KOMPARATIVNA ANALIZA MODELA OBRNUTE HIPOTEKE U IZABRANIM ZEMLJAMA

Balić, Ivana

Master's thesis / Diplomski rad

2016

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Split, Faculty of economics Split / Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:124:034704

Rights / Prava: In copyright / Zaštićeno autorskim pravom.

Download date / Datum preuzimanja: **2024-03-29**

Repository / Repozitorij:

REFST - Repository of Economics faculty in Split

zir.nsk.hr

UNIVERSITY OF SPLIT

dabar

DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

SVEUČILIŠTE U SPLITU

EKONOMSKI FAKULTET

DIPLOMSKI RAD

KOMPARATIVNA ANALIZA MODELA OBRNUTE HIPOTEKE U IZABRANIM ZEMLJAMA

Mentorica: Studentica:

Doc. dr. sc. Ana Kundid Novokmet Ivana Balić, univ. bacc. oec.

Split, rujan, 2016.

SADRŽAJ

1. UVOD 3

1.1. Problem istraživanja.....3

1.2. Predmet istraživanja.....4

1.3. Ciljevi istraživanja..... 5

1.4. Metode istraživanja.....6

1.5. Doprinos istraživanja.....7

1.6. Struktura diplomskog rada.....8

2. TEORIJSKI ASPEKT MODELA OBRNUTE HIPOTEKE.....9

2.1. Pojam i osnovna ideja obrnute hipoteke.....9

2.2. Povijesni pregled razvoja obrnute hipoteke.....12

2.3. Ugovaranje i korištenje sredstava obrnute hipoteke.....14

2.4. Ograničenja i rizici obrnute hipoteke.....21

2.5. Prednosti obrnute hipoteke.....24

3. ODREDNICE POJAVE I UVOĐENJA OBRNUTE HIPOTEKE.....26

3.1. Demografska kretanja i trend starenja stanovništva.....26

3.2. Socijalna nesigurnost i financijska isključenost starije populacije.....33

3.3. Kreditiranje umirovljenika od strane banaka u Hrvatskoj.....39

4. ISTRAŽIVANJA MODELA OBRNUTE HIPOTEKE U IZABRANIM ZEMLJAMA.....41

4.1. Obrnuta hipoteka u Velikoj Britaniji.....41

4.2. Obrnuta hipoteka u SAD-u.....42

4.3. Obrnuta hipoteka u ostalim odabranim zemljama.....49

4.4. Komparativna analiza modela obrnute hipoteke u odabranim zemljama..56

4.5. Osvrt na moguće uvođenje modela obrnute hipoteke u program banaka u Hrvatskoj.....61

5. ZAKLJUČAK.....64

LITERATURA.....65

POPIS TABLICA I GRAFIKONA.....68

SAŽETAK.....69

SUMMARY.....69

1. UVOD

1.1. Problem istraživanja

„Demografska kretanja u svijetu obilježava trend sve bržeg starenja stanovništva, rastuće socijalne nesigurnosti starije populacije zbog niskih primanja i izdvajanje sve više proračunskih sredstava za zbrinjavanje starije populacije. Posebno su ugrožene osobe s niskim mjesečnim primanjima, kao što su umirovljenici, stariji korisnici socijalne pomoći, starije poljoprivredno stanovništvo s niskim mirovinama, često i bez mirovina i općenito starije osobe koje nemaju redovita primanja“ (Leko i Tuškan, 2009, str. 133).

Starenje stanovnišva kao demografski trend dovodi i do smanjenja kvalitete života starije populacije. Razvoj medicine, kvalitetnija zdravstvena zaštita i poboljšanje radnih uvjeta doveli su do produživanja ljudskog vijeka, ali i potrebe za ispunjavanje primarnih potreba starijih, kako bi ova populacija aktivno doprinosila vlastitoj dobrobiti i svojoj obitelji (Žganec et al., 2007, str. 174).

Walker et al. (2006., str. 17) izdvajaju socijalnu isključenost ključni problem starije populacije. Fenomen socijalne isključenosti starijih ljudi može se odnositi na različite aspekte njihovog života, a obično uključuje dimenziju socijalnih odnosa, participaciju u kulturnim aktivnostima, pristup službama u lokalnoj zajednici, isključenost iz susjedstva, pristup i redistribuciju financijskih i drugih materijalnih dobara.

Jedan od glavnih problema mnogim starijim građanima je kako si priuštiti živjeti u svojoj kući tijekom mirovine. Stariji građani zbog unapređenja kvalitete života današnjeg čovjeka žive duže i većina su vlasnici kuća. Mnogi žive od fiksnih prihoda ili privatnih investicija koji u većini slučajeva ne pokrivaju njihove financijske potrebe. Potrebni su im dodatni izvori prihoda kako bi pokrili dnevne troškove ili neke veće troškove kao što su zdravstvena njega i kućni popravci (Wong i Garcia, 1999, str. 4).

„Za osobe koje nemaju dovoljno novca za financiranje tekuće potrošnje i za svakodnevne životne potrebe, ali najčešće posjeduju vrijedne kuće, stanove ili druge nekretnine u svom vlasništvu, u kojima žive i koje ne namjeravaju prodavati, („Home Rich – Cash Poor“ – „Bogati nekretninama – Siromašni novcem“) otvorena je nova mogućnost povećanja mjesečnih prihoda korištenjem financijske tehnike hipotekarnog kreditiranja – **„obrnute hipoteke“ (Reverse Mortgage“)“** (Leko i Tuškan, 2009, str. 133).

Problem ovog istraživanja je utvrditi pojavu i način primjene modela obrnute hipoteke u izabranim zemljama. Komparativnom analizom ukazuje se na njene pozitivne/negativne učinke, razinu implementacije u promatranim zemljama, utjecaj na stariju populaciju, kreditne institucije i društvo u cjelini. Također se daje osvrt na situaciju u Republici Hrvatskoj, te što bi ona mogla naučiti i primijeniti iz modela obrnute hipoteke, na temelju prakse odabranih zemalja**.**

1.2. Predmet istraživanja

Predmet istraživanja ovog rada je analiza dosadašnjih istraživanja primjene modela obrnute hipoteke u praksi na primjeru odabranih zemalja, te se utvrđuje utjecaj obrnute hipoteke na uključivanje starije populacije u financijski i društveni aspekt. Komparativnom analizom odabranih zemalja, cilj je utvrditi sličnosti i razlike između modela obrnute hipoteke u tim zemljama, te ukazati na prednosti/nedostatke, uspješnost i utjecaj modela obrnute hipoteke na kvalitetu života starijeg stanovništva, na financijske institucije i državnu korist. Također se povlači paralela između promatranih zemalja i Republike Hrvatske, te daje uvid u očekivanja od mogućeg uvođenja i primjene modela obrnute hipoteke.

Mattasi (2003.) zaključuje da starenje stanovništva ima negativne posljedice na daljnji demografski i gospodarski razvoj. U demografskom smislu, proces starenja stanovništva negativno utječe na ukupno kretanje i strukturu stanovništva. U gospodarskom smislu, starenje stanovništva utječe na porast i smanjenje broja stanovnika u radnoj dobi te na stupanj aktivnosti ukupnog stanovništva. Upravo zbog negativnih posljedica koje izaziva, problem starenja stanovništva postao je tema raznih rasprava i razmatranja stručne i šire javnosti.

„Financiranje obrnutom hipotekom prvo se pojavilo u Velikoj Britaniji ranih 1930-ih godina, tijekom 1970-ih obrnuta hipoteka se proširila i na ostale dijelove Europe i 1980-ih godina na SAD. Unatoč dugoj povijesti postanka obrnute hipoteke, njena upotreba porasla je tek zadnjih nekoliko godina i danas se najviše primjenjuje na američkom području (SAD, Kanada) u Velikoj Britaniji, Novom Zelandu i u nekim europskim zemljama, dok se na ostalim tržištima tek očekuje njeno uvođenje i šira primjena“ (Leko i Tuškan, 2009, str. 134).

Wong i Garcia (1999, str. 6) definiraju obrnutu hipoteku kao vrstu zajma na vrijednost doma za vlasnike starije od 62 godine pri čemu mogu vrijednost kuće pretvoriti u gotovinu istovremeno zadržavajući kuću bez da moraju odmah početi s otplatom. Izraz "obrnuta" odnosi se na činjenicu da umjesto da dužnik isplaćuje mjesečni iznos zajmodavcu, ovaj to isplaćuje dužniku. Ovisno o programu dužnik neće morati otplatiti zajam ili obračunatu kamatu dok god živi u svojoj kući ili za određeni broj godina. To znači da je obrnuta hipoteka zajam s povećanjem duga, kako se gotovina isplati unaprijed dužniku, kamata se obračunava i slaže tako da tijekom vremena ukupan iznos duga značajno raste. Novac dobiven putem obrnute hipoteke može se koristiti za bilo koju namjenu. Najčešće dužnici koriste novac za svakodnevne životne troškove, popravke kuće ili kućnu njegu.

Na taj se način umirovljenicima, odnosno svim starijim osobama koje posjeduju nekretninu osigurava novi izvor financiranja u slučaju potrebe za nadopunom tekućih prihoda, a istovremeno im je zajamčeno pravo doživotnog ostanka u vlastitom domu. Stoga je među starijom populacijom poželjna popularizacija ove financijske usluge (Leko i Tuškan, 2009, str. 142).

1.3. Ciljevi istraživanja

Temeljni cilj rada je pobliže objasniti primjenu modela obrnute hipoteke u praksi, na temelju odabranih zemalja. Pomoćni ciljevi su objasniti pojam obrnute hipoteke, povijesni pregled, uzrok pojave u navedenim zemljama, osnovnu ideju ovog modela, ograničenja i rizike povezane s njim. Pomoćni ciljevi su usmjereni na utvrđivanje sve većeg problema starije populacije i posljedica koje proizlaze iz toga.

Ovaj rad odgovara na sljedeća istraživačka pitanja:

- Što je to obrnuta hipoteka?
- Koja je osnovna ideja obrnute hipoteke?
- Koji su uzroci pojave obrnute hipoteke?
- Koje kategorije stanovništva je koriste?
- Kako se koriste sredstava obrnute hipoteke?
- Koja su ograničenja obrnute hipoteke?
- Koji su rizici obrnute hipoteke?
- Koji su parametri odnosa obrnute hipoteke?
- Koje su razlike između obične i obrnute hipoteke?
- Koje su prednosti i nedostaci obrnute hipoteke?
- Koje su strategije za stariju populaciju Ministarstva socijalne politike i mladih u Hrvatskoj?
- Koje su prednosti i nedostaci ugovora o dosmrtnom i doživotnom uzdržavanju?
- Što Hrvatska može naučiti i primijeniti u modelu obrnute hipoteke od odabranih zemalja?

