogućnost pada tržišne vrijednosti nekretnine zbog koje će zajmoprimac prikupiti manji

	iznos novčanih sredstava nakon smrti zajmoprimca.
<b>Rizik dugovječnosti</b>	Mogućnost da zajmoprimac poživi duže nego što zajmodavac očekuje.
<b>Rizik prelijevanja gubitka</b>	Kada je iznos koji je isplatio zajmodavac veći od tržišne vrijednosti nekretnine zbog čega dolazi do gubitka.
<b>Rizik dospijeca kredita</b>	Rizik da će zajmoprimac živjeti u nekretnini duže nego je to zajmodavac očekivao, što će rezultirati kašnjenjem dospijeca. Ovakav slučaj će dovesti do povećanja iznosa novčanih sredstava koje je zajmodavac isplatio zajmoprimcu.
<b>Rizik mobilnosti</b>	Rizik preseljenja zajmoprimca.

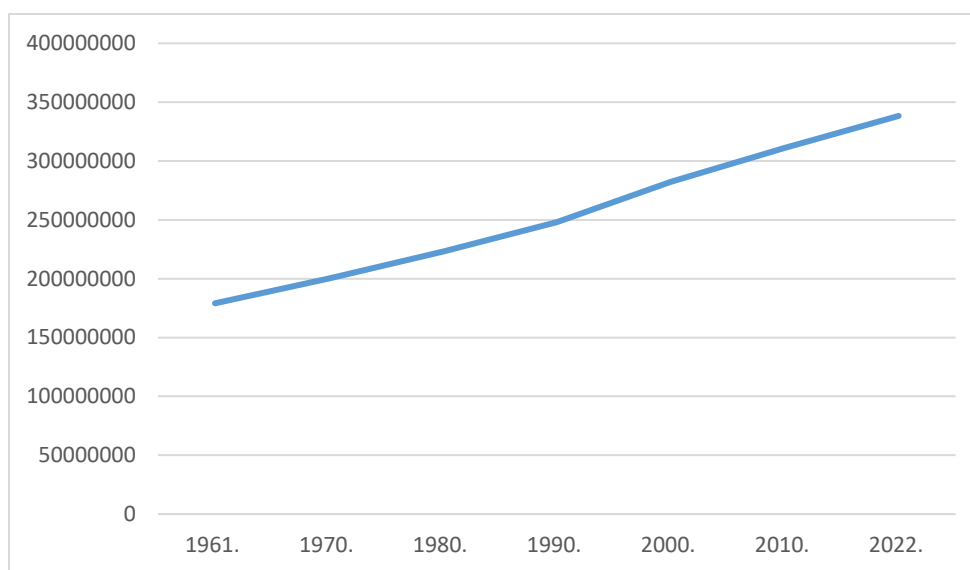
Izvor: izrada autora prema Leko, V. i Tuškan, B. (2009), *Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“*, Zagreb, *Računovodstvo i financije*, str. 141.

## 4. Uporaba obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama

### 4.1. Struktura stanovništva i potražnja za obrnutom hipotekom u Sjedinjenim Američkim Državama

Sjedinjene Američke Države predstavljaju saveznu republiku koja se sastoji od 50 saveznih država, a smještena je na Sjevernoameričkom kontinentu. Mnogi ih smatraju vodećom svjetskom velesilom. Prednjače u brojnim područjima kao što su: ekonomija, gospodarstvo, inovacije, vojna snaga, politika i sl. Obrnuta hipoteka kakvu danas poznajemo upravo je „rođena“ u Sjedinjenim Američkim Državama 1961. godine. U nastavku će biti prikazana struktura stanovništva i potražnja za obrnutom hipotekom na u Sjedinjenim Američkim Državama.

Grafikon 4: Kretanje broja stanovnika u Sjedinjenim Američkim Državama, 1961.-2022.



Izvor: izrada autora prema World Population Review (2022), United States Population 2022, dostupno na:

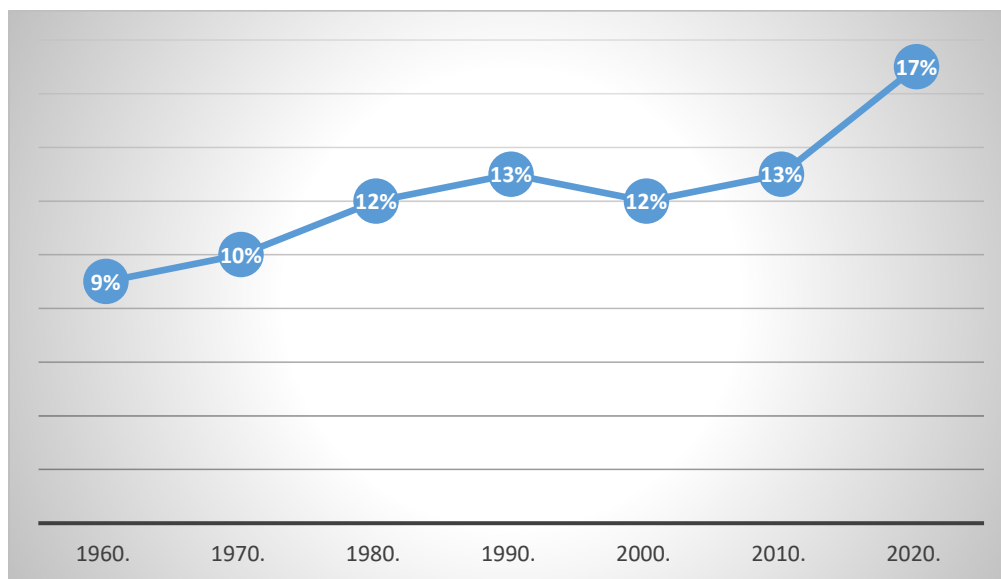
<https://worldpopulationreview.com/countries/united-states-population>

Grafikon 4 prikazuje kretanje broja stanovnika na području Sjedinjenih Američkih Država od godine uvođenja financijskog proizvoda obrnute hipoteke na američkom tržištu (1961.) do danas (2022.). Sjedinjene Američke Države su 1961. godine imale 179,1 milijuna stanovnika što ujedno predstavlja i najmanji broj stanovnika te države u prikazanom vremenskom periodu. Od 1961. godine pa na dalje je prisutan trend rasta broja stanovnika Sjedinjenih Američkih Država. U današnje vrijeme, tj. 2022.godine, Sjedinjene Američke Države bilježe najveći broj stanovnika



od svoga osnutka, odnosno 338,3 milijuna stanovnika. Sjedinjene Američke Države su treća država po broju stanovnika u svijetu, odmah iza Kine i Indije.

Grafikon 5: Postotak populacije starije od 65 godina života u Sjedinjenim Američkim Državama, 1960.-2020.

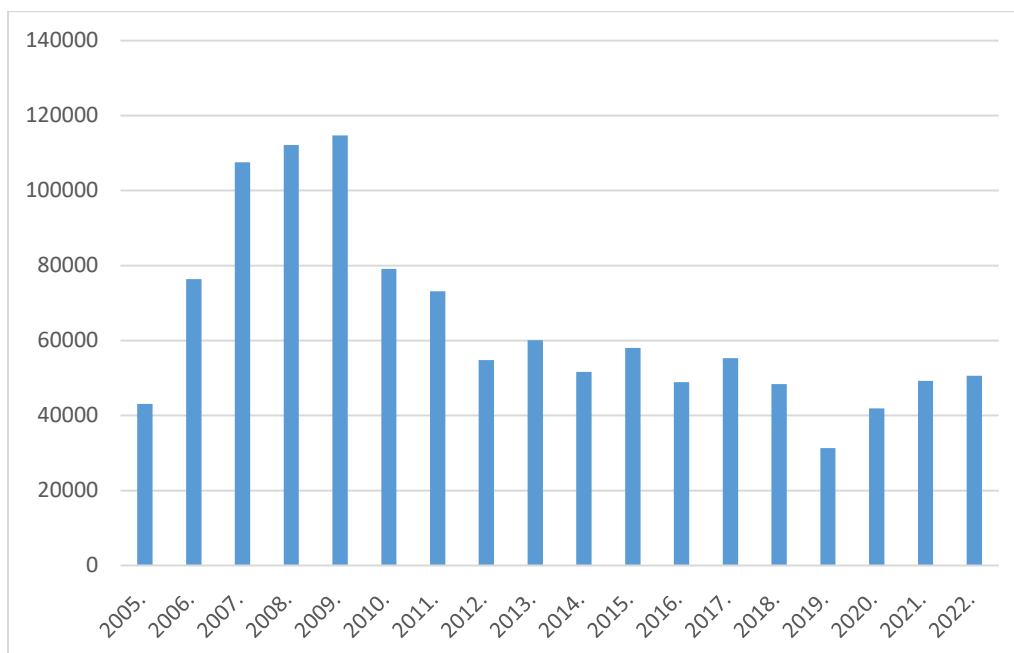


Izvor: izrada autora prema The World Bank (2021), Population ages 65 and above (% of total population)-United States, dostupno na: <https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.65UP.TO.ZS?locations=US>

Grafikon 5 prikazuje postotak populacije starije od 65 godina života na području Sjedinjenih Američkih Država u razdoblju od 1960. do 2020. godine. 1960-ih godina, kada je uvedena obrnuta hipoteka, postotak populacije starije od 65 godina u Sjedinjenim Američkim Državama je iznosio 9%. U iduća tri desetljeća dolazi do rasta postotka osoba starije životne dobi dok 2000. godine dolazi do pada postotka za jedan postotni poen u odnosu na prethodno desetljeće. 2020. godine postotak populacije starije od 65 godina života u Sjedinjenim Američkim Državama iznosi do tada najvećih 17%. Iz grafikona se može zaključiti da je u razdoblju od 1960. do 2020. godine ostvaren rast udjela populacije starije životne dobi u iznosu od 8 postotnih poena. Prikazani podaci pogoduju razvoju financijskog proizvoda obrnute hipoteke na američkom tržištu jer su njeni korisnici isključivo osobe starije životne dobi. Rastom udjela populacije starije od 65 godina života raste i broj potencijalnih korisnika obrnutog kreditiranja. U budućnosti se očekuje nastavak trenda rasta postotka populacije starije od 65 godina života na području Sjedinjenih Američkih Država, točnije, očekivanja su da će svaka četvrta osoba biti starija od 65 godina života u narednih nekoliko desetljeća. Također, očekuje se i smanjenje postotka radno sposobnih osoba u narednih nekoliko desetljeća. Ukoliko zaista poraste broj osoba starije životne dobi, a istodobno se smanji broj radno

sposobnog stanovništva, pojaviti će se veliki problem u Sjedinjenim Američkim Državama, tj. neće biti dovoljan broj radno sposobnog stanovništva koji bi uzdržavao umirovljenike. U takvoj situaciji financijski proizvod obrnute hipoteke može predstavljati atraktivan način financiranja za sve osobe starije životne dobi kojima su potrebna novčana sredstva za financiranje svakodnevnih životnih aktivnosti.