Ovaj rad nema istraživačkih hipoteza jer se provodi izviđajno istraživanje. Odgovorima na istraživačka pitanja i komparativnom analizom, dolazi se do cilja ovog rada i pružaju se informacije za daljnja istraživanja ove problematike.

1.4. Metode istraživanja

S obzirom na različitost pojedinih dijelova diplomskog rada, te sukladno potrebama pojedinog dijela, u ovom radu koriste se različite metode istraživanja. Zbog pouzdanosti i efikasnosti ove metode koriste se zajedno.

U prvom teorijskom dijelu rada koriste se općenite metode istraživanja, vrši se analiza znanstvene i stručne literature inozemnih i nekolicine hrvatskih autora. Za kvalitetnu sistematizaciju postojeće literature, koriste se metode analize i sinteze. Metodom analize, pojmovi i zaključci drugih autora, rastavljaju se na manje cjeline, dok se metodom sinteze putem sastavljanja manjih cjelina formiraju u veću jedinstvenu cjelinu. Prilikom analiziranja

literature, koristi se deskriptivna metoda kako bi se opisali elementi cjeline, te dobila empirijska potvrda odnosa i veza. Za preuzimanje tuđih rezultata istraživanja, stavova i zaključaka koristi se metoda kompilacije. Na taj način, dobiva se teorijski dio o obrnutoj hipoteci i prikazuje se analiza dosadašnjih istraživanja. Zaključivanje se vrši induktivnom i deduktivnom metodom. Induktivnom metodom do zaključka se dolazi na temelju pojedinačnih činjenica. Deduktivnom metodom iz općih stavova se izvode pojedinačni zaključci.

U empirijskom dijelu rada primjenjuje se komparativna metoda, analizira se model obrnute hipoteke u izabranim zemljama, uspoređuju se iste ili srodne činjenice, utvrđuju se njihove sličnosti i različitosti. Analiza je potkrijepljena podacima, koji su prikupljeni iz različitih izvora.

1.5. Doprinos istraživanja

Doprinos istraživanja ovog diplomskog rada je uvid u sliku primjene modela obrnute hipoteke u izabranim zemljama. Istraživanje proizlazi iz analize dosadašnjih istraživanja na primjeru odabranih zemalja i primjene obrnute hipoteke u praksi, te doprinosi boljem shvaćanju fenomena obrnute hipoteke. Analizom dosadašnjih istraživanja pokazuju se koristi i rizici za starije stanovništvo kao korisnike obrnute hipoteke, za kreditore, ali i društvo u cjelini.

Komparativnom analizom utvrđuje se uspješnost modela, prednosti/nedostaci, te sličnosti i razlike primjene modela između odabranih zemalja. Također se utvrđuje u kojoj mjeri su opća teorijska načela obrnute hipoteke i praksa korištenja iste povezane u izabranim zemljama. U konačnici povlači se paralela sa Republikom Hrvatskom i ukazuje na potencijal implementacije obrnute hipoteke, te pretpostavke za naznake njene primjene i uspješnosti zaživljavanja u Republici Hrvatskoj.

1.6. Struktura diplomskog rada

Rad se sastoji od pet cjelina.

U prvom dijelu rada definira se problem i predmet istraživanja, ciljevi te istraživačka pitanja na koje ovaj rad daje odgovore. Nakon toga se iznose metode i doprinos istraživanja.

Drugi dio je teorijski pristup tehnike hipotekarnog kreditiranja obrnute hipoteke. Pojmovno se definira obrnuta hipoteka, njena osnovna ideja te sve potrebne informacije za njeno provođenje. Također se detaljno analiziraju prednosti i nedostaci obrnute hipoteke.

Treći dio rada bavi se globalnim demografskim fenomenima, trendom starenja stanovništva, socijalne nesigurnosti i financijske isključenosti, što ugrožava financijski i društveni aspekt starijeg stanovništva, a izaziva pojavu obrnute hipoteke.

Četvrti dio rada je temeljni dio rada, empirijski pregled u kojem se prikazuje analiza dosadašnjih istraživanja modela obrnute hipoteke u Velikoj Britaniji gdje se on prvi put pojavio, te u SAD-u gdje se model najviše primjenjuje. Također se analizira nekolicina dosadašnjih istraživanja u Indiji, Italiji, Čileu i Španjolskoj. Komparativnom analizom prikazuju se sličnosti i razlike modela među navedenim zemljama, između zemalja gdje je model već ostvario popularnost primjene i zemalja gdje je u samim počecima primjene. Naposljetku daje se i kratak osvrt na mogući potencijal financiranja obrnutom hipotekom u Republici Hrvatskoj.

Peti dio posljednji je dio rada i u njemu se nalazi zaključak. U tom dijelu daju se završni zaključci na temelju provedenih istraživanja. Na kraju rada dan je pregled korištene literature te sažetak na hrvatskom i engleskom jeziku.

2. TEORIJSKI ASPEKT MODELA OBRNUTE HIPOTEKE

2.1. Pojam i osnovna ideja obrnute hipoteke

Bogatstvo nekretninom čini većinski dio nemirovinskog bogatstva starije populacije. Starije osobe suočavaju se sa problemom kako iskoristiti stambeno bogastvo za današnju potrošnju bez prodaje nekretnine. Mayer i Simsons (2003, str. 235) ističu moguće rješenje ovog problema u relativno neobičnom financijskom instrumentu, obrnutoj hipoteci, koja omogućuje potrošaču odgovarajući kapital i nastavak života u nekretnini.

Shan (2011, str. 27) smatra da obrnuta hipoteka može biti privlačna opcija mnogim starijim građanima kojima je potreban dodatni dohodak. Ova opcija, ako se koristi na pravilan način, može omogućiti starijem građaninu koji je vlasnik kuće da zadrži financijsku neovisnost i adekvatan standard života tako da se nekretnina pretvori u gotovinu oslobođenu poreza. Dužnik obrnute hipoteke zadržava vlasništvo nad kućom tijekom obrnute hipoteke i ne mora mjesečno isplaćivati davatelja hipoteke. Umjesto toga, obrnuta hipoteka se vraća postupkom prodaje kuće nakon što je dužnik proda, odseli se ili premine.

„Kredit za financiranje kupnje stana ili za adaptaciju privatnih stambenih prostora spada pod zajednički naziv stambeni hipotekarni krediti. Kupnja stambenog prostora u obliku kuća i više obiteljskih stanova daje prednost dugoročnom kreditu – obično između 15 do 30 godina – koji je osiguran samom tom imovinom. Takvi krediti mogu nositi bilo fiksnu kamatnu stopu ili, što je više uobičajeno u posljednje vrijeme, promjenjivu kamatnu stopu“ (Rose, 2003, str. 598).

Kod običnih hipotekarnih kredita dug se s vremenom smanjuje otplatama mjesečnih rata, a raste udjel dužnika u vrijednosti kupljene kuće/stana. Kod obrnute hipoteke dug se s vremenom povećava, a smanjuje se udjel vlasnika u vrijednosti nekretnine. Obična hipoteka je „opadajući dug, a rastuća imovina“ dok je obrnuta hipoteka „rastući dug, a opadajuća imovina“. Leko i Tuškan (2009, str. 135) objašnjavaju da korisnik tradicionalnog hipotekarnog kredita otplaćuje kreditoru glavnicu i pripadajuće kamate, dok kod obrnute hipoteke kreditor pri odobrenju kredita isplaćuje korisniku iznos glavnice u novcu. Dug se s vremenom obračunava i raste primjenom ugovorenog kamatnjaka na korišteni iznos sredstava, ali će kreditor glavnicu i kamate naplatiti iz vrijednosti nekretnine tek kod konačnog zatvaranja kredita. Svrha obične hipoteke je stjecanje vlasništva nad nekretninom u dugom

roku, a kod obrnute hipoteke nekretnina služi za dobivanje kredita u novcu za današnju potrošnju korisnika. Nekretnina služi kao instrument osiguranja isplate kredita, a kreditor se kod zatvaranja kredita naplaćuje iz prodajne cijene založene nekretnine. Nekretnina kod tradicionalnog hipotekarnog kredita služi kao kolateral, ali dužnik mora imati i redovita mjesečna primanja i ispuniti druge kreditne uvjete kojima se osigurava otplata kredita. Kod obrnute hipoteke dužnik ne mora ispunjavati uobičajne uvjete za hipotekarne kredite jer neće otplaćivati kredit dok je živ, dok ne proda nekretninu ili dok koristi nekretninu za stanovanje. Tradicionalnim hipotekarnim kreditom dužnik tek stječe nekretninu, a kod obrnute hipoteke uvjet odobrenja kredita je čisto vlasništvo nad nekretninom. Istekom roka kod obične hipoteke dužnik više ništa ne duguje, a kod obrnute kredit se naplaćuje tek po isteku roka.

Prema Mayeru i Simsonsu (2003, str. 235-238) obrnuta hipoteka ima drugačiji princip odobravanja za razliku od tradicionalnog hipotekarnog kreditiranja, jer dužniku ne može biti odbijen zajam zbog loše kreditne sposobnosti pošto se to uopće ne uzima u obzir prilikom odobravanja kredita. Vjerovnik pribavlja kreditno izvješće, da bi bio siguran da dužnik ne duguje vladi bilo koju sumu. Ukoliko duguje, dužnik mora iskoristiti jedan dio svog novca od obrnute hipoteke kako bi vratio dugove prije nego što započne trošiti novac na svoje potrebe. Jedna od prednosti obrnute hipoteke je to što može pomoći isplatiti preostali dug tradicionalne hipoteke. Vjerovnik određuje koliko novca može posuditi, a zatim oduzima iznos koji dužnik još uvijek duguje iz svojih raspoloživih sredstava. Tim novcem se isplati prvi kredit, a nakon toga korisnik obrnute hipoteke raspolaže s ostatkom novca.

Rose (2009, str. 3) ističe da je za razliku od klasične hipoteke, obrnuta hipoteka zajam bez prava prijenosa potraživanja. Po uvjetima ugovora zajmodavac ne može potraživati ni od kućevlasnika ni od njegovih nasljednika više od tržišne vrijednosti kuće kad zajam dođe na naplatu, osim ako se kuća proda pa kućevlasnik ili njegovi nasljednici ne otplate dug, a stanje zajma premašuje vrijednost kuće. Ako se kuća proda zajmodavac mora prihvatiti postupak prodaje kao punu isplatu čak i ako je stanje zajma veće od stanja prodaje. Institucije koje nude zajmove obrnutih hipoteka obično koriste duže preuzimanje od očekivanog životnog vijeka dužnika, a kamatne stope obrnute hipoteke su više od standardnih hipoteka. Ključne razlike između obrnute i tradicionalne hipoteke razvidne su također iz tablice 1.

Tablica 1: Obrnuta hipoteka i tradicionalni hipotekarni kredit

	Obrnuta hipoteka	Hipotekarni kredit
Namjena kredita	Pretvaranje nelikvidne imovine u likvidnu zbog financiranja tekućih izdataka i poboljšanja kvalitete života	Stjecanje vlasništva nad kućom ili stanom
Dužnik prije zaduživanja posjeduje	Nekretninu	Vrlo malo (dio na osnovi učešća) ili ništa od vrijednosti nekretnine
Dužnik po zatvaranju kredita posjeduje	Vrlo malo ili ništa u vrijednosti nekretnine jer je dobio novčani iznos kroz obrnutu hipoteku	Nekretninu u cijelosti
Za vrijeme otplate kredita	Kreditor doznačuje sredstva dužniku prema ugovorenom otplatnom planu, dug se povećava, a udjel dužnika u vlasništvu nekretnine otpada	Dužnik otplaćuje kredit prema ugovorenom otplatnom planu, ukupan dug se smanjuje, a udjel dužnika u vlasništvu nekretnine se povećava

Izvor: Leko, V., Tuškan, B. (2009): „Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom obrnute hipoteke“, Računovodstvo i financije, br. 6., str. 136

„Dug po starom kreditu ne smije biti veći od vrijednosti koja se dobije izračunom obrnute hipoteke. Korisnici obrnute hipoteke ne gube do tada stečena prava kao što su pravo na mirovinu, na socijalnu pomoć ili na zdravstveno osiguranje. Iako kreditor kupuje dio ili cijelu nekretninu, na primljena novčana sredstva korisnik ipak ne plaća porez, jer se prema poreznim propisima nekretnina kod odobravanja obrnute hipoteke ne prodaje, pa se primici iz kredita ne tretiraju kao dohodak“ (Leko i Tuškan, 2009, str. 135).

Rose (2009, str. 2) definira obrnutu hipoteku kao financijski ugovor po kojem vlasnici nekretnine u dobi od 62 godine ili više mogu pretvoriti vrijednost svoje kuće u gotovinu, kreditnu liniju, mjesečno primanje za određeni broj godina, garantirani mjesečni dohodak za života ili kombinaciju dostupnih opcija, bez da se moraju odreći vlasništva ili života u kući. Količina novca koju dobiju ovisi o vrijednosti kuće, o dobi vlasnika, bračnom statusu, dobi supružnika i trenutnoj kamatnoj stopi koja se koristi za izračun vrijednosti kuće koja će biti isplaćena vlasniku. Nakon smrti ili selidbe vlasnika, zajam dolazi na naplatu i isplaćuju ga ili vlasnik ili njegovi nasljednici ili se naplaćuje od prodaje kuće. Bilo koji višak od prodaje kuće daje se vlasniku ili njegovim nasljednicima.

Prema Irving i Roughan (2005, str. 6) što je stariji dužnik, to je veća količina novca koju on može dobiti u skladu s vrijednosti zaloga te iznosom glavnice. Troškovi povezani s obrnutom

hipotekom mogu biti visoki. Kao i kod obične hipoteke na kuću, dužnici moraju platiti troškove kamata te troškove zatvaranja koji se odnose na procjene i nadzor, zajedno sa ostalim troškovima tipično povezanim sa kreditima. Tu je i naknada za mjesečno servisiranje, te naknada za hipotekarno osiguranje (kada se radi o osiguranju koje pokriva država). Sve ove naknade dužnik ne mora platiti odmah nego tokom trajanja kredita.

Rose (2009, str. 9) smatra da potpisivanje ugovora obrnute hipoteke u slučaju da vlasnik želi ostaviti kuću kao dio nasljedstva treba obaviti nakon što se istraže sve druge opcije kao i ukupni troškovi i pogodnosti opcija. Troškovi obrnute hipoteke općenito se smatraju višima zbog značajnih troškova prije zaključivanja i mogu biti jako visoki ako se radi o ugovoru kraćeg trajanja ili ako je vrijednost kuće jako mala. Ako je ostavljanje nekretnine nasljednicima važno, onda obrnuta hipoteka možda i nije prava opcija za povećanje primanja u mirovini.

Ipak, „potreba za obrnutim hipotekama raste zbog sve većeg broja starijeg stanovništva, želje da se stari na poznatom mjestu i zbog povećanih zdravstvenih i sličnih troškova za starije građane“ (Taylor, 2013, str. 3).

2.2. Povijesni pregled razvoja obrnute hipoteke

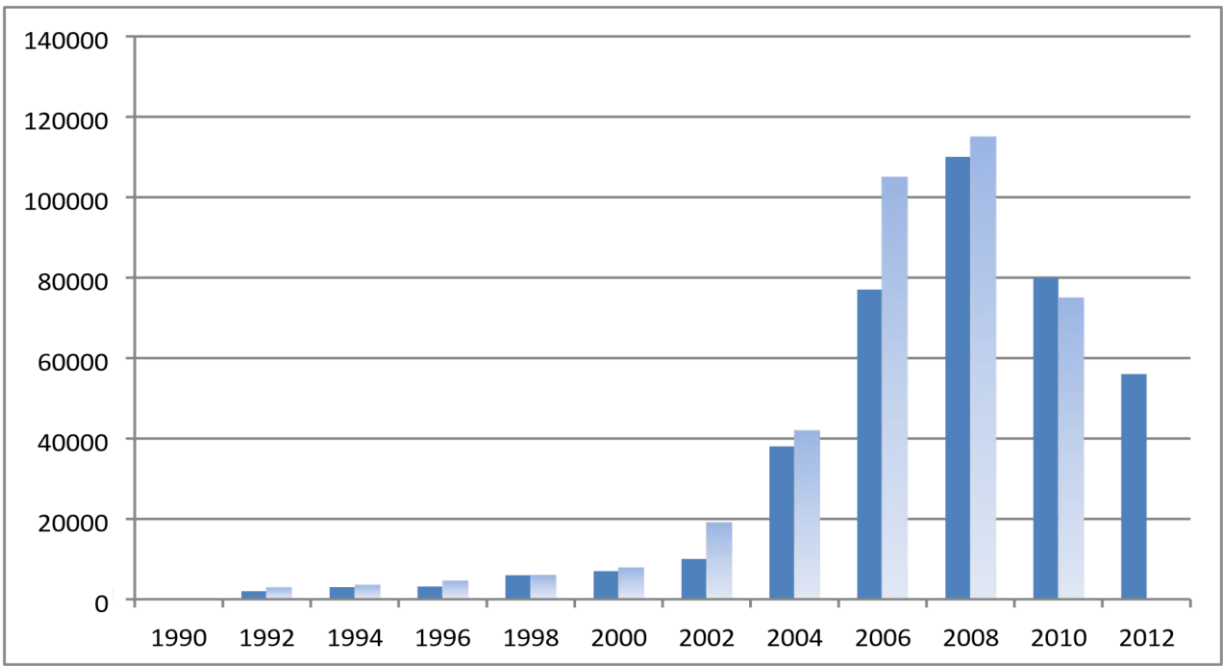
„Financiranje obrnutom hipotekom prvo se pojavilo u Velikoj Britaniji ranih 1930-ih godina pod nazivom „*home-equity reversion*“. Tijekom 1970-ih obrnuta hipoteka postupno se, ali u manjim razmjerima proširila i na ostale dijelove Europe i konačno, 1980-ih na SAD“ (Leko i Tuškan, 2009, str. 134).

Sukladno, Wong i Garcia (1999, str. 6-10) iako se različiti oblici obrnutih hipoteka na području SAD-a nude još od 1970-ih, tek je 1989. kada je stambeni i urbani razvoj (eng. HUD – Housing and Urban Development) uvođenjem programa pretvorbe vrijednosti doma u nekretninu (eng. HECM - Home Equity Conversion Mortgages), pod kojim HUD osigurava zajmove obrnute hipoteke sklopljene pod uvjetima pravila HECM-a, te kad je federalna uprava za stanovanje (eng. FHA - Federal Housing Administration) ušla na tržište sa HECM

programom ta industrija počela značajno rasti. Do tada je postojao nedostatak osiguranja kao i sekundarnog tržišta. Rast industrije obrnute hipoteke dodatno je pojačan ulaskom Fannie Mae (eng. Federal National Mortgage Association) na sekundarno tržište kao kupca državno osiguranih zajmova. HECM program izvorno je bio pokusni program koji je obuhvaćao ukupno 50.000 zajmova, te koji je dopuštao samo određenom broju izabranih zajmodavaca da u tom sudjeluje. Fannie Mae je 1995. uvela vlastiti program, obrnutu hipoteku zadržavanja doma. Ovaj novi proizvod je nudio više ograničenje zajma nego program HECM, te jeftinije opcije za potencijalne dužnike od onih dostupnih kroz nevladine programe. HECM program je 1998. godine proširen i dobiva stalan status sa novim brojem od 150.000 zajmova. Danas postoje (u SAD-u) tri glavna dostupna proizvoda obrnute hipoteke: HECM, „zadržavanje kuće“ koji nudi Fannie Mae te „plan financijske slobode“. Korporacija za financijsku slobodu fondova starijih građana, (eng. Financial Freedom Senior Funding Corporation) koja je razvila „plan financijske slobode“, je privatni, profitni zajmodavac čije zajmove ne osigurava federalna vlada i ne prodaju se kroz Fannie Mae. Industrija zajma obrnute hipoteke značajno je porasla od uvođenja programa HECM i „zadržavanje doma“ te razvoja sekundarnog tržišta za zajmove. Prije 1990. samo je oko 3.000 obrnutih hipoteka sklopljeno širom SAD-a. Od 1990.- 1992., nakon što je pokrenut HECM program, sklopljeno je 5.000 ugovora. Najbrži rast bio je u razdoblju od 1993.-1998. u kojem je sklopljeno 46.570 ili 85% svih obrnutih hipoteka. Postoje pokazatelji za veliko potencijalno tržište obrnutih hipoteka. U prvih šest mjeseci nakon najave programa „zadržavanje doma“, Fannie Mae primila je 100.000 poziva klijenata koji su tražili informacije o obrnutoj hipoteci.