Grafikon 6: Broj izdanih HECM ugovora u Sjedinjenim Američkim Državama, 2005.-2022.



Izvor: izrada autora prema NRMLA (National Reverse Mortgage Lenders Association) (2022), Annual HECM Endorsement Chart, dostupno na: <https://www.nrmlaonline.org/annual-hecm-endorsement-chart>

Grafikon 6 prikazuje broj izdanih HECM ugovora u Sjedinjenim Američkim Državama za razdoblje od 2005. do 2022. godine prema podacima Nacionalnog udruženja zajmodavaca obrnute hipoteke (NRMLA). Nacionalno udruženje zajmodavaca obrnute hipoteke je osnovano 1997. godine. "NRMLA je nacionalni glas industrije obrnute hipoteke, služi kao obrazovni resurs, zagovornik politike i centar za javne poslove za zajmodavce i ostale stručnjake." (NRMLA,2022) Kao što je već spomenuto, prvi HECM ugovor osiguran od strane FHA sklopljen je 1989. godine. U narednoj 1990. godini sklopljeno je svega 157 ugovora. Na grafikonu je vidljivo da je 2005. godine sklopljeno 43131 HECM ugovora što je znatno više u odnosu na 1990. godinu. U narednih nekoliko godina dolazi do porasta potražnje za HECM ugovorima te je najveći iznos sklopljenih ugovora ostvaren 2009. godine (114692). Nakon globalne svjetske krize dolazi do pada broja

sklopljenih HECM ugovora. Iz grafikona je vidljivo da se broj sklopljenih HECM ugovora nakon krize kretao između 50 000 i 70 000 ugovora na godišnjoj razini. 2019. godine je sklopljeno svega 31 274 HECM ugovora. Pri kraju spomenute godine je započela korona kriza koja je uzrokovala povećanje broja sklopljenih HECM ugovora u naredne tri godine. Do 2022. godine broj ugovora se skoro udvostručio (50608). Covid-19 pandemija je ostavila ozbiljne financijske posljedice na američkome tržištu. Veliki broj ljudi je izgubio posao te se stvorila potreba za dodatnim novčanim sredstvima kako bi se financirali svakodnevni životni troškovi. U takvoj situaciji je obrnuto kreditiranje postalo atraktivno za osobe starije životne dobi kojima je bio potreban novac kako bi pomogli svojoj obitelji u financiranju mjesečnih troškova i poboljšanju kvalitete života.

#### 4.2. Najznačajniji kreditori na tržištu obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama

U ovome poglavlju će biti uspoređeni najznačajniji kreditori na američkome tržištu obrnute hipoteke u 2010. i 2021. godini te će biti prikazani najznačajniji kreditori kroz čitavu povijest Sjedinjenih Američkih Država.

Tablica 4: Najznačajniji kreditori na tržištu obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama, 2010. godina

<b>POZICIJA</b>	<b>KREDITORI</b>	<b>BROJ OBRNUTIH HIPOTEKA</b>
<b>1</b>	WELLS FARGO	16223
<b>2</b>	BANK OF AMERICA	7410
<b>3</b>	METLIFE BANK NATIONAL ASSOCIATION	3879
<b>4</b>	ONE REVERSE MORTGAGE LLC	3241
<b>5</b>	FINANCE OF AMERICA REVERSE LLC	1616
<b>6</b>	GENERATION MORTGAGE COMPANY	1414

<b>7</b>	GENWORTH FINANCIAL HM EQUITY ACCES INC	1247
<b>8</b>	1ST AA REVERSE MORTGAGE INC	1172
<b>9</b>	FINANCIAL FREEDOM ACQUISITION LLC	1105
<b>10</b>	SECURITY ONE LENDING	763
<b>UKUPNO</b>		38070

Izvor: izrada autora prema Crowe, A. (2022), The Top HECM Lenders of 2021, Reverse Mortgage Alert ,dostupno na:

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

Tablica 5: Najznačajniji kreditori na tržištu obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama, 2021. godina

<b>POZICIJA</b>	<b>KREDITORI</b>	<b>BROJ OBRNUTIH HIPOTEKA</b>
<b>1</b>	AMERICAN ADVISORS GROUP	14953
<b>2</b>	REVERSE MORTGAGE FUNDING LLC	3064
<b>3</b>	MUTUAL OF OMAHA MORTGAGE INC.	2982
<b>4</b>	PHH MORTGAGE CORPORATION	2269
<b>5</b>	FAIRWAY INDEPENDENT MORTGAGE CORPORATION	1686
<b>6</b>	FINANCE OF AMERICA REVERSE LLC	1677
<b>7</b>	SOUTH RIVER MORTGAGE LLC	1594
<b>8</b>	LONGBRIDGE FINANCIAL LLC	1124

<b>9</b>	ENNKAR INC.	965
<b>10</b>	HIGH TECH LENDING INC	751
<b>UKUPNO</b>		31065

Izvor: izrada autora prema Crowe, A. (2022), The Top HECM Lenders of 2021, Reverse Mortgage Alert ,dostupno na:

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

Tablice 4 i 5 prikazuju deset najznačajnijih kreditora na tržištu obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama za dvije različite godine, 2010. i 2021. U 2010. godini dva najznačajnija kreditora obrnute hipoteke su bile dvije velike banke: Wells Fargo i Bank of America. Spomenute banke su zajedno činile preko 40% tržišta obrnutog kreditiranja u Sjedinjenim Američkim Državama. Ostalih osam najznačajnijih kreditora su bile financijske institucije koje raspolažu manjim iznosom kapitala. Međutim, u 2011. godini dolazi do velike promjene pošto su banke Wells Fargo i Bank of America napustile tržište obrnute hipoteke. U to vrijeme kreditori obrnute hipoteke nisu bili ovlašteni procjenjivati kreditnu sposobnost dužnika koji prikupljeni iznos novčanih sredstava ne bi upotrebljavali za održavanje nekretnine u kojoj borave. Također, u 2011. godini je došlo do pada cijena nekretnina na američkome tržištu. Spomenuta dva razloga su uzrokovala odlazak dvije velike banke sa tržišta obrnutog kreditiranja. Nadalje, najznačajniji kreditor obrnute hipoteke u 2021. godini je bio American Advisors Group sa 14953 sklopljenih ugovora o obrnutoj hipoteci. Radi se o financijskoj instituciji koja se isključivo bavi kreditiranjem osoba starije životne dobi. Iz tablice 5 se može zaključiti da među deset najznačajnijih kreditora obrnute hipoteke nije prisutna niti jedna velika banka već da su to sve financijske institucije koje raspolažu manjim kapitalom te koje ne posjeduju moć kakvu posjeduju svjetski poznate američke banke.

Tablica 6: Najznačajniji kreditori na tržištu obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama kroz povijest

<b>POZICIJA</b>	<b>KREDITORI</b>	<b>BROJ OBRNUTIH HIPOTEKA</b>
<b>1</b>	WELLS FARGO	162889
<b>2</b>	AMERICAN ADVISORS GROUP	108411
<b>3</b>	FINANCIAL FREEDOM SENIOR FUNDING CORP	48944

<b>4</b>	ONE REVERSE MORTGAGE LLC	44378
<b>5</b>	BANK OF AMERICA	25186
<b>6</b>	FINANCE OF AMERICA REVERSE LLC	23018
<b>7</b>	METLIFE BANK NATIONAL ASSOCIATION	20509
<b>8</b>	REVERSE MORTGAGE FUNDING LLC	15655
<b>9</b>	LIBERTY HOME EQUITY SOLUTIONS INC	15066
<b>10</b>	SEATTLE MORTGAGE COMPANY	14481

Izvor: izrada autora prema Crowe, A. (2022), The Top HECM Lenders of 2021, Reverse Mortgage Alert ,dostupno na:

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

Tablica 6 prikazuje deset najznačajnijih kreditora na tržištu obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama kroz njenu povijest. Wells Fargo i dalje drži poziciju najznačajnijeg kreditora iako je napustio tržište obrnute hipoteke 2011. godine dok se Bank of America nalazi na petom mjestu. Iz navedenoga se može zaključiti kako su velike banke sklapale mnogo veći broj ugovora o obrnutoj hipoteci nego što to sklapaju financijske institucije koje raspolažu manjim iznosom kapitala. Jedina financijska institucija koja se može usporediti sa velikim bankama je American Advisors Group koja drži drugu poziciju na listi deset najznačajnijih kreditora.

#### 4.3. Značajke obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama

HECM krediti predstavljaju najpopularniju vrstu obrnute hipoteke koja je dostupna na financijskom tržištu Sjedinjenih Američkih Država. Ovakav tip obrnute hipoteke je osiguran od strane države te se odobrava osobama koje imaju 62 ili više godina, a da pritom posjeduju nekretninu. U nastavku će biti definirane neke od značajki HECM kredita u Sjedinjenim Američkim Državama.

Kao i kod svakog drugog kreditnog odnosa, zajmoprimac je dužan platiti kamatu i ostale naknade prilikom sklapanja ugovora o obrnutoj hipoteci. "Naknade koje zajmoprimac mora podmiriti kod HECCM kredita su:" (Crowe, 2022)

- Premija hipotekarnog osiguranja
- Početna naknada
- Naknada za servisiranje
- Naknade trećih strana.

Prilikom obrnutog kreditiranja, zajmoprimac je dužan platiti premiju hipotekarnog osiguranja pri zatvaranju ugovornog odnosa te godišnju premiju hipotekarnog osiguranja tokom cijelog vremenskog razdoblja za koji je kredit odobren. Premija hipotekarnog osiguranja pri zatvaranju ugovornog odnosa se izračunava na temelju procijenjene vrijednosti nekretnine ili gornje granice HECCM kredita, ovisno o tome koja vrijednost je manja. Nadalje, godišnja premija hipotekarnog osiguranja je naknada koju zajmoprimac plaća kroz cijelo vremensko razdoblje trajanja kredita.

Početna naknada predstavlja iznos koji zajmoprimac mora platiti zajmodavcu prilikom sklapanja ugovornog odnosa. Početna naknada ovisi o vrijednosti nekretnine koja je dio obrnutog kreditiranja te ona varira od zajmodavca do zajmodavca. Ukoliko nekretnina vrijedi manje od 125000\$, najveći mogući iznos koji zajmodavac može naplatiti za početnu naknadu iznosi 2500\$. S druge strane, ukoliko nekretnina vrijedi više od 125000\$, zajmodavac može naplatiti početnu naknadu u iznosu od 2% vrijednosti nekretnine do 200000\$ dolara vrijednosti nekretnine te naknadu u iznosu 1% vrijednosti nekretnine na vrijednost koja prelazi 200000\$. U ovakvom slučaju maksimalan iznos kojega zajmodavac može naplatiti zajmoprimcu iznosi 6000\$.

Zajmoprimac također mora platiti naknadu za servisiranje. Servisiranje obuhvaća slanje izvoda o stanju kredita, provjeru da li se zajmoprimcu isplaćuju novčana sredstva te se provjerava da li zajmoprimac zadovoljava porezne zahtjeve i zahtjeve vezane za osiguranje.

Naknade trećih strana obuhvaćaju naknade za procjenu i vlasništvo, naknade za osiguranje vlasništva te bonitetnu provjeru.

Tablica 7: Novčani iznos kojega zajmoprimac može dobiti korištenjem obrnute hipoteke ovisno o njegovoj starosti

<b>DOB ZAJMOPRIMCA</b>	<b>IZNOS NOVČANIH SREDSTAVA IZRAŽEN U POSTOTKU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</b>
62	52,4%
63	53,0%
64	53,6%
65	54,2%
66	54,9%
67	55,6%
68	56,2%
69	56,9%
70	57,6%
71	58,3%
72	59,1%
73	59,9%
74	60,6%
75	61,4%
76	62,2%
77	63,1%
78	64,0%
79	64,8%
80	65,7%
81	66,5%
82	67,4%
83	68,2%
84	69,0%
85	69,9%
86	70,9%
87	71,9%

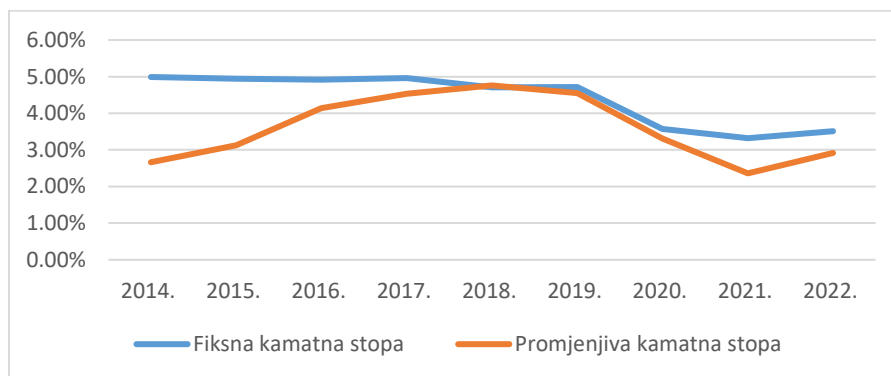


88	72,9%
89	73,9%
90	75,0%

Izvor: izrada autora prema Premier Reverse Mortgage (b.d.) *Reverse Mortgage Purchase Loan* [online]. Dostupno na: <https://www.premierreverse.com/reverse-mortgage-purchase/>

Tablica 7 prikazuje najveće moguće iznose novčanih sredstava koje zajmoprimac može ostvariti putem obrnutog kreditiranja ovisno o njegovoj dobi. Zadane vrijednosti su izražene u postotku vrijednosti nekretnine zajmoprimca. Ukoliko zajmoprimac ima 62 godine, on može prikupiti novčana sredstva putem obrnute hipoteke u iznosu od 52,4% vrijednosti njegove nekretnine. Nadalje, ukoliko je zajmoprimac navršio 90 godina života, on može prikupiti novčana sredstva u iznosu od 75% vrijednosti nekretnine. Iz navedenoga se može zaključiti kako iznos novčanih sredstava koje zajmoprimac može ostvariti putem obrnutog kreditiranja eksponencijalno raste s porastom njegove starosti.

Grafikon 7: Kretanje fiksnih i promjenjivih kamatnih stopa obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama, 2014. -2022.



Izvor: izrada autora prema Crowe, A (2022), *Reverse Mortgage Interest Rates and Examples*, Reverse Mortgage Alert, dostupno na: <https://reversmortgagealert.org/reverse-mortgage-rates/#insurance>

Grafikon 7 prikazuje godišnje kretanje fiksnih i promjenjivih kamatnih stopa obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama za razdoblje od 2014. do 2022. godine. Kamatne stope se određuju ovisno o načinu kreditiranja korisnika obrnute hipoteke. Fiksne kamatne stope se primjenjuju kod jednokratne isplate, dok se promjenjive kamatne stope primjenjuju u slučaju kreditne linije i redovitih mjesečnih isplata. Iz grafikona je vidljivo kako su fiksne kamatne stope veće od promjenjivih kamatnih stopa za sve godine promatranog razdoblja izuzev 2018.godine. Nadalje, vidljivo je kako je prisutan pad fiksnih kamatnih stopa u promatranom razdoblju. 2014. godine je iznosila 4,99% dok u 2022. godini iznosi 3,51%. S druge strane, promjenjive kamatne

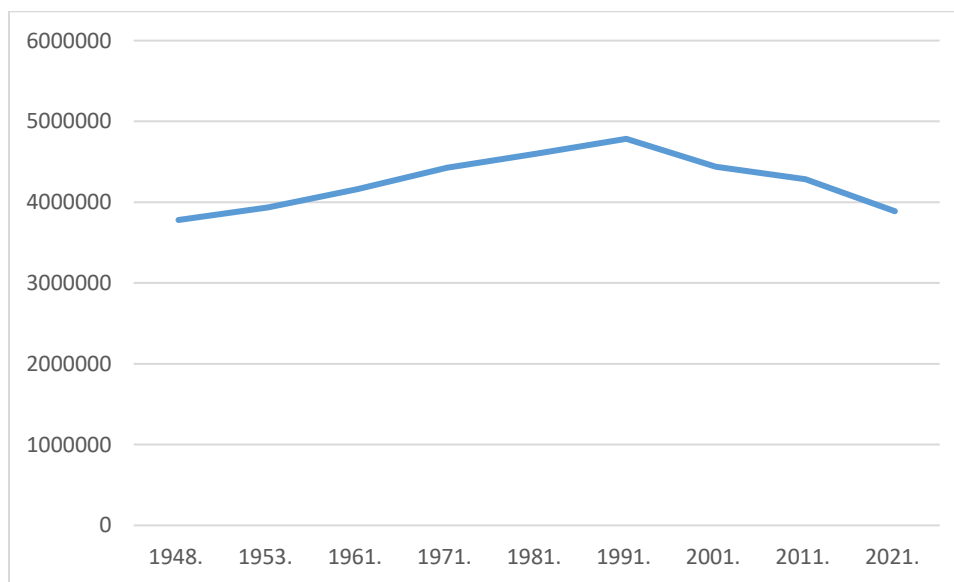
stope su rasle u razdoblju od 2014. do 2018. godine. Nakon 2018. godine dolazi do pada promjenjivih kamatnih stopa. U današnje vrijeme se zajmoprimci u većini slučajeva odlučuju na korištenje obrnute hipoteke s promjenjivom kamatnom stopom zato što su promjenjive kamatne stope manje od fiksnih kamatnih stopa, što u konačnici rezultira manjim troškovima za zajmoprimca.

## 5. Mogućnost primjene modela obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj

### 5.1. Trend demografskog starenja stanovništva u Republici Hrvatskoj

Demografsko starenje stanovništva predstavlja jedan od glavnih problema Republike Hrvatske. Ono se može definirati kao porast udjela osoba starije životne dobi (osobe koje su starije od 65 godina) u ukupnom broju stanovnika. Demografsko starenje stanovništva nije prisutno samo u Republici Hrvatskoj, već ono predstavlja jedan od ozbiljnijih svjetskih problema s kojim se susreću gotovo sve države. Republika Hrvatska već dugi niz godina bilježi rast udjela osoba starije životne dobi kojega prati pad udjela mlađe populacije (osobe do 14 godina). Veliki utjecaj na starenje stanovništva ima emigracija mlađe populacije iz Republike Hrvatske. Naime, sve veći broj mlađih osoba odlaze u razvijenije europske zemlje kako bi pronašli posao koji donosi veća primanja te bi na taj način poboljšali svoj životni standard. Sve navedeno je rezultiralo padom broj stanovnika u Republici Hrvatskoj u posljednjih nekoliko desetljeća što je potvrđeno provedenim popisima stanovništva.

Grafikon 8: Kretanje ukupnog broja stanovnika u Republici Hrvatskoj, 1948.-2021.