„HECM program je bio prvi nacionalni program obrnute hipoteke koji je nudio sigurnost starijoj populaciji preko federalno zajamčenog kredita. Odjel za stambeni i urbani razvoj SAD-a je jamčio zajmodavcima da će agencija otkupiti višak kredita po njegovom prekidu ili ako dužnici više ne mogu sami financirati kredit. Kongres je napravio program stalnim 1998. i povećao broj dozvoljenih kredita na 150.000 godišnje“ (Davidoff i Welke, 2004, str. 5).

Prema NRMLA (eng. National Reverse Mortgage Lenders Association) (2012.) rast HECM programa je u početku bio spor, sa godišnjim brojem novih kredita ispod 8.000 sve do 2002. godine. Od 2006.-2007. je broj odobrenih HECM kredita povećan sa 76.282 na 107.367, što je povećanje od 42%. Grafikon 1 predstavlja rast HECM programa od njegovih početaka, pri čemu svijetlo plave kolone označavaju HUD programe, a tamnije kolone FHA programe.



Graf 1: Broj HCEM kredita u periodu od 1990.-2012.

Izvor: Izrada studentice prema National Reverse Mortgage Lenders Association (NRMLA), 2012, www.nrmlaonline.org , [18.06.2016]

Leko i Tuškan (2009, str. 140) navode da je obrnuta hipoteka značajnije prisutna u Velikoj Britaniji, Švedskoj, Irskoj, Kanadi, Novom Zelandu, Australiji, Singapuru i Indiji.

2.3. Ugovaranje i korištenje sredstava obrnute hipoteke

Kako bi se kvalificirao za obrnutu hipoteku, dužnik mora imati 62 ili više godina, te u većini slučajeva posjedovati kuću urednih papira, u cijelosti ili tek sa malom otplatom hipoteke. Kuća mora biti mjesto stanovanja dužnika. Jedna od prednosti obrnute hipoteke je da se od dužnika ne traži nikakav dokaz o primanjima, pa se tako i oni sa niskim primanjima mogu kvalificirati sve dok zadovoljavaju ostale uvjete (Wong i Garcia, 1999, str. 6)

Obično dužnik posjeduje kuću u cijelosti ili ima manji zajam uz dovoljno preostale vrijednosti kuće. Sredstva od zajma mogu se koristiti za isplatu postojećeg hipotekarnog duga ili za drugo što odabere dužnik. Dužnik nema nikakva plaćanja već zajmodavac daje novac dužniku na razne načine ovisno o ugovoru o zajmu obrnute hipoteke. Iznos koji dužnik prima ovisi o njegovoj dobi, vrijednosti kuće i kamatnim stopama na početku i tijekom zajma. Što je dužnik stariji to je iznos veći razmjerno vrijednosti kolaterala (Irving i Roughan, 2005, str. 2).

Wong i Garcia (1999, str. 7) ističu da trenutni programi obrnutih hipoteka daju mogućnost dužniku da isplatu primi kao cjelokupan iznos, u mjesečnim obrocima ili kroz liniju kredita. Točni uvjeti variraju ovisno o programu. Općenito dužnik može birati vrstu isplate koja mu najviše odgovara. Isplata cijelog iznosa znači da dužnik dolazi do značajnog iznosa gotovine odjednom kako bi pokrio veliku kupnju ili trošak. Mjesečna isplata osigurava dužniku stalan izvor prihoda tijekom zajma. Linija kredita daje dužniku fleksibilnost da posudi onako kako mu potrebe rastu i da samo pridoda kamatu na posuđeni iznos, plus kamatu na trošak financijskog postavljanja. Prilikom završetka određenog razdoblja, kad zajam sazrije, dužnik ili njegovi nasljednici moraju isplatiti zajam u cijelosti, plus kamatu. Općenito ovaj datum je dan smrti dužnika, ili kad dužnik više ne stanuje u toj kući, isplati dug ili proda kuću. Zajam temeljem obrnute hipoteke može dospjeti nakon određenog utvrđenog vremena, a ako dužnik nema alternativnih izvora fondova, mora prodati kuću kako bi isplatio zajam kada dođe na naplatu.

Prema Reverse Mortgage (2008.) povlačenjem sredstava u punom iznosu i odmah ostvaruje se najmanje novca u odnosu na ostale vrste isplate. U ovom slučaju trošak kamate je najveći jer se kamate obračunavaju na ukupan iznos odobrenih sredstava i za cijelo razdoblje obrnute hipoteke. Ovakva vrsta isplate je najbolji izbor u slučaju kada je ostatak duga na postojeću hipoteku približno jednak iznosu dostupnom kroz ovu vrstu isplate sredstava, a osnovni cilj je otplata postojećeg duga. Najveći iznos sredstava je moguće ostvariti modelom otvorene kreditne linije koja korisniku obrnute hipoteke omogućava pristup sredstvima kad god to želi i za bilo koju namjenu, do maksimalnog ukupnog iznosa dok se kreditna linija u potpunosti ne iskoristi. Kod redovitih mjesečnih primanja, ugovoreni iznos sredstava se isplaćuje korisnicima obrnute hipoteke svaki mjesec do kraja života bračnog partnera, odnosno dok korisnici obrnute hipoteke imaju prijavljeno prebivalište u nekretnini koja je osnovica odobrenja obrnute hipoteke.

UBS Mortgages Strategist (2006, str. 5-8) pojašnjava načine doznačavanja sredstava iz obrnute hipoteke. Korisnik obrnute hipoteke može raspolagati iznosom odobrenog kredita na način da kombinira navedene vrste isplata, trenutačnom isplatom dijela iznosa u kombinaciji sa kreditnom linijom iz koje povlači sredstva prema potrebi i redovitim mjesečnim priljevom sredstava u kombinaciji s početnom isplatom određenog dijela ukupnog iznosa. Korisnik može koristiti ove vrste isplata:

- Plan ročno prilagođene obrnute hipoteke - trajno se kombinira otvorena kreditna linija s privremenim pravom pristupa sredstvima i redovita mjesečna primanja određenog iznosa za točno utvrđeni broj mjeseci.
- Plan obrnute hipoteke prilagođenog trajanja - pristup sredstvima kreditne linije u kombinaciji sa redovitim doživotnim mjesečnim primanjima, dok korisnik ima prijavljeno prebivalište u nekretnini koja je osnovica dobivanja obrnute hipoteke.
- Trajna obrnuta hipoteka - osigurava jednaka i redovita mjesečna primanja doživotno, dok korisnik ima prijavljeno prebivalište u nekretnini koja je osnovica dobivanja obrnute hipoteke.
- Ročna obrnuta hipoteka osigurava korisniku jednaka i redovita mjesečna primanja za ugovoreni rok, najčešće između 3 i 10 godina.

Kreditor naplaćuje cjelokupno potraživanje u koje spadaju glavnica, kamata i naknada tek po dospijeću ročne obrnute hipoteke ili smrti, te preseljenja korisnika obrnute hipoteke. Potrebno je apsorbirati rizik da će dužnik živjeti dovoljno dugo da ukupna plaćanja mogu biti veća od vrijednosti kuće, te da se stopa rasta kreditne linije može slobodno mijenjati od strane vjerovnika. Tablica 2 sumira ključne karakteristike različitih načina kreditiranja obrnutom hipotekom.

Tablica 2: Usporedba načina kreditiranja obrnutom hipotekom

Način kreditiranja	Prednosti	Nedostaci
Isplatom odjednom	Korisniku je odmah na raspolaganju puni iznos sredstava na osnovi obrnute hipoteke.	Kroz ovaj plan dostupan je najmanji iznos sredstava u odnosu na vrijednost nekretnine.
Kreditna linija	Fleksibilan pristup sredstvima prema potrebama korisnika.	Kreditna linija može se brzo iscrpiti do punog iznosa, pa korisnik mora zatražiti novi kredit kako bi refinancirao obrnutu hipoteku i pribavio dodatna sredstva.
Ročna obrnuta hipoteka	Fiksna mjesečna primanja za ugovoreni broj mjeseci.	Iznos koji korisnik prima svaki mjesec je fiksan pa ako korisniku taj iznos nije dovoljan, mora promijeniti plan isplate. Mjesečni primici se ne prilagođavaju porastu cijena uslijed inflacije.
Trajna obrnuta hipoteka	Isplaćuju se fiksa mjesečna primanja sve dok korisnik živi u nekretnini koja je osnova za odobravanje obrnute hipoteke.	Iznos koji korisnik prima svaki mjesec je fiksan pa ako korisniku taj iznos nije dovoljan, mora promijeniti plan isplate. Mjesečni primici se ne prilagođavaju porastu cijena uslijed inflacije.
Ročno prilagođena obrnuta hipoteka	Kombinacija fiksnih mjesečnih primanja na ugovoreni rok i kreditne linije. Omogućava fleksibilan pristup sredstvima kreditne linije prema potrebama korisnika.	Fiksne mjesečne isplate su iznosom znatno manje nego kod klasične ročne hipoteke zato što je dio sredstava dostupan i kroz kreditnu liniju.
Obrnuta hipoteka prilagođenog trajanja	Kombinacija trajnih i fiksnih mjesečnih primanja i otvorene kreditne linije sve dok korisnik živi u predmetnoj nekretnini. Osigurava fleksibilan pristup sredstvima kreditne linije prema potrebama korisnika.	Fiksne mjesečne isplate su iznosom znatno manje nego kod klasične ročne hipoteke s obzirom da je dio sredstava dostupan i kroz kreditnu liniju.

Izvor: Leko, V., Tuškan, B. (2009): „Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom obrnute hipoteke“, Računovodstvo i financije, br. 6., str. 138

Kao kod bilo koje vrste hipoteke na kuću, dužnici plaćaju kamate i troškove zatvaranja vezane uz procjenu, nadzor, dokazivanje vlasništva, kao i općenite troškove vezane za uzimanje zajma. Postoji i mjesečna naknada za usluge i naknada za osiguranje hipoteke za proizvode koje osigurava vlada. Sve te naknade se dodaju na početku, tako da korištenje sredstava ispada

skuplje nego kod običnog hipotekarnog zajma, no mogu se i dodati stanju hipoteke, umjesto da ih plaća dužnik po potrošnji. Moguće je koristiti novac od obrnute hipoteke za plaćanje različitih naknada od zajma. Prema Irving i Roughan (2005, str. 8) to se zove financiranje troškova zajma. Troškovi se dodaju stanju zajma, te ih se otplaćuje skupa s kamatom kad zajam završi.

Zhain (2000, str. 11-13) navodi naknade s kojima se korisnik obrnute hipoteke susreće.

Neke uobičajene naknade početkom zajma su:

- Naknada za obradu kredita koja pokriva troškove zajmodavca pri pripremi i obradi početnih administrativnih poslova za zajam.
- Bodovi su općenito dodatni trošak na zajam koji se temelji na postotku od vrijednosti zajma. Od dužnika se može tražiti da plate određeni iznos za zatvaranje zajma. U nekim slučajevima ti se bodovi računaju gledajući procjenu vrijednosti kuće, a ne vrijednost zajma.
- Premije osiguranja hipoteke plaća dužnik i zaštita je zajmodavcu od rizika da će zajam premašiti vrijednost kuće.
- Uz ostale naknade dužnik mora platiti i troškove zatvaranja za obradu postupka, obradu osiguranja, procjene, ankete, kreditne čekove, poreze i naknade.

Ostale naknade koje nisu uključene u obradu zatvaranja, ali su dodane ukupnom iznosu kredita su:

- Naknada za uslugu je naknada koja pokriva troškove obrade kredita, premije hipoteke i druge troškove obrade. Ova naknada ide poslužitelju kredita koji može i ne mora biti sami zajmodavac.
- Podjela vrijednosti ili „dozrela“ naknada je naknada koja se mora platiti u trenutku kad zajam dospije na naplatu. Izračunava se kao dio od pune vrijednosti kuće u trenutku kad zajam dospije na naplatu.
- Naknada za povećanje vrijednosti se u prošlosti kod nekih obrnutih hipoteka zahtijevala na dan isteka zajma. Dužnik je morao platiti dio procijenjene vrijednosti kuće na početku zajma. Opasnost ovih naknada je da ako dužnik premine ili je prisiljen

napustiti kuću brzo nakon podizanja zajma, naknada može biti veća nego primljeni iznos zajma.

Wong i Garcia (1999, str. 13-16) navode da je HECM hipoteka dostupna putem privatnih zajmodavaca koje je odobrio HUD. Iznos koji se može posuditi ovisi o vrijednosti kuće i ograničen je maksimalnim iznosom kojeg određuje geografsko područje, kao i dobi najmlađeg dužnika, te očekivane kamatne stope na hipoteke. Trenutno je maksimalni iznos u HECM-u 208.800 USD. HECM je dostupan samo jednom članu obitelji, u zgradi do četiri stana u kojoj je barem jedan stan u vlasništvu dužnika, mobilnoj kući, te jedinici u zgradama koje odobrava HUD. HUD također traži da se poštuju određeni standardi za stanje kuće. Pod HECM-om dužnik može izabrati između pet opcija isplate, a to su:

1. Plan zakupa, što znači mjesečnu isplatu dužniku dok god živi u kući kao jedinom boravištu.
2. Plan razdoblja, što znači mjesečnu isplatu za određeno razdoblje.
3. Linija kredita, što znači da dužnik može posuditi bilo koji iznos kad hoće, do iznosa maksimalne sume zajma.
4. Modificirani plan zakupa, što je u stvari kombinacija plana zakupa i linije kredita.
5. Modificirani plan razdoblja, što je u stvari kombinacija plana razdoblja i linije kredita.

Važna odlika opcije linije kredita je da iznos dostupnog kredita vremenom raste. Ova je odlika jedinstvena među trenutno dostupnim proizvodima obrnute hipoteke. Savjetnici za obrnutu hipoteku ukazuju da je zbog te odlike HECM najpopularniji proizvod među dužnicima obrnute hipoteke. HUD traži da svi koji se prijavljuju za HECM prođu savjetovanje pri agenciji odobrenoj od HUD-a kako bi bili sigurni da potencijalni dužnici razumiju uvjete i implikacije zajma. Zajam automatski prestaje ukoliko dužnik premine, proda kuću ili ne živi tamo 12 mjeseci uzastopno. Tada dužnik mora isplatiti dug ili procesom prodaje kuće ili koristeći druge izvore. HUD osigurava zajam, što znači da ako zajmodavac ne izvršava novčanu obavezu, dužnik će ipak primati isplatu. Isto tako, ako iznos gotovine koju je isplatio zajmodavac bude veći od vrijednosti kuće u vrijeme dospijeća zajma, HUD će zajmodavcu isplatiti razliku. Program „zadržavanje doma“ definiran je prema Wong i Garcia (1999.) kao zajam obrnute hipoteke koju je osmislila i kupila Fannie Mae. Fannie Mae nudi ove programe odobrenim zajmodavcima i kupljenih od zajmodavca na sekundarnom tržištu. Maksimalni

iznos gotovine ovisi o dobi i broju dužnika, vrijednosti kuće te „prilagođenoj vrijednosti kuće“. Prilagođena vrijednost kuće manja je od procijenjene vrijednosti ili 240.000 USD, što je maksimalni iznos zajma za obitelj koju će Fannie Mae kupiti. Očuvanje doma također nudi opciju podjele procjene kuće. To je trošak jednak 10% ukupne vrijednosti kuće u vrijeme kad zajam dospije na naplatu, na datum isteka zajma. U zamjenu za ovaj trošak zajmodavac daje viši mjesečni iznos dužniku. Ovaj se trošak ne naplaćuje ako dužnik otplati zajam unutar dvije godine. Po ovom programu dužnik može primati isplatu na jedan od tri načina:

1. Putem plana zakupa, što znači mjesečnu isplatu dužniku sve dok živi u kući.
2. Putem revolving linije kredita koja ne raste tijekom vremena.
3. Putem modificirane opcije zakupa, što je u stvari kombinacija plana zakupa i linije kredita.

Prijavljeni za zajam „zadržavanje doma“ moraju obaviti savjetovanje koje odobrava Fannie Mae. „Zadržavanje doma“ naplaćuje višu kamatnu stopu od HECM-a, ali je i limit zajma veći, te pod nekim uvjetima može donijeti veće mjesečne isplate. Očuvanje doma prestaje odmah u slučaju smrti dužnika, prodaje kuće ili prestanka življenja u njoj uzastopno 12 mjeseci. Tada dužnik mora otplatiti zajam ili procesom prodaje kuće ili drugim primanjima. „Plan financijske slobode“ kojeg nudi Korporacija financijske slobode za fondove starijih građana je proizvod obrnute hipoteke koji posjeduje i razvija zajmodavac, ali nije osiguran od strane države. Glavna prednost ovog plana je da dužnik može posuditi do 700.000 USD, viši maksimalni iznos nego kod HECM-a ili Fannie Mae. Po ovom planu vlasnik kuće prima zajam u cijelosti i ponekad koristi dio ili sve za kupnju anuiteta, što znači da će dobivati mjesečnu isplatu za života, bez obzira gdje živi. Ovaj plan ne zahtijeva kupnju anuiteta ali ukoliko dužnik želi anuitet, to se može dogovoriti. Po planu „financijske slobode“ zajam ističe ako dužnik iz bilo kojeg razloga ne živi u kući najmanje 375 od 475 dana. Troškovi ovog plana su viši nego kod programa odobrenih od strane države, posebno HECM-a, pa je ovaj plan općenito pogodniji za dužnike koji imaju višu vrijednost kuće i koji bi posudili više nego je to odobreno programima HECM-a ili „zadržavanja doma“ (Wong i Garacia, 1999, str. 13-16).

Shan (2011, str. 3-5) objašnjava potrebu uzimanja obrnute hipoteke u kasnijoj životnoj dobi kako bi korisnici dobili više novca. Također ako supružnici nisu bliski po godinama dobit će manji iznos ovisno o tome kolika je dobna razlika. Kućevlasnici sa relativno malim vrijednostima kuća dobivaju manje novca od zajma budući da se svi troškovi obrade zajma

naplaćuju iz tog iznosa. Iznos nenamirenog duga koji se treba naplatiti ako dođe do eventualne prodaje kuće nikad ne može biti veći od tržišne vrijednosti kuće.

„Zaključno, obrnuta hipoteka je složena tehnika financiranja starijih osoba i uključuje suradnju banke sa klijentima. Potrebno je da banka osigura kontinuiranu obuku zaposlenika, tako da oni mogu pomoći svojim klijentima pri donošenju odluke o ovakvoj vrsti kredita.“ (Eagle, 2010, str. 4).

2.4. Ograničenja i rizici obrnute hipoteke

Nakon potpisivanja ugovora dužnik se može predomisliti i odustati od kredita u roku od tri dana. Korisnik je dužan tijekom trajanja kredita održavati i po potrebi renovirati nekretninu, te za nju redovito plaćati osiguranje i režije. Korištenje obrnute hipoteke nema utjecaja na socijalna prava dužnika, a primici od obrnute hipoteke nisu oporezivi. Razlika pripada dužniku ukoliko dužnik živi duže od ugovorenog roka i dug bude manji od vrijednosti nekretnine, pri čemu je potrebno zaključiti novi ugovor, a dužnik nastavlja živjeti u nekretnini. Dug ne može prerasti vrijednost nekretnine. Kreditor se ne može naplaćivati iz druge imovine dužnika. Obrnuta hipoteka zbog zakonskih ograničenja maksimalnog iznosa najčešće ide na štetu korisnicima sa skupim stanovima/kućama, s obzirom da mogu unovčiti samo dio ukupne vrijednosti nekretnine (Leko i Tuškan, 2009, str. 139).

Većina troškova naplaćuju se pri izračunu zajma, a gotovina se isplaćuje tijekom vremena. To znači da zajmodavac prima dobit od troškova izračunatih na osnovu cjelokupnog iznosa zajma, čak i ako dužnik proda kuću ili premine ubrzo nakon uzimanja zajma. Obrnute hipoteke predstavljaju malen rizik za zajmodavce zbog jakog tržišta nekretnina i dugoročnog uzlaznog trenda vrijednosti nekretnina (Wong i Gracia, 1999, str. 19).