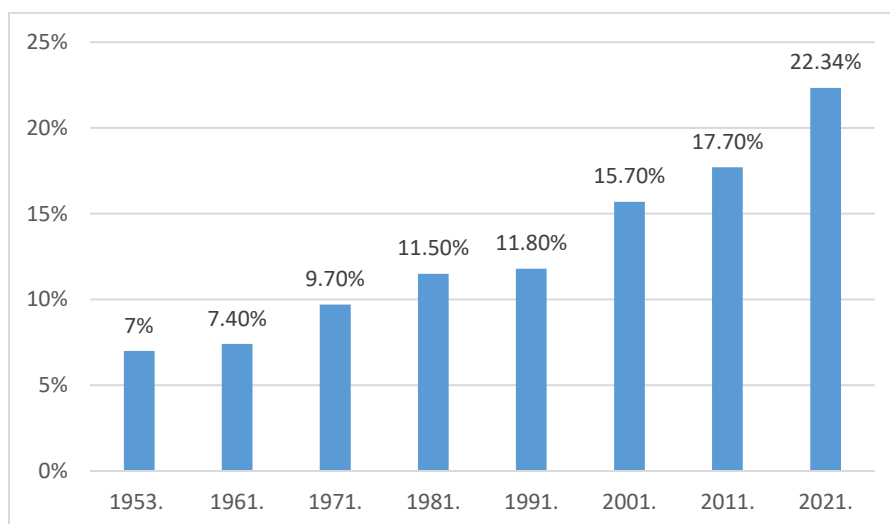


Izvor: izrada autora

Grafikon 8 prikazuje kretanje ukupnog broja stanovnika Republike Hrvatske za promatrano razdoblje od 1948. do 2021. godine. Iz grafikona je vidljiv trend rasta stanovništva Republike

Hrvatske od 1948. do 1991. godine. Republika Hrvatska je imala najveći broj stanovnika 1991. godine kada je na njenom području živjelo 4 784 265 stanovnika. Spomenute godine je nastupio Domovinski rat koji je rezultirao naglim padom broj stanovnika. Veliki broj ljudi je izgubio živote ratujući, dok je još veći broj ljudi emigriralo s područja Republike Hrvatske kako bi pronašli mirniju sredinu za život. Stanovništvo Republike Hrvatske se nikada nije oporavilo od 1991.godine jer je prisutan trend pada ukupnog broja stanovnika sve do posljednjeg popisa stanovništva koji je proveden 2021. godine. Spomenute godine je broj ukupnog stanovništva pao ispod 4 milijuna po prvi puta nakon 1953.godine.

*Grafikon 9: Postotni udio osoba starijih od 65 godina života u ukupnom stanovništvu Republike Hrvatske, 1953.-2021.*



Izvor: izrada autora

Grafikon 9 prikazuje kretanje postotnog udjela osoba starijih od 65 godina života u ukupnom stanovništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 1953. do 2021. godine. Iz grafikona je vidljivo kako je kroz cijeli promatrani vremenski period prisutan trend rasta udjela osoba starijih od 65 godina života. 1953. godine je taj postotak iznosio 7%, dok je na posljednjem provedenom popisu stanovništva 2021. godine taj postotak iznosio 22,34%. Ovo predstavlja jako zabrinjavajući podatak jer se dolazi do zaključka da je svaka peta osoba u Republici Hrvatskoj starija od 65 godina.

Demografsko starenje stanovništva predstavlja nepoželjnu pojavu za svaku državu na svijetu jer ono negativno djeluje na gospodarstvo, ekonomiju, opću socijalnu politiku, zdravstveni sustav i sl. Nadalje, demografsko starenje stanovništva smanjuje ukupnu populaciju i stopu nataliteta te

povećava stopu mortaliteta. Također utječe i na pad broja radno sposobnog stanovništva što može rezultirati negativnim posljedicama na mirovinski i zdravstveni sustav zemlje. U spomenutoj situaciji ne postoji dovoljan broj radno aktivnog stanovništva koji bi financirao prekomjeran broj osoba starije životne dobi. Iz tog razloga subjekti na financijskom tržištu moraju pronaći rješenje za financiranje osoba starije životne dobi jer im vlastiti izvori financiranja neće biti dovoljni u budućnosti.

## 5.2. Mogućnost kreditiranja osoba starije životne dobi na bankovnom tržištu Republike Hrvatske

Financijsko tržište Republike Hrvatske je izrazito bankocentrično uz vrlo slabo razvijeno tržište kapitala. Ovakav financijski sustav karakterizira dominacija banaka, odnosno banke predstavljaju najvažnije financijske institucije u tom sustavu. U bankocentričnom financijskom sustavu depoziti kod banaka predstavljaju najvažniji i najkorišteniji način ulaganja stanovništva, dok su bankovni krediti najzastupljenije sredstvo putem kojega stanovništvo i poduzeća prikupljanju novčana sredstva. Veliki broj osoba starije životne dobi u Republici Hrvatskoj ostvaruje nedovoljna mirovinska primanja te im bankovno kreditiranje predstavlja najbolji način za prikupljanje novčanih sredstava potrebnih za financiranje njihovih potreba i aktivnosti. Iz tog razloga banke na financijskom tržištu Republike Hrvatske osobama starije životne dobi nude nenamjenske kredite čija sredstva spomenute osobe mogu iskoristiti na što god oni požele.

U nastavku će se provesti analiza mogućnosti kreditiranja osoba starije životne dobi kod izabranih banaka na financijskom tržištu Republike Hrvatske. Za potrebe analize su odabrane četiri banke, dvije velike (Hrvatska poštanska banka, Zagrebačka banka) te dvije manje banke (Agram banka, Podravska banka).

Hrvatska poštanska banka u svojoj ponudi ima nenamjenske kredite koji su namijenjeni osobama starije životne dobi, odnosno umirovljenicima. Zajmoprimac ovakvoga kredita može biti svaki hrvatski državljanin koji je dio mirovinskog sustava Republike Hrvatske te mu kod ovakvog tipa kreditiranja nije potreban jamac. Radi se o nenamjenskom kreditu što znači da zajmoprimac prikupljena novčana sredstva može iskoristiti na što god on odluči. Kod ovakvoga nenamjenskog kredita se koristi promjenjiva godišnja kamatna stopa koja iznosi 5,95% te zajmoprimac može

ostvariti iznos kredita u rasponu od 3000 do 45 000 hrvatskih kuna s vremenskim rokom otplate do 7 godina, odnosno 84 mjeseca. Efektivna kamatna stopa iznosi 6,11%. Za umirovljenički nenamjenski Hrvatska poštanska banka ne naplaćuje naknadu za obradu kredita.

Zagrebačka banka umirovljenicima nudi gotovinski kredit za čije odobravanje nije potreban instrument osiguranja. Zajmoprimac ovakve vrste kredita može biti svaki rezident Republike Hrvatske koji zadovolji kreditnu provjeru od strane Zagrebačke banke te ne smije imati više od 78 navršenih godina života. Kod ovakvoga tipa kredita se koristi fiksna godišnja kamatna stopa koja iznosi 6% te zajmoprimac može ostvariti iznos novčanih sredstava u rasponu od 250 do 4650 EUR s vremenskim rokom otplate od 13 do 48 mjeseca. Efektivna kamatna stopa iznosi 6,21%. Za ovakav tip kredita Zagrebačka banka ne naplaćuje naknadu za obradu kredita.

Agram banka u svojoj ponudi ima nenamjenske kredite za umirovljenike koji se odobravaju u kunama. Zajmoprimac ovakvoga tipa kredita može biti svaki umirovljenik koji je državljanin Republike Hrvatske te koji ima otvoren tekući račun kod Agram banke. Korisnik ovakvog načina kreditiranja može prikupiti iznos novčanih sredstava u rasponu od 10 000 do 30 000 hrvatskih kuna s vremenskim rokom otplate do 5 godina. Godišnja kamatna stopa iznosi 5,49%, a efektivna kamatna stopa 6,22%. Za ovakav tip kreditiranja Agram banka zajmoprimcu ne naplaćuje naknadu za obradu kreditnog zahtjeva.

Podravska banka svojim klijentima umirovljenicima nudi gotovinske kredite s promjenjivom godišnjom kamatnom stopom od 5,65%. Zajmoprimac može ostvariti iznos kredita do 50 000 hrvatskih kuna s vremenskim rokom otplate do 60 mjeseci. Podravska banka zajmoprimcima naplaćuje naknadu za obradu kredita u iznosu od 1% ugovorenog iznosa kredita.

*Tablica 8: Reprezentativni primjer izračuna ukupnog iznosa novčanih sredstava kojega je korisnik umirovljeničkog kredita dužan otplatiti u kunama*

	<b>Hrvatska poštanska banka</b>	<b>Zagrebačka banka</b>	<b>Agram banka</b>	<b>Podravska banka</b>
<b>Iznos kredita</b>	30.000 HRK	30.000 HRK	30.000 HRK	30.000 HRK
<b>Vremenski rok otplate</b>	48 mjeseci	48 mjeseci	48 mjeseci	48 mjeseci

<b>Godišnja kamatna stopa</b>	5,95%	6%	5,49%	5,65%
<b>Mjesečni anuitet</b>	703,86 HRK	704,55 HRK	697,55 HRK	699,75 HRK
<b>Naknada za obradu kreditnog zahtjeva</b>	0 HRK	0 HRK	0 HRK	300 HRK
<b>Ukupan iznos kamata</b>	3.785,28 HRK	3818,40 HRK	3.482,40 HRK	3.588 HRK
<b>Ukupan iznos otplate</b>	33.785,28 HRK	33.818,40 HRK	33.482,40 HRK	33.588 HRK

Izvor: izrada autora prema podacima dostupnim na internetskim stranicama Hrvatske poštanske banke, Zagrebačke banke, Agram banke i Podravske banke

Iz podataka dostupnih u tablici 8 se može zaključiti kako manje banke na financijskom tržištu Republike Hrvatske nude jeftinije umirovljeničke kredite nego što je to slučaj kod njihovih većih konkurenata. Agram banka koristi najmanju godišnju kamatnu stopu (5,49%) te je stoga njihov umirovljenički kredit najpovoljnija opcija za osobe starije životne dobi. Podravska banka koristi nešto veću godišnju kamatnu stopu (5,65%), međutim ona istovremeno naplaćuje naknadu za obradu kreditnog zahtjeva dok ostale tri banke ne provode takvu praksu. Najskuplju opciju za zajmoprimce predstavlja umirovljenički kredit Zagrebačke banke čija godišnja kamatna stopa iznosi 6%.

### 5.3. Održivost mirovinskog sustava Republike Hrvatske

Kao što je definirano u jednome od prijašnjih poglavlja, demografsko starenje stanovništva predstavlja veliki problem za Republiku Hrvatsku. Iz godine u godinu dolazi do rasta udjela osoba starije životne dobi u ukupnom stanovništvu dok se istovremeno smanjuje broj radno sposobnog stanovništva. Ukoliko se ovakav trend nastavi i u budućnosti, neće postojati dovoljan broj radno aktivnog stanovništva koji bi svojim radom financirali prekomjeren broj osoba starije životne dobi

koji se nalaze u mirovini. Iz tog razloga se postavlja pitanje: Hoće li mirovinski sustav Republike Hrvatske biti održiv u budućnosti?