Bedwell et al. (2009, str. 1-3) navode prve programe prodajno-povratne transakcijske najamnine, u kojima je nekretnina prodana novom vlasniku, koji je istovremeno iznajmljivao imovinu prodavatelju, koji je tako postao iznajmljivač u kući koju je posjedovao. Samo je par kredita ovakve vrste napravljeno, pošto su takve transakcije bile komplicirane i preskupe za napraviti. Navode također obrnuto hipotekarnu godišnju rentu koja je bila još jedna

mogućnost na raspolaganju tijekom 1970-ih. Prema ovom planu, kapital doma je korišten kako bi se osigurao kredit koji se koristio za kupnju godišnje rente, koja je omogućavala dužniku mjesečne prihode manje od hipotekarnih. Tijekom trajanja dužnikovog života bilo je potrebno isplatiti samo kamate na kredit. Do početka 80-ih godina, iako je bilo poznato da je obrnuta hipoteka inovativni alat kojim stariji ljudi mogu pristupiti kapitalu iz doma, bilo je potrebno skrenuti pozornost na rizike za kreditore i dužnike kako bi se taj alat još više koristio.

„Institucije se suočavaju sa jasnim rizicima vezanim za proizvod obrnute hipoteke, ali kao i sa bilo kojim drugim proizvodom koji nudi institucija, dobro razumijevanje ovih rizika i kako se nositi s njima može ih znatno umanjiti“ (Irving i Roughan, 2005, str. 8).

Prema Bedwell et al. (2009, str. 20-21) otplata glavnice kredita nije bila potrebna do smrti vlasnika ili prodaje imovine. Obrnuta hipotekarna godišnja renta je nosila sa sobom određene opasnosti koje su obrnute hipoteke pokušale ispraviti. Promjenjive tržišne kamatne stope na posuđenom iznosu su bile veliki rizik, jer je dužnik na kraju mogao dugovati vjerovniku više od iznosa uplate godišnje rente, ako su se kamatne stope povećale za vrijeme trajanja kredita, čime bi poništila dužnikovu svrha uzimanja hipotekarne rente. Čak i mala povećanja kamatnih stopa su mogla ozbiljno ugroziti neto vrijednost rentne isplate. Neizvjesna smrtnost ili rizik smrtnosti („mortality risk“) je također predstavljala rizik za zajmoprimaca i zajmodavaca. Dužnici koji su umrli malo nakon uzimanja obrnute hipotekarne rente bi skupili visoke troškove, ali mali broj mjesečnih isplata rente. Za osiguranje protiv ove mogućnosti, dužnik je mogao kupiti 10-godišnju opciju sigurne rente. Ovom opcijom bi nastavio mjesečne isplate za 10 godina nakon što je ugovorena obrnuta hipotekarna renta. Plaćanje bi se izvršavalo dužniku tokom njegovog života ili imanju dužnika za ostatak razdoblja od 10 godina, ako dužnik nije preživio punih 10 godina. Vjerovnici su se suočavali sa rizikom dugovječnosti („longevity risk“) da ukupna plaćanja dužniku premaše kapital iz doma, ukoliko je dužnik živio duže nego što se očekivalo.

Moody's Investors Service (2000.) objašnjava da starost korisnika obrnute hipoteke, ali i spol utječu na rizik vraćanja kredita („repayment risk“). Muškarci imaju znatno veći rizik smrtnosti od žena, ali su i skloniji preseljenju ili napuštanju predmetne nekretnine. Žene žive duže od muškaraca, kao i one osobe koje žive u bračnoj zajednici. Rizik financiranja obrnutom

hipotekom za kreditora prema Fitch Ratings (2007.) je rizik vrijednosti („property value risk“) povezan sa strahom da vrijednost nekretnine koja je osnovica za odobravanje obrnute hipoteke neće porasti u skladu s očekivanjima ili čak da će pasti ukoliko je korisnik ne održava na odgovarajući način.

„Korisnik obrnute hipoteke je dužan održavati vrijednost i brinuti se o nekretnini u kojoj živi, no u slučaju da mu ni sredstva iz obrnute hipoteke nisu dostatna za podmirenje osnovnih životnih troškova, možda neće imati motiv niti sredstva da održava nekretninu na odgovarajući način, te će tako povećati rizik za kreditora. S druge strane, uzimanjem obrnute hipoteke korisniku se poboljšava kvaliteta života i životni standard, u odnosu na situaciju kada nije imao pristup tim sredstvima, što potencijalno utječe na produljenje života u predmetnoj nekretnini“ (Leko i Tuškan, 2009, str. 139).

Prema Fitch Ratings (2007.) rizik porasta iznosa kredita („loan accretion risk“) pojavljuje se ako razdoblje korištenja obrnute hipoteke potraje duže od očekivanog, a kamate na kredit uzrokuju porast ukupnog iznosa iznad vrijednosti nekretnine. Rizik prelijevanja gubitaka („cross-over loss risk“) javlja se kad iznos isplaćen temeljem obrnute hipoteke premaši vrijednost nekretnine, pa iznos ostvaren likvidacijom nekretnine nije dostatan za pokriće ukupnih troškova financiranja obrnutom hipotekom. Rizik dospijeća kredita („loan maturity risk“) vezan je uz duži ostanak korisnika obrnute hipoteke u kući koja je osnovica za odobravanje kredita, čime se odgađa dospijeće kredita, a povećava se iznos sredstava isplaćenih korisniku.

„Naglašena izloženost kreditora rizicima i priroda financiranja starijih osoba obrnutom hipotekom razlog je što se u ovom kreditiranju primjenjuje niži LTV (engl. Loan – To – Value) omjer iznosa odobrenog kredita i tržišne vrijednosti nekretnine (vrlo često i ispod 50%), za razliku od tradicionalnih kredita koji se najčešće odobravaju u iznosu od 70-80% tržišne vrijednosti nekretnine“ (Leko i Tuškan, 2009., str. 139).

Wong i Garcia (1999, str. 19) ističu da je nedostatak obrnute hipoteke za neke vlasnike kuća da će banka uzeti veći dio vrijednosti kuće nego što će ostati za nasljednike. Ako vlasnik želi ostaviti kuću svojoj djeci onda je obrnuta hipoteka loša ideja, ukoliko vlasnik ili nasljednici ne budu sposobni isplatiti zajam iz drugih izvora bez da prodaju kuću. Nažalost, zajmodavci često ne spomenu ovaj dio, stalno naglašavajući da vlasnici mogu dobiti gotovinu i zadržati

kuću bez da objasne da će se kuća vjerojatno morati prodati kad dužnik premine. Još jedna mana transakcija vezanih za obrnutu hipoteku je njezina složenost. Čak i najsofisticiraniji potrošači će teško razumjeti posljedice posudbe uzimajući obrnutu hipoteku. Vlasništvo nad nekretninom starijih građana i stopa trajanja životnog vijeka polako rastu i zato sve više starijih građana stječu uvjete za obrnutu hipoteku. Stoga je idealno vrijeme za utemeljiti zaštitu potrošača tako da, kako raste industrija obrnute hipoteke, ne bi na isti način došlo do povećanja zamki i opasnosti za potrošača. Obrnuta hipoteka može biti mnogo toga, način za spojiti kraj s krajem, mogućnost odmora iz snova ili preuređena kuhinja. No, postoji jedna stvar koja definitivno nije, slobodan novac.

Dok obrnuta hipoteka nudi mnoge prednosti, kredit će morati biti vraćen, baš kao i bilo koji drugi, neovisno mora li se platiti kada se osoba iseli iz doma ili uslijed smrti.

2.5. Prednosti obrnute hipoteke

Wong i Garcia (1999, str. 21-23) ističu da je jedna od najboljih odlika obrnute hipoteke da dužnik dobije vrijednost doma oslobođenu poreza kao izvor prihoda, bez da mora prodati kuću ili se iseliti. Tako dužnik zadržava vlasništvo i kontrolu nad nekretninom dok istovremeno koristi njezinu procijenjenu vrijednost. U nekim slučajevima dužnik može odabrati da uzme samo dio vrijednosti, opcija koju ne bi imao ako bi prodao kuću. Nadalje, obrnute hipoteke dopuštaju dužniku da iskoristi dio ili cijeli iznos porasta vrijednosti kuće. Dozvoliti starijim građanima da na ovaj način koriste vrijednost svoje kuće može imati psihološke kao i financijske prednosti budući su takvi vlasnici osobito vezani za kuću kako idu stariji. Obrnuta hipoteka nudi jedinstvenu prednost time što ne traži otplatu dok zajam ne dospije na naplatu. Slijedom toga ne treba ni prikazati dohodak. Za vlasnike kuća koji imaju mala primanja, na primjer oni koji dobivaju socijalnu pomoć, obrnuta hipoteka nudi način da se povećaju mjesečna primanja bez brige o tome da se mora misliti o mjesečnoj otplati. Tako vlasnici kuća mogu iskoristiti ono što su uložili u vrijednost kuće bez brige da će je izgubiti zbog kašnjenja mjesečne otplate. Ova vrsta zajma je neregresni zajam što znači da zajmodavac ne može tražiti otplatu niti iz jednog drugog izvora osim iz nekretnine na koju je podignut zajam. Nema opasnosti da će dužnik morati otplatiti više od vrijednosti doma čak i ako je dužnik primio više novca na zajam negoli kuća vrijedi u trenutku otplate. Time je dužnik zaštićen od duga kojim bi morao otplatiti dug iz drugih izvora osim same kuće, a što bi

se lako moglo dogoditi u slučaju da dužnik živi u kući duže nego je očekivano. Obrnutu hipoteku garantira kuća, pa čak ako zajam i nije osiguran zajmodavac će naplatiti unaprijed vrijednost kuće umanjenu za troškove prodaje. Obrnute hipoteke napravljene su tako da je iznos gotovine koji se unaprijed daje dužniku temeljen na izračunatoj količini zaračunatih kamata, koje se također naplaćuju iz zajma preko očekivanog trajanja života dužnika. Stoga bi zajmodavac platio manje od iznosa dugovanog samo u slučaju da vrijednost kuće padne nakon što je zajam sklopljen.

3. ODREDNICE POJAVE I UVOĐENJA OBRNUTE HIPOTEKE

3.1. Demografska kretanja i trend starenja stanovništva

Jedan od najznačajnijih procesa koji obilježava svjetsko stanovništvo, pogotovo stanovništvo razvijenih zemalja i zemalja u razvoju je demografsko starenje. Postoji nekoliko definicija starenja stanovništva. Prema Matassi (2003.) pod pojmom starenja stanovništva podrazumijeva se povećanje broja stanovnika starijeg od 60, odnosno 65 godina u ukupnom stanovništvu. Za razliku od prve definicije, koja u odnos stavlja staro i ukupno stanovništvo, pri određivanju procesa starenja u odnos se može staviti staračk i radni kontingent (15-64 godine starosti). Ponekad se u obzir uzima i broj starog stanovništva u odnosu na kontingent mladih (indeks starenja).

Starenje stanovništva prema Bouillet (2003.) postalo je jedno od najvažnijih pitanja budućeg društvenog razvoja velikog broja zemalja. Utjecaji i posljedice relativno brzih povećanja udjela stare populacije u društvu očituju se u najvažnijim sektorima kao što su gospodarstvo, zdravstvo, socijalna skrb i brojnim drugim. Iako se starosti kao fenomenu u politici skrbi često prilazi na individualnoj razini, nastojeći pronaći odgovore na specifičnosti potreba starije osobe, ipak se danas razvijena društva izrazito trude da fenomenima starosti i starenja pristupe s aspekta šire društvene razine. Takav pristup svoje utemeljenje ima i u činjenici da prilagodba na starost ne ovisi samo o biološkim i psihološkim činiteljima već i o vanjskim činiteljima, kao što su socijalna okolina, obiteljske prilike, stambeni uvjeti i sustavi podrške koji u nekoj sredini postoje, a usmjereni su na pomoć starijim osobama.

„Najvažnije demografske determinante koje uzrokuju starenje stanovništva su snižavanje fertiliteta (fertilitet = broj živorođene djece u odnosu na žensko stanovništvo u fertilnoj dobi, tj. u dobi 15-49 godina) i mortaliteta te emigracija (osobito ruralni egzodus). Starenje stanovništva u razvijenim zemljama zapadne Europe započelo je još u 18. stoljeću zbog dugotrajnog opadanja fertiliteta. Nakon 1960-ih uz nizak fertilitet sve veću ulogu ima i daljnje snižavanje mortaliteta, osobito u starijim dobnim skupinama, potaknuto napretkom medicine i uvjeta života, što utječe na produljenje životnog vijeka“ (Matassi, 2003).

Havelka et al. (2000.) ističu da se u razvijenim zemljama Europe i Amerike očekuje nagli porast broja starijih osoba, negdje između 2015. i 2030. godine, kao posljedica ulaska poslijeratne, tzv. "baby-boom" generacije u starost te kao posljedica produženog životnog vijeka i porasta broja starijih ljudi općenito.

Prema podacima Zaklade UN-a za stanovništvo (eng. UNPF – United Nations Population Fund), objavljenim u izvješću 2011. pod nazivom „Starenje u 21. stoljeću: uspjeh i izazov“, svijet će do 2021. dostići brojku od milijardu ljudi starih 60 i više godina i morat će se bolje pripremiti za demografsko starenje. Unazad tri desetljeća, Ujedinjeni narodi te Europska unija sustavno ukazuju na ozbiljnost problema ubrzanog starenja stanovništva i posljedica koje iz toga proizlaze, te su svoja djelovanja usmjerili ka senzibilizaciji zemalja članica za izgradnjom politika prilagođenih potrebama i skrbi o starijim osobama.

Prilikom popisa stanovništva 2011. u Hrvatskoj godine prikupljeni su podaci o stanovništvu s teškoćama u obavljanju svakodnevnih aktivnosti i fizičkoj pokretnosti, a podaci za starije osobe prikazani su u tablici 3.

Tablica 3: Starije stanovništvo s teškoćama u obavljanju svakodnevnih aktivnosti i fizičkoj pokretnosti u 2011. godini u Hrvatskoj

Dobne skupine/ Ukupno prema pokretnosti		65-74 god.	75-84 god.	85 i više godina
Ukupno osoba s teškoćama prema dobnim skupinama	353.247	159.335	152.744	41.168
Potpuno pokretni	163.626	93.585	60.665	9.376
Pokretni pomoću štapa, štake i hodalice	134.731	42.089	69.340	23.302
Pokretni u kolicima	6.347	2.073	2.926	1.348
Trajno nepokretni	13.484	2.778	6.282	4.424
Ostalo	33.841	18.275	13.022	2.544
Nepoznato	1.218	535	509	174

Izvor: „Strategija socijalne skrbi za starije osobe u Republici Hrvatskoj za razdoblje od 2014.-2016.“, http://www.mspm.hr/ , [16.08.2016.]

Jedna od najvažnijih struktura stanovništva je dobna struktura budući da utječe na društveno-gospodarski razvoj određene populacije. Ona je odraz razvoja stanovništva tijekom duljeg vremenskog perioda. Postoji nekoliko klasifikacija stanovništva po dobi, pri čemu Matassi (2003.) navodi da je jedna od njih podjela na mlado (0-14 godina starosti), zrelo (15-64) i staro (>65 godina). Razlikuju se tri tipa stanovništva ovisno o udjelu starog stanovništva u ukupnom, a to su: mlado (udio starog stanovništva je manji od 4%), zrelo (udio starog stanovništva se kreće između 4% i 7%) i staro (udio osoba starijih od 65 godina je iznad 7%). Nerazvijene zemlje suočavaju se s visokim prirodnim priraštajem i velikim udjelom mladog stanovništva u uvjetima nedovoljne gospodarske razvijenosti. Karakterizira ih nesrazmjer između demografskog i gospodarskog razvitka. Prema prethodno navedenoj klasifikaciji starim se stanovništvom smatra ono kod kojeg je udio osoba starijih od 65 godina veći od 7%. Taj je udio u razvijenim zemljama i u zemljama u razvoju daleko veći (SAD 12,4%, Češka 13,7%, Japan 17,6%, Poljska 12,5%, Švedska 17,2%, Norveška 14,8%). Isti pokazatelj u Pakistanu iznosi 3,5%, Meksiku 5,0%, a u Brazilu 5,9%. Uspoređujući kontinente vidljivo je da Afrika ima najmanje starog stanovništva 3,3%, a Europa najviše 14,7%. Što se tiče svijeta u cjelini, 1950. udio starog stanovništva bio je 5,2%, a 2000. godine 6,9%. Još jedan pokazatelj starenja stanovništva je i prosječna starost stanovništva koja danas u svijetu iznosi oko 26 godina. Demografski najmlađi kontinent je Afrika, čiji su stanovnici u prosjeku stari 18,4 godine, dok su Europljani najstariji, s prosjekom od 37,7 godina (Matassi, 2003.)

„U Republici Hrvatskoj, prema najnovijem popisu stanovništva iz 2011. godine, živi 4.284.889 stanovnika, od čega je 758.633 ili 17,7% ukupnog stanovništva starije od 65 godina“ (Statistički ljetopis RH 2012., DZS).

Prema popisu stanovništva (2011.) u kontingentu starijeg stanovništva 462.425 je žena i 296.208 muškaraca. Indeks starenja u Republici Hrvatskoj u 2011. godini je 115, što znači da je indeks starenja podatak koji govori o postotnom udjelu osoba starih 60 i više godina u odnosu na broj osoba starih 0 – 19 godina. Godine 1953. (najranije godište za koje su dostupni podaci na stranicama DZS) bio je 27.9, a 1971. godine kad je Republika Hrvatska zakoračila u proces starenja stanovništva iznosio je 47.2. Indeks starenja veći od 40% kazuje da je stanovništvo određenog područja zašlo u proces starenja. Koeficijent starosti u Republici Hrvatskoj u 2011. godini je 24.1 u 1953. godini bio je 10.3, a 1971. godine iznosio je 15, što

govori da je u Hrvatskoj proces starenja stanovništva počeo 60-ih godina 20. stoljeća. Koeficijent starosti je podatak koji govori o postotnom udjelu osoba starih 60 i više godina u ukupnom stanovništvu.

Kao što je vidljivo iz tablice 4 u razdoblju od 2001. – 2011. došlo je do osjetnog smanjenja udjela mladog stanovništva, a izrazito se povećao udio starog stanovništva.

Tablica 4: Indeks promjene udjela stanovnika Hrvatske od 2001. – 2011. prema pojedinim dobnim skupinama

DOB	0-14	0-19	15-39	40-64	15-64	60 i više	65 i više	75 i više
INDEKS	88,9	87,8	93,6	106,1	99,9	111,6	112,7	148,1

Izvor: „Strategija socijalne skrbi za starije osobe u Republici Hrvatskoj za razdoblje od 2014.-2016.“, http://www.mspm.hr/ , [16.08.2016.]

„Dakle, po metodološki različitim pokazateljima starosti stanovništvo Republike Hrvatske spada u stara društva s prosječnom dobi po popisu iz 2011. godine od 43,4 godine za žene i 39,9 godina za muškarce. U posljednjem desetljeću značajno je opao udio mlađih dobnih skupina u ukupnom stanovništvu, a povećao se udio starijih osoba“ (MSPM, Ministarstvo socijalne politike i mladih, 2014).

U tablici 5 prema izvješću i projekcijama Europske unije za očekivati je da će se između 2005. i 2050. godine sve više smanjivati udio populacije mladih, dok će se povećavati udio populacije starog stanovništva.

Tablica 5: Projekcije promjena u populaciji prema dobnim skupinama od 2005. do 2050. u EU-25

EU-25	2005.-2050.	2005.-2010.	2010.-2030.	2030.-2050.
Ukupna populacija	-2,1%	+1,2%	+1,1%	-4,3%
Djeca (0-14)	-19,4%	-3,2%	-8,9%	-8,6%
Mladi (15-24)	-25,8%	-4,3%	-12,3%	-10,6%
Odrasli (25-39)	-25,8%	-4,1%	-16,0%	-8,0%
Odrasli (40-54)	-19,5%	+4,2%	-10,0%	-14,1%
Odrasli (55-64)	+8,7%	+9,6%	+15,5%	-14,1%
Odrasli (65-79)	+44,1%	+3,4%	+37,4%	+1,5%
Odrasli (80+)	+180,5%	+17,1%	+57,1%	+52,4%

Izvor: Žganec, N., Rusac, S., Laklija, M. (2007): „Trendovi u skrbi za osobe starije životne dobi u RH i zemljama Europske unije“, str. 9

Prema Puljiz (2005, str. 174) na starenje stanovništva, kako europskog tako i hrvatskog, utječu četiri ključna čimbenika:

- stopa fertiliteta koja je svugdje u Europi niža od reprodukcije stanovništva, a koja će se održati i u narednom razdoblju,
- dobna struktura stanovništva koja će presudno utjecati na brojnost budućih naraštaja roditelja, dakle i na stopu nataliteta,
- porast očekivanog trajanja života koji utječe na povećanje broja starih i vrlo starih ljudi,
- imigracija, koja, prema relevantnim istraživanjima, ima ograničeni utjecaj na usporavanje starenja stanovništva i demografski rast.