Mirovinski sustav predstavlja bitan dio sustava socijalne sigurnosti koji svojim korisnicima (umirovljenicima) osigurava potrebna novčana sredstva za financiranje aktivnosti tijekom starosti. Mirovinski sustav u Republici Hrvatskoj se sastoji od tri stupa: dva obvezna i jednog dobrovoljnog.

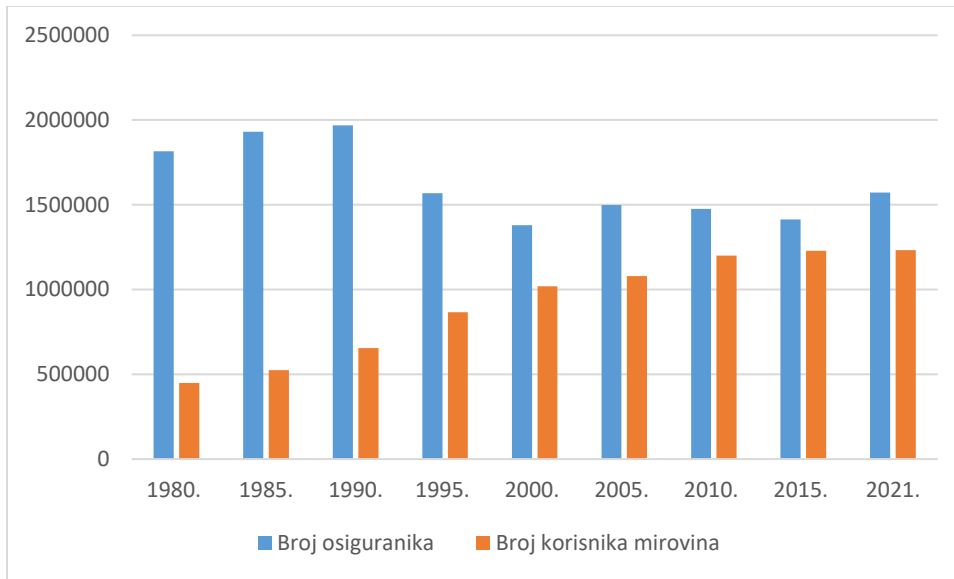
Prvi stup mirovinskog osiguranja u Republici Hrvatskoj je obvezan stup koji se temelji na međugeneracijskoj solidarnosti, tj. aktivni osiguranici financiraju umirovljenike. To se događa na način da poslodavci izdvajaju 15% iznosa bruto plaće svojih zaposlenika te se potom spomenuta prikupljena novčana sredstva koriste za isplatu mirovina aktivnih umirovljenika. Prvim stupom upravlja Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje.

Drugi stup mirovinskog osiguranja u Republici Hrvatskoj je obvezan stup koji se temelji individualnoj kapitaliziranoj štednji. Poslodavci izdvajaju 5% iznosa bruto plaće zaposlenika te ih uplaćuju u mirovinski fond po izboru zaposlenika. Prikupljenim novčanim sredstvima upravlja izabrani mirovinski fond, a ona su evidentirana na osobnom računu zaposlenika, odnosno osiguranika. Drugi stup mirovinskog osiguranja je upravljani od strane privatnih mirovinskih društava.

Treći stup mirovinskog osiguranja u Republici je dobrovoljan stup koji se temelji na individualnoj kapitaliziranoj štednji. Osiguranik samostalno odlučuje koliki će iznos štednje uplaćivati u dobrovoljni mirovinski fond. Prikupljena novčana sredstva dobrovoljni mirovinski fond potom ulaže na tržištu kapitala s ciljem ostvarenja prinosa. Treći stup mirovinskog osiguranja je upravljani od strane privatnih mirovinskih društava koja upravljaju dobrovoljnim mirovinskim fondovima.



Grafikon 10: Odnos broja osiguranika i korisnika mirovina, 1980.-2021.

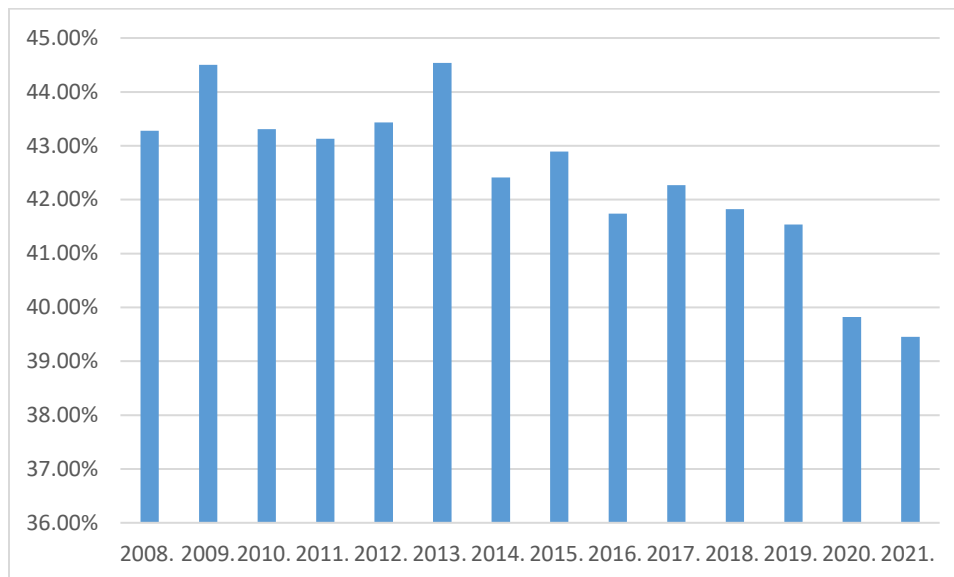


Izvor: izrada autora prema Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje (2022), Statističke informacije Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, srpanj 2022., str 138., dostupno na: <https://www.mirovinsko.hr/UserDocsImages/statistika/statisticke-informacije/2022/6/Statisticke-informacije-HZMO-a-6-2022-srpanj-2022.pdf?vel=15099745>

Grafikon 10 prikazuje odnos broja osiguranika i korisnika mirovina za razdoblje od 1980. do 2021. godine. Na grafikonu je vidljivo kako je broj osiguranika rastao u razdoblju od 1980. do 1990. godine nakon čega je nastupio nagli pad do 1995. godine zbog Domovinskog rata na području Republike Hrvatske. U razdoblju od 1995. do 2021. godine broj osiguranika se nije bitno mijenjao već se konstantno kretao oko brojke od 1 500 000 osiguranika. S druge strane, broj korisnika mirovina je u promatranom razdoblju konstantno rastao. 1980. godine broj korisnika mirovina je iznosio 449 080 dok je u 2021. iznosio 1 232 601. Iz navedenog se može zaključiti da je 1980. godine odnos broja osiguranika i korisnika mirovine iznosio 4, odnosno da je jednoga umirovljenika financiralo 4 osiguranika. U 2021. godini je prisutna potpuno drugačija situacija jer je odnos broja osiguranika i korisnika mirovine iznosio svega 1,28 (jednog umirovljenika je financiralo 1,28 osiguranika). Ovakvi podaci ukazuju na veliki problem s kojim se susreće mirovinski sustav Republike Hrvatske jer je sve manje osiguranika koji bi financirali potrebe sve većeg broja korisnika mirovina. Nastavi li se ovakav trend u budućnosti, mirovinski sustav Republike Hrvatske će postati neodrživ jer će država morati iskoristiti još veći iznos već ograničenih proračunskih sredstava kako bi platila mirovine za umirovljenike.

Republika Hrvatska u sadašnjem trenutku ima 1 640 770 aktivnih osiguranika te 1 229 760 aktivnih korisnika mirovine.

Grafikon 11: Postotni udio prosječne neto mirovine u prosječnoj neto plaći, 2008.-2021.



Izvor: izrada autora prema Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje (2022), Statističke informacije Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, srpanj 2022., str 88., dostupno na: <https://www.mirovinsko.hr/UserDocsImages/statistika/statisticke-informacije/2022/6/Statisticke-informacije-HZMO-a-6-2022-srpanj-2022.pdf?vel=15099745>

U posljednjih nekoliko godina u Republici Hrvatskoj je prisutan trend rasta prosječne neto plaće i prosječne neto mirovine. Grafikon 11 prikazuje postotni udio prosječne neto mirovine u prosječnoj neto plaći za promatrano razdoblje od 2008. do 2021. godine. Iz grafikona je vidljivo kako traženi udio pada u posljednjih nekoliko godina te da je 2020. godine po prvi puta pao ispod 40%. Ovakav trend predstavlja problem za mirovinski sustav Republike Hrvatske jer rast prosječne neto mirovine nije proporcionalan rastu prosječne neto plaće, odnosno prosječna neto plaća raste brže nego prosječna neto mirovina.

Sve manji odnos broja osiguranika i korisnika mirovine, postotni udio prosječne neto mirovine u prosječnoj neto plaći te mali iznosi mirovinskih primanja ugrožavaju održivost mirovinskog sustava Republike Hrvatske. Država u budućnosti mora pronaći rješenje za funkcioniranje mirovinskog sustava kako bi smanjila izloženost osoba starije životne dobi riziku siromaštva. Država potiče korištenje trećeg stupa mirovinskog osiguranja kako bi osiguranici prikupili što veći iznos novčanih sredstava za vrijeme svoga radnog staža koje bi potom koristili u mirovini za financiranje svojih želja i potreba. Nadalje, umirovljenici u Republici Hrvatskoj imaju mogućnost

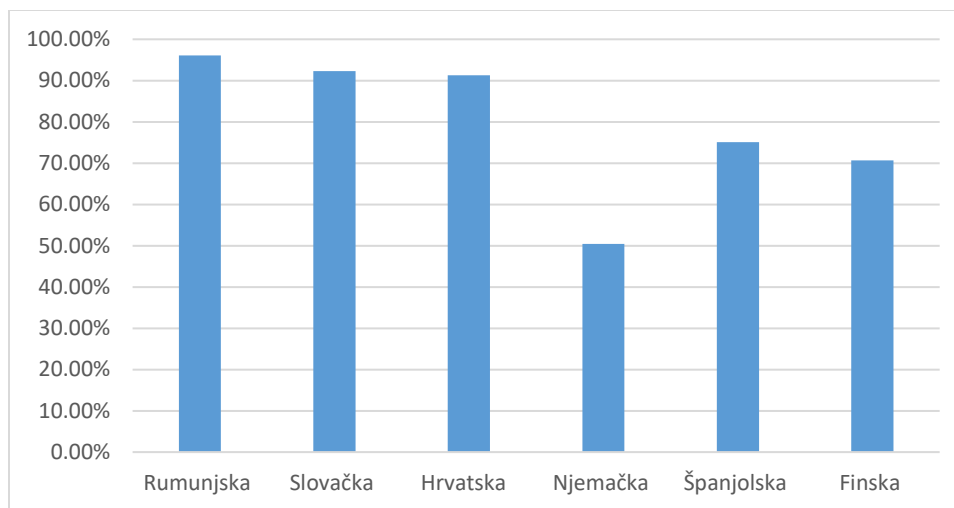
rada s nepunim radnim vremenom kako bi prikupili dodatna novčana sredstva kojima bi nadoknadili nedovoljan iznos mirovinskih primanja.

#### 5.4. Mogućnost uvođenja modela obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj

Financijski proizvod obrnute hipoteke nije dostupan na financijskom tržištu Republike Hrvatske iako potencijala za njegovo uvođenje svakako ima. Obrnuta hipoteka predstavlja financijski proizvod koji se isključivo odobrava osobama starije životne dobi kako bi spomenute osobe putem vlastite nekretnine prikupile potrebna novčana sredstva za financiranje svojih svakodnevnih životnih potreba. Zajmoprimac koristi financijski proizvod obrnute hipoteke u svrhu prikupljanja novčanih sredstava zbog niskih mirovinskih primanja, prijevremene otplate postojećeg hipotekarnog kredita, poboljšanja životnog standarda, podmirenja troškova zdravstvenih pregleda i operacija, popravka nekretnine u kojoj žive i sl. Obrnuta hipoteka otvara brojne mogućnosti za korisnike na financijskim tržištima na kojima je ona uvedena (npr. tržište Sjedinjenih Američkih Država) te bi osobe starije životne dobi u Republici Hrvatskoj mogle profitirati na isti način kada bi obrnuta hipoteka postala djelom hrvatskog bankovnog tržišta.

Glavni uvjet za korištenje modela obrnute hipoteke predstavlja vlasništvo nad nekretninom. Korisnikom obrnutog kreditiranja može postati osoba starije životne dobi koja u svom vlasništvu posjeduje nekretninu koja nije opterećena postojećim hipotekarnim kreditom ili posjeduje nekretninu koja je opterećena postojećim kreditom, no u tom slučaju mora iskoristiti prikupljena novčana sredstva za podmirenje tog hipotekarnog kredita.

Grafikon 12: Udio u vlasništvu nad nekretninama u izabranim zemljama Europske unije, 2020. godina



Izvor: izrada autora prema Statista (2022), Home ownership rate in selected European countries in 2019 and 2020, by country, dostupno na: <https://www.statista.com/statistics/246355/home-ownership-rate-in-europe/>

Grafikon 12 prikazuje udio u vlasništvu nad nekretninama u izabranim zemljama Europske unije u 2020. godini. Udio vlasništva nad nekretninama u Republici Hrvatskoj je za 2020. godinu iznosio 91,30%. Republika Hrvatska ima treću najveću vrijednost udjela u vlasništvu nad nekretninama u Europskoj uniji, odmah iza Rumunjske i Slovačke. Iz grafikona je vidljivo kako Republika Hrvatska ima znatno veću vrijednost spomenutog udjela u odnosu na veće i razvijenije zemlje Europske unije kao što su Njemačka, Španjolska i Finska. Ovakvi podaci ukazuju na veliki potencijal uvođenja modela obrnute hipoteke na hrvatsko bankovno tržište jer Republika Hrvatska ima jednu od najvećih vrijednosti udjela u vlasništvu nad nekretninama u Europskoj uniji, a vlasništvo nad nekretninama predstavlja glavni uvjet za obrnuto kreditiranje.

Obrnuta hipoteka se odobrava isključivo osobama starije životne dobi, odnosno osobama starijim od 62 godine života. Republiku Hrvatsku karakterizira demografsko starenje stanovništva i pad ukupnog broja stanovništva. Republika Hrvatska bilježi konstantan pad ukupnog broja stanovnika od Domovinskog rata 1991.godine te je na posljednjem popisu stanovništva provedenom 2021.godine ukupan broj stanovnika pao ispod brojke od 4 milijuna. Ovakav trend pada ukupnog broja stanovnika prati i trend rasta udjela osoba starijih od 65 godina života. Na posljednjem provedenom popisu stanovništva 2021. godine u Republici Hrvatskoj je živjelo 22,34% osoba starijih od 65 godina života. Ovo predstavlja zabrinjavajući podatak jer se dolazi do zaključka da je svaka peta osoba u Republici Hrvatskoj starija od 65 godina života. U budućnosti se očekuje

nastavak pada ukupnog broja stanovnika te rasta udjela osoba starije životne dobi. Ovakva očekivanja predstavljaju priliku za uvođenje modela obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj jer iz godine u godinu raste broj osoba starije životne dobi, odnosno potencijalnih korisnika modela obrnutog kreditiranja.

Ukoliko se očekivanja pada ukupnog broja stanovnika i rasta udjela osoba starijih od 65 godina života u budućnosti zaista obistine, mirovinski sustav Republike Hrvatske će se susresti sa brojnim problemima. Rast broja osoba starije životne dobi prati pad broja radno aktivnog stanovništva. Ovo predstavlja veliki problem za Republiku Hrvatsku jer u budućnosti neće postojati dovoljan broj radno aktivnog stanovništva koji bi svojim radom financirao prekomjerman broj osoba starije životne dobi koji se nalazi u mirovini. U sadašnjem trenutku odnos broja osiguranika i korisnika mirovine iznosi 1,33 što znači da jednog umirovljenika financira 1,33 aktivnih osiguranika. Ovakav trenutni odnos je već sada nedovoljan, a u budućnosti se očekuje da će on još više padati. Nastavi li on padati, mirovinski sustav Republike Hrvatske će postati neodrživ jer će država morati iskoristiti još veći iznos već ograničenih proračunskih sredstava kako bi platila mirovine za umirovljenike. Obrnuta hipoteka bi u ovakvoj situaciji predstavljala rješenje za osobe starije životne dobi. Ukoliko mirovinski sustav zaista postane neodrživ u budućnosti, umirovljenici bi mogli prikupiti potrebna novčana sredstva putem financijskog proizvoda obrnute hipoteke te na taj način podmirili svoje životne troškove te nadomjestili nedovoljna mirovinska primanja. Na ovakav način bi korisnici obrnute hipoteke ostali živjeti u svome domu do kraja života te bi bez problema mogli financirati svoje svakodnevne životne potrebe.

Umirovljenički krediti banaka u Republici Hrvatskoj predstavljaju alternativu obrnutom kreditiranju. Umirovljenički krediti se kreću u rasponu od 10 000 do 50 000 kuna, ovisno o banci. Ovakav raspon ne predstavlja veliki iznos novčanih sredstava za osobe starije životne dobi. S druge strane, putem modela obrnute hipoteke osobe starije životne dobi bi mogle ostvariti iznos novčanih sredstava u rasponu od 50-70% tržišne vrijednosti nekretnine. Na ovakav način bi prikupili znatno veći iznos novčanih sredstava nego što je to slučaj kod umirovljeničkih kredita, a u isto vrijeme bi ostali živjeti u nekretnini koja je djelom obrnutog kreditiranja.

Najveći nedostatak uvođenja modela obrnute hipoteke na financijsko tržište Republike Hrvatske predstavlja kultura ostavljanja nekretnina u nasljeđe. Republika Hrvatska je država u kojoj postoje snažne obiteljske veze te je normalna pojava da starija osoba ostavi nekretninu svojoj obitelji u

nasljeđe. Ukoliko bi se osoba starije životne dobi odlučila na korištenje obrnutog kreditiranja, financijska institucija bi preuzela vlasništvo nad nekretninom nakon korisnikove smrti te bi se na taj način stvorilo nezadovoljstvo kod obitelji korisnika financijskog proizvoda obrnute hipoteke.

Još jedan nedostatak obrnute hipoteke predstavljaju njeni visoki troškovi. Troškovi obrnute hipoteke su znatno veći nego što je to slučaj kod tradicionalnog hipotekarnog kredita. Da bi postala korisnikom obrnute hipoteke, osoba starije životne dobi mora platiti veliki broj naknada. Uz to, iznos sredstava kojega korisnik može prikupiti se kreće u rasponu između 50% i 70% tržišne vrijednosti nekretnine što veliki broj ljudi može smatrati nedovoljnim te bi iz tog razloga odustali od ovakvoga oblika kreditiranja.

Nadalje, hrvatske banke bi uvođenjem obrnutog kreditiranja nagomilale svoj portfelj nekretninama te bi se mogla pojaviti situacija u kojoj bi banka imala problem s prodajom nekretnine nakon korisnikove smrti. Ukoliko se obrnuta hipoteka uvede na financijsko tržište Republike Hrvatske, veliki dio njenog teritorija bi mogao ostati zakinut za ovakav oblik kreditiranja zbog svoje zabačenosti. Tako bi npr. osoba starije životne dobi koja posjeduje nekretninu u nekom selu u Slavoniji vrlo teško postala korisnikom modela obrnute hipoteke jer bi banka imala problema s prodajom spomenute nekretnine iz razloga što je potražnja za nekretninama u takvim mjestima vrlo mala ili gotovo nepostojeća.

Također, osobe starije životne dobi predstavljaju skupinu ljudi s najnižom razinom financijske pismenosti. Ovo predstavlja problem za uvođenje obrnute hipoteke na financijsko tržište Republike Hrvatske jer bi ona predstavljala potpuno novi financijski proizvod za koji većina ljudi nije nikada čula, niti bi bili upoznati s njenim karakteristikama, prednostima i nedostacima.

Financijsko tržište Republike Hrvatske ima veliki potencijal za uvođenje modela obrnute hipoteke. Međutim, obrnuta hipoteka još uvijek nije postala dijelom financijskog tržišta Republike Hrvatske zbog tradicije ostavljanja nekretnine u nasljedstvo članovima obitelji, visokih troškova obrnute hipoteke, spremnosti banaka na gomilanje portfelja nekretninama i niske financijske pismenosti osoba starije životne dobi. No ukoliko se nastave trendovi demografskog starenja, rasta udjela stanovništva starijeg od 65 godina, pada odnosa broja osiguranika i korisnika mirovine, mirovinski sustav Republike Hrvatske bi mogao postati neodrživim te bi u toj situaciji obrnuta hipoteka predstavljala idealno rješenje za osobe starije životne dobi.

## 6. Zaključak

Financiranje osoba starije životne dobi predstavlja veliki problem u današnjem vremenu. Radi se o skupini ljudi koja ima ograničen pristup kreditima banaka te koja ostvaruju niska mirovinska primanja. Iz tog razloga se pojavio financijski proizvod obrnute hipoteke koji upravo osobama starije životne dobi nudi pristup novčanim sredstvima kojima bi nadoknadili niska mirovinska primanja i nemogućnost dobivanja kredita. Glavni uvjet obrnutog kreditiranja je vlasništvo nad nekretninom.

Obrnuta hipoteka je financijski proizvod koji se odobrava isključivo osobama starijim od 62 godine života. Korisnici obrnute hipoteke temeljem nekretnine koja je u njihovom vlasništvu ostvaruju pravo na zajam, odnosno novčana sredstva koja koriste za financiranje svojih životnih potreba i troškova. Korisnici obrnute hipoteke prikupljena novčana sredstva mogu iskoristiti za poboljšanje životnog standarda, prijevremenu otplatu tradicionalnog hipotekarnog kredita, putovanja, novčanu potporu članovima svoje obitelji, popravak nekretnine u kojoj žive i sl. Bitno je za reći kako korisnik obrnute hipoteke nastavlja živjeti u nekretnini koja je predmetom obrnutog kreditiranja sve do njegove smrti. Osobe starije životne dobi imaju priliku iskoristiti obrnutu hipoteku kao sredstvo za ostvarenje kvalitetnog upravljanja osobnim financijama te bi na taj način ostvarili planirane ciljeve u mirovini.

Sjedinjene Američke Države su država u kojoj je obrnuta hipoteka najkorištenija i najraširenija te je iz tog razloga ona bila primjer svim državama koje bi se odlučile na potencijalno uvođenje takvoga financijskog proizvoda. Obrnuta hipoteka u Sjedinjenim Američkim Državama je doživjela svoj vrhunac 2009. godine kada je sklopljeno 114 692 ugovora o obrnutoj hipoteci. Nakon globalne svjetske krize dolazi do pada broja sklopljenih HECM ugovora u idućih nekoliko godina. Međutim, pojavom korona krize 2019. godine dolazi do povećanja broja sklopljenih HECM ugovora. To povećanje se nastavlja do današnjice, odnosno 2022. godine. Covid-19 pandemija je ostavila ozbiljne financijske posljedice na američkome tržištu jer je veliki broj ljudi ostao bez posla te se stvorila potreba za dodatnim novčanim sredstvima kako bi se financirali svakodnevni životni troškovi. U takvoj je situaciji obrnuto kreditiranje postalo atraktivno za osobe starije životne dobi kojima je bio potreban novac kako bi pomogli svojoj obitelji u financiranju mjesečnih troškova i poboljšanju kvalitete života.

Financijsko tržište Republike Hrvatske ima veliki potencijal za uvođenje modela obrnute hipoteke. Međutim, obrnuto kreditiranje još uvijek nije uvedeno na hrvatsko financijsko tržište zbog tradicije ostavljanja nekretnine u nasljedstvo obitelji, visokih troškova obrnute hipoteke, spremnosti banaka na gomilanje tržišnog portfelja nekretninama te zbog niske financijske pismenosti umirovljenika. Republika Hrvatska je zemlja Europske unije s jednom od najvećih stopa vlasništva nad nekretninama te od 1991. godine bilježi pad ukupnog broja stanovnika i rast udjela osoba starijih od 65 godina života u ukupnom stanovništvu. Ukoliko se nastave trendovi demografskog starenja stanovništva, rasta udjela osoba starijih od 65 godina života, pada odnosa broja osiguranika i korisnika mirovine, mirovinski sustav Republike Hrvatske bi mogao postati neodrživim te bi u toj situaciji obrnuta hipoteka predstavljala idealno rješenje za osobe starije životne dobi.

Tržište obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama prikazuje primjer na temelju kojega bi Republika Hrvatska trebala razvijati i uvesti obrnuto kreditiranje na svoje financijsko tržište. Mirovinski sustav Republike Hrvatske bi u budućnosti mogao postati neodrživim te bi se uvođenjem financijskog proizvoda obrnute hipoteke utjecalo na smanjenje problema financiranja osoba starije životne dobi. Tržište Sjedinjenih Američkih Država pokazuje kako u „teškim“ vremenima (korona kriza) osobe starije životne dobi u sve većoj mjeri koriste financijski proizvod obrnute hipoteke kako bi uspješno vodile svoje osobne financije. Na takav način bi i hrvatski umirovljenici mogli pozitivno utjecati na svoje osobne financije u budućim „teškim“ vremenima.



## Popis grafikona

1 Postotak populacije starije od 65 godina života u ukupnoj svjetskoj populaciji, 1960. – 2020.....	11
2 Postotak populacije starije od 65 godina života u izabranim državama i područjima za 2021. godinu ..	12
3 Maksimalan iznos HECM kredita u US\$, 2018.-2022. ....	16
4 Kretanje broja stanovnika u Sjedinjenim Američkim Državama, 1961.-2022. ....	25
5 Postotak populacije starije od 65 godina života u Sjedinjenim Američkim Državama, 1960.-2020.....	26
6 Broj izdanih HECM ugovora u Sjedinjenim Američkim Državama, 2005.-2022. ....	27
7 Kretanje fiksnih i promjenjivih kamatnih stopa obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama, 2014.-2022. ....	34
8 Kretanje ukupnog broja stanovnika u Republici Hrvatskoj, 1948.-2021.....	36
9 Postotni udio osoba starijih od 65 godina života u ukupnom stanovništvu Republike Hrvatske, 1953.-2021. ....	37
10 Odnos broja osiguranika i korisnika mirovina, 1980.-2021. ....	42
11 Postotni udio prosječne neto mirovine u prosječnoj neto plaći, 2008.-2021.....	43
12 Udio u vlasništvu nad nekretninama u izabranim zemljama Europske unije, 2020. godina .....	45

## Popis tablica

1 Tri vrste obrnute hipoteke .....	14
2 Usporedba načina kreditiranja korisnika modelom obrnute hipoteke.....	19
3 Rizici kojima je izložen zajmodavac kod obrnutog kreditiranja .....	23
4 Najznačajniji kreditori na tržištu obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama, 2010. godina	28
5 Najznačajniji kreditori na tržištu obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama, 2021. godina	29
6 Najznačajniji kreditori na tržištu obrnute hipoteke u Sjedinjenim Američkim Državama kroz povijest .	30
7 Novčani iznos kojega zajmoprimac može dobiti korištenjem obrnute hipoteke ovisno o njegovoj starosti .....	33
8 Reprezentativni primjer izračuna ukupnog iznosa novčanih sredstava kojega je korisnik umirovljeničkog kredita dužan otplatiti u kunama.....	39

## Popis slika

## Popis literature

1. Agram banka (2022), Umirovljenički krediti. Dostupno na: <https://www.agrambanka.hr/umirovljenicki-kredit/> (03.08.2022.)
2. Akrap, A. (2015), Demografski slom Hrvatske: Hrvatska do 2051. Bogoslovska smotra, str. 855-868. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/file/217706> (01.08.2022.)
3. American Advisors Group (2022), The History of the Reverse Mortgage. Dostupno na: <https://www.aag.com/reverse-mortgage/history/> (10.07.2022.)
4. American Advisors Group (b.d.), 7 Ways to Use a Reverse Mortgage Loan as a Financial Planning Tool. Dostupno na: <https://www.americanadvisorsgroup.com/news/featured-article-7-ways-to-use-a-reverse-mortgage-as-a-financial-planning-tool> (15.07.2022.)
5. Antešić, D. (2020), (Ne)održivost hrvatskog mirovinskog sustava, *Liberal.hr*. Dostupno na: <https://www.liberal.hr/mirovinski-sustav-mirovine-944> (04.08.2022.)
6. Branson, M. (2022), 10 Best Reverse Mortgage Lenders of 2022 (Compare Rating & Reviews), *All Reverse Mortgage*. Dostupno na: <https://reverse.mortgage/best-reverse-mortgage-lenders> (28.07.2022.)
7. Branson, M. (2022), Current Reverse Mortgage Rates: Today 's Rates, APR | ARLO, *All Reverse Mortgage*. Dostupno na: <https://reverse.mortgage/rates> (31.07.2022.)
8. Branson, M. (2022), How a Home Equity Conversion Mortgage Works (HECM), *All Reverse Mortgage*. Dostupno na: <https://reverse.mortgage/hecm> (21.07.2022.)
9. Branson, M. (2022), Reverse Mortgage Limits Raise to Record \$970,800!, *All Reverse Mortgage, Inc.*. Dostupno na: <https://reverse.mortgage/2022-limits> (19.07.2022.)
10. CBO (Congressional Budget Office) (2019), *The Role of the Federal Housing Administration in the Reverse Mortgage Market*. Dostupno na: <https://www.cbo.gov/system/files/2019-05/55247-ReverseMortgages.pdf> (24.07.2022.)
11. Chang, E. (2021), Everything you need to know about reverse mortgages, *Bankrate*. Dostupno na: <https://www.bankrate.com/mortgages/reverse-mortgage-guide/> (31.07.2022.)
12. Consumer Financial Protection Bureau (2017), Reverse mortgages: A discussion guide. Dostupno na: [https://files.consumerfinance.gov/f/documents/cfpb\\_reverse-mortgage-discussion-guide.pdf](https://files.consumerfinance.gov/f/documents/cfpb_reverse-mortgage-discussion-guide.pdf) (24.07.2022.)

13. Consumer Financial Protection Bureau (2022), How much money can I get with a reverse mortgage loan, and what are my payment options? Dostupno na: <https://www.consumerfinance.gov/ask-cfpb/how-much-money-can-i-get-with-a-reverse-mortgage-and-what-are-my-payment-options-en-233/> (24.07.2022.)
14. Crowe, A (2022), Reverse Mortgage Interest Rates and Examples, *Reverse Mortgage Alert*. Dostupno na: <https://reversemortgagealert.org/reverse-mortgage-rates/#insurance> (31.07.2022.)
15. Crowe, A. (2022), The Top HECM Lenders of 2021, *Reverse Mortgage Alert*. Dostupno na: <https://reversemortgagealert.org/reverse-mortgage-lenders/> (28.07.2022.)
16. Dalić, M. (2002.), Usporedna analiza hrvatskog financijskog sustava i financijskih sustava naprednih tranzicijskih zemalja. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/file/29004> (03.08.2022.)
17. Department of Housing and Urban Development (b.d.), How the HECM Program Works. Dostupno na: [https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/sfh/hecm/hecmabou](https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmabou) (21.07.2022.)
18. Državni zavod za statistiku (2011), Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011. Dostupno na: [https://web.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2012/SI-1468.pdf](https://web.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2012/SI-1468.pdf) (01.08.2022.)
19. Državni zavod za statistiku (2021), Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2021. Dostupno na: <https://podaci.dzs.hr/media/ixpn5qzo/si-1711-popis-stanovnistva-kućanstava-i-stanova-2021-prvi-rezultati-po-naseljima.pdf> (01.08.2022.)
20. Državni zavod za statistiku (2021), Prvi rezultati Popisa 2021. (Excel datoteka). Dostupno na: <https://popis2021.hr/> (01.08.2021.)
21. Ecker, A. (2011), Wells Fargo, Largest Reverse Mortgage Lender to Exit Retail Business, *Reverse Mortgage Daily*. Dostupno na: <https://reversemortgagedaily.com/articles/wells-fargo-largest-reverse-mortgage-lender-to-exit-retail-business/> (28.07.2022.)
22. Financijski klub (2020), Mogućnost primjene tehnike obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj. Dostupno na: <https://finance.hr/mogucnost-primjene-tehnike-obrnute-hipoteke-republici-hrvatskoj/> (03.08.2022.)
23. Guerin, J. (2012) “The History of the HECM: A Detailed Timeline.”, *The Reverse Review*.

24. Hill, D. (2022), Reverse Mortgages in America: The Statistics, *Investopedia*. Dostupno na: <https://www.investopedia.com/reverse-mortgages-america-statistics-5224801> (31.07.2022.)
25. Hrvatska poštanska banka (2022), Nenamjenski kredit za umirovljenike. Dostupno na: <https://www.hpb.hr/hr/nenamjenski-kredit-za-umirovljenike-5126/5126> (03.08.2022.)
26. Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje (2022), Statističke informacije Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, srpanj 2022. Dostupno na: <https://www.mirovinsko.hr/UserDocsImages/statistika/statisticke-informacije/2022/6/Statisticke-informacije-HZMO-a-6-2022-srpanj-2022.pdf?vel=15099745> (04.08.2022.)
27. Hrvatsko mirovinsko osiguravajuće društvo (2022), Hrvatski mirovinski sustav. Dostupno na: <https://hrmod.hr/hrvatski-mirovinski-sustav/> (04.08.2022.)
28. Jiang, S., & Miller, C. L. (2019), Termination risk of reverse mortgages, *International Real Estate Review*, 22(2), 169-196. [online]. Dostupno na: <https://www.gssinst.org/irer/wp-content/uploads/2020/10/v22n2-termination-risk-of-reverse-mortgages.pdf> (31.07.2022.)
29. Kagan, J. (2022), What is a Mortgage?, *Investopedia*. Dostupno na: <https://www.investopedia.com/terms/m/mortgage.asp> (12.07.2022.)
30. Kish, R. J. (2022), Reverse Mortgage Line of Credit Investment Retirement Strategy, *Journal of Real Estate Practice and Education*, 24(1), 32-49. Dostupno na: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/15214842.2021.2008123?scroll=top&needAccess=true> (31.07.2022.)
31. Leko, V., Tuškan, B. (2009). Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“, *Računovodstvo i financije*, Zagreb, str. 133-142.
32. Liberto, D. (2022), History of Reverse Mortgages, *Investopedia*. Dostupno na: <https://www.investopedia.com/history-of-reverse-mortgages-5224844> (10.07.2022.)
33. Mayer, C., & Moulton, S. (2022), The Market for Reverse Mortgages among Older Americans. *New Models for Managing Longevity Risk: Public-Private Partnerships*, 258. [online]. Dostupno na: [https://books.google.hr/books?hl=hr&lr=&id=r3BYEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA258&q=hecm+reverse+mortgage&ots=VeVySNhAbc&sig=BVxxI0bezX44H8DRqdjjRCbhj2g&redir\\_esc=y#v=onepage&q=hecm%20reverse%20mortgage&f=false](https://books.google.hr/books?hl=hr&lr=&id=r3BYEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA258&q=hecm+reverse+mortgage&ots=VeVySNhAbc&sig=BVxxI0bezX44H8DRqdjjRCbhj2g&redir_esc=y#v=onepage&q=hecm%20reverse%20mortgage&f=false) (31.07.2022.)

34. Miller, P. (2020), Is Now the Time to Get a Reverse Mortgage?, *The Mortgage Reports*. Dostupno na: <https://themortgagereports.com/66665/should-you-get-a-reverse-mortgage-during-covid-19> (27.07.2022.)
35. Newretirement (2021). Reverse Mortgage Disadvantages and Advantages: Your Guide to Reverse Mortgage Pros and Cons. Dostupno na: <https://www.newretirement.com/retirement/reverse-mortgage-disadvantages-advantages/> (24.07.2022.)
36. Novak, S. (2022), Jesu li obrnute hipoteke rješenje za siromašne umirovljenike koji posjeduju nekretninu?, *Moje Vrijeme*. Dostupno na: <https://www.mojevrijeme.hr/magazin/2022/01/jesu-li-obrnute-hipoteke-rjesenje-za-siromasne-umirovljenike-koji-posjeduju-nekretninu/> (03.08.2022.)
37. Nowacki, L. (2022), What Are The Requirements For A Reverse Mortgage, And How Can You Get Started?, *Rocket Mortgage*. Dostupno na: <https://www.rocketmortgage.com/learn/reverse-mortgage-requirements> (21.07.2022.)
38. NRMLA (National Reverse Mortgage Lenders Association) (2022), Annual HECM Endorsement Chart. Dostupno na: <https://www.nrmlaonline.org/annual-hecm-endorsement-chart> (27.07.2022.)
39. NRMLA (National Reverse Mortgage Lenders Association) (2022), Industry Statistics. Dostupno na: <https://www.nrmlaonline.org/category/industry-news-reference/industry-statistics> (27.07.2022.)
40. Podravska banka (2022), Gotovinski kredit za umirovljenike. Dostupno na: <https://www.poba.hr/gradani/gotovinski-kredit-za-umirovljenike/> (03.08.2022.)
41. Premier Reverse Mortgage (b.d.) Reverse Mortgage Purchase Loan. Dostupno na: <https://www.premierreverse.com/reverse-mortgage-purchase/> (31.07.2022.)
42. Price, M. (2022), What Are the 3 Types of Reverse Mortgages?, *The Balance*. Dostupno na: <https://www.thebalance.com/what-are-the-three-types-of-reverse-mortgages-5324495#toc-single-purpose-reverse-mortgage> (19.07.2022.)
43. Siegel, T. (2011), 2 Big Banks Exit Reverse Mortgage Business, *The New York Times*. Dostupno na: <https://www.nytimes.com/2011/06/18/your-money/mortgages/18reverse.html> (28.07.2022.)

44. Statista (2022), Home ownership rate in selected European countries in 2019 and 2020, by country. Dostupno na: <https://www.statista.com/statistics/246355/home-ownership-rate-in-europe/> (07.08.2022.)
45. Stojanović, A. (2020), Hipotekarno kreditiranje – obrnuta hipoteka, nastavni materijal iz kolegija Suvremena financijska tržišta, Ekonomski fakultet Zagreb
46. Stojanović, A., Leko, V. (2011) *Modeli financiranja namjena koji sadrže javni interes. Grafit-Gabrijel d.o.o., Zagreb*
47. The World Bank (2021), Population ages 65 and above (% of total population). Dostupno na: <https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.65UP.TO.ZS?end=2021&start=1960&view=chart> (17.07.2022.)
48. The World Bank (2021), Population ages 65 and above (% of total population)-United States. Dostupno na: <https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.65UP.TO.ZS?locations=US> (27.07.2022.)
49. Tuškan, B. (2018), Uloga i potencijal obrnute hipoteke u ponudi štedno-ulagačkih proizvoda na financijskom tržištu. *Zbornik radova s međunarodne znanstveno-stručne konferencije: Hrvatski dani osiguranja 2018.*, str. 70-83
50. U.S. Department of Housing and Urban Development (2018), An Actuarial Analysis of FHA Home Equity Conversion Mortgage Loans in the Mutual Mortgage Insurance Fund. Dostupno na: [https://www.hud.gov/sites/documents/ACTRREV\\_2011\\_HECM.PDF](https://www.hud.gov/sites/documents/ACTRREV_2011_HECM.PDF) (21.07.2022.)
51. Wertheimer-Baletić, A. (2005), Demografija Hrvatske – Aktualni demografski procesi, str. 102.
52. World Population Review (2022). United States Population. Dostupno na: <https://worldpopulationreview.com/countries/united-states-population> (27.07.2022.)
53. Zagrebačka banka (2022), Umirovljenički kredit. Dostupno na: <https://www.zaba.hr/home/umirovljenicki-kredit> (03.08.2022.)

## Životopis studenta

Rođen sam 30. lipnja 1998. godine u Zagrebu. Svoje osnovnoškolsko obrazovanje započinem 2005. godine u Osnovnoj školi Badel u Sesvetama te se nakon dvije godine prebacujem u Osnovnu školu Sesevetska Sela. Nakon završene osnovne škole upisujem se u Gimnaziju Sesvete 2013. godine. 2017. godine maturiram te upisujem Integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij poslovna ekonomija na Ekonomskom fakultetu u Zagrebu. Na četvrtoj godini studija (2020. godine) upisujem smjer Financije. Aktivno se služim engleskim jezikom i MS Office paketom.