„Očekivano trajanje života za muškarce iznosi 72 godine, a za žene 79 godina u Hrvatskoj. To je nešto niže od prosjeka zemalja EU-a. Za EU-25 ono iznosi 74,9 za muškarce i 81,3 za žene, a za EU-15 75,9 za muškarce i 81,8 za žene (2003. godina). Podaci za EU-15 pokazuju da se

poboljšanje kvalitete zdravstvenog sustava te sveopćeg blagostanja ogleda kako u povećanju očekivanog trajanja života, tako i u smanjenju razlike između muškaraca i žena – u Hrvatskoj ta razlika iznosi 7 godina, u EU-15 6,4 godina“ (Puljiz, 2005., str. 174).

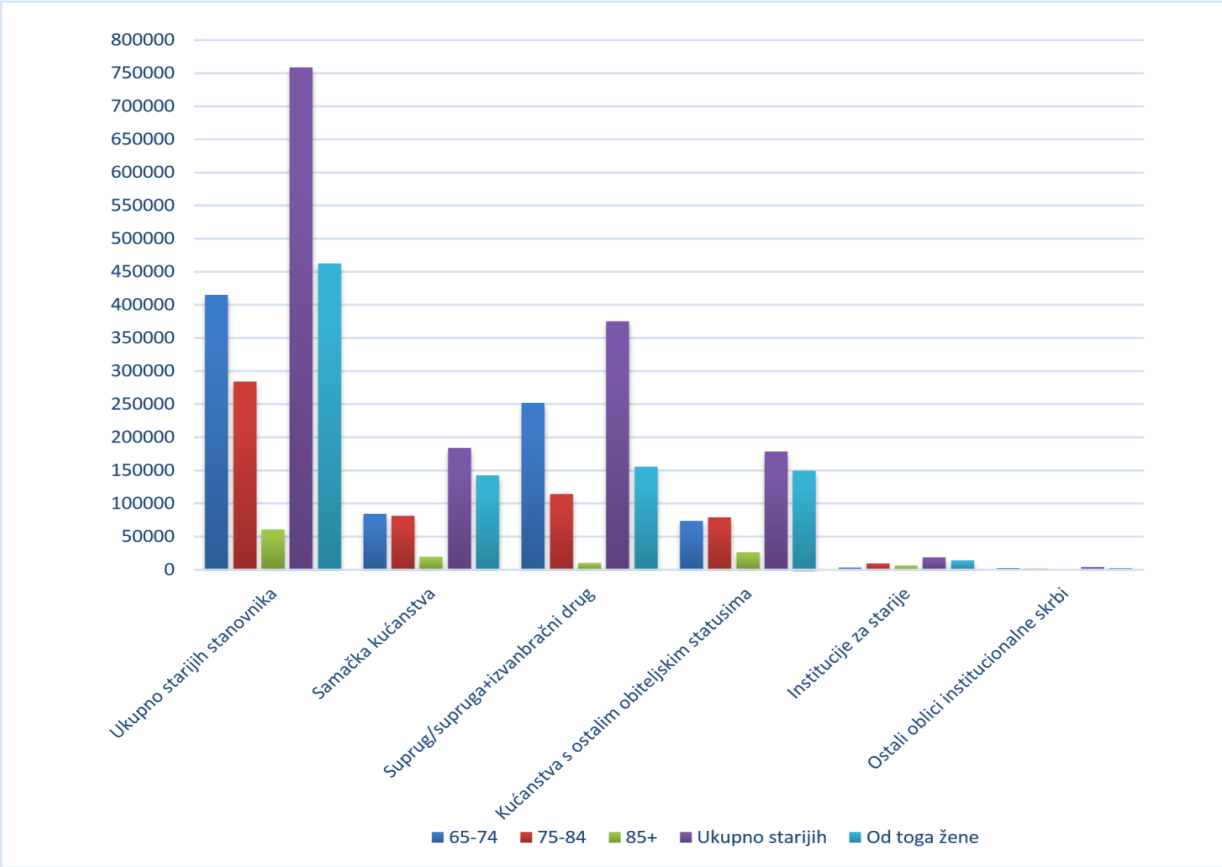
Popisom stanovništva iz 2011. godine u Hrvatskoj prikupljani su različiti podaci o stanovništvu. Između ostalih, prikupljani su podaci o tipovima kućanstava u kojima stanovnici žive i to s obzirom na dob, spol, tip kućanstva i obiteljske statuse (tablica 6). Za planiranje skrbi o starijima ovo je vrijedan podatak, jer pruža dobar orijentir za planiranje usluga koje je potrebno razvijati u zajednici kao pomoć starijim osobama da starost provedu u vlastitom domu.

Tablica 6: Starije stanovništvo prema tipu kućanstva i statusu u obitelji u 2011. godini u Hrvatskoj

Dobne Skupine	Ukupno starijih stanovnika	Privatna kućanstva			Institucionalna kućanstva	
		Samačka kućanstva	Suprug/ Supruga + izvanbračni drug /Družica	Kućanstva s ostalim obiteljskim statusima ili bez obiteljskih statusa	Institucije za starije osobe	Ostali oblici institucionalne skrbi (zdravstvene, vjerske i dr.)
65-74	414.403	84.051	251.453	73.696	3.323	1.880
75-84	283.630	81.054	113.828	78.590	8.932	1.226
85 i više godina	60.600	18.728	9.778	25.693	5.845	556
Ukupno starijih stanovnika	758.633	183.833	375.059	177.979	18.100	3.662
Od toga žene	462.425	142.478	155.249	148.501	13.675	2.522

Izvor: „Strategija socijalne skrbi za starije osobe u Republici Hrvatskoj za razdoblje od 2014.-2016.“, http://www.mspm.hr/ , [16.08.2016.]

Iz podataka prikazanih u grafikonu 2 (prema podacima i metodologiji DZS) proizlazi da 24,23% stanovnika starih 65 i više godina u Republici Hrvatskoj žive u samačkim kućanstvima od čega žene čine 77,50%. Najveći udio samačkih kućanstava ima stara dobna skupina (65 - 74) s 30,9%, zatim srednja s 28,57% i mlađa s 20,28%. U bračnoj ili izvanbračnoj zajednici živi 49,43% osoba starih 65 i više godina, pri čemu žene čine 41,39%. U institucionalnim kućanstvima je 2,86%, a u institucijama za starije 2,38% stanovništva starog 65 i više godina. Žene u institucijama za starije učestvuju sa 75,55%.



Graf 2: Starije stanovništvo prema tipu kućanstva i status u obitelji u 2011. godini u Hrvatskoj

Izvor: izrada studentice prema dokumentu „Popis stanovništva, DZS (2011)“, http://www.dzs.hr/ , [16.06.2016.]

3.2. Socijalna nesigurnost i financijska isključenost starije populacije

Novije generacije starijih ljudi sve su dugovječnije, zdravije, obrazovanije, ali zato i zahtjevnije što se tiče kvalitete življenja. Današnji stariji ljudi suočavaju se s novim izazovima, tjelesnim i psihološkim, s kojima se njihovi roditelji nisu morali suočavati. Oni žive znatno duže i duže uživaju mirovinu, ali imaju i više briga zbog dugog života u mirovini i starosti. Žganec et al. (2007, str.13) ističu da se skrb za stare tradicionalno promatra kroz sustave socijalne sigurnosti, kroz troškove mirovina i drugih davanja, ekonomiju i zapošljavanje, troškove zdravstvenog sustava i sustava socijalne skrbi, kroz institut ljudskih prava, te stambenu politiku i skrb u zajednici. Regionalne strategije zemalja EU-a u

pristupanju skrbi za stare uglavnom se fokusiraju na ekonomski rast, socijalnu inkluziju i održivi razvoj, stanovanje, komunalno planiranje i sl., te na promicanje aktivnog starenja i cjeloživotnog obrazovanja, vodeći računa o nacionalnim trendovima i indikatorima demografskih promjena, regionalnim ekonomskim mogućnostima, regionalnom razvoju i infrastrukturi.

„Starije osobe su u Ustavu RH, Zakonu o socijalnoj skrbi i Obiteljskom zakonu prepoznate kao ranjiva skupina stanovništva, no međutim Zakonom o obveznim odnosima, iz razloga slobode ugovaranja, starije osobe se izlažu opasnosti da budu prevarene kod sklapanja doživotnog, a osobito dosmrtnog ugovora o uzdržavanju, koji čini se samo zbog njih i postoji, čije posljedice starijoj osobi nisu uvijek potpuno jasne“ (MSPM, Ministarstvo socijalne politike i mladih, 2014).

Ugovorom o doživotnom uzdržavanju jedna se strana (davatelj uzdržavanja) obvezuje da će drugu stranu (primatelja uzdržavanja) uzdržavati do smrti, a druga strana izjavljuje da za to daje svu imovinu ili dio svoje imovine, s time da je stjecanje imovine i prava odgođeno do trenutka smrti primatelja uzdržavanja (Jerčić, 2012).

Sindikatu umirovljenika Hrvatske svakodnevno se obraćaju umirovljenici sa problemima zlouporabe uzdržavanja, jer tim postaju subjektima povrede dostojanstva, ponižavanja, prevara i zlostavljanja, zbog čega slučajevi završavaju na sudu zbog povrede ugovornih obveza od strane davatelja uzdržavanja, koji zbog dugotrajnosti postupaka mnogi i ne dočekaju (Sindikat umirovljenika Hrvatske, 2016).

Prema službenoj stranici - Središnjem državnom portalu (2016.) ako je umirovljenik, primatelj uzdržavanja na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju kojim se odmah prenosi pravo vlasništva nekretnine, primatelj se može osigurati za slučaj da davatelj uzdržavanja prestane ispunjavati svoju obvezu i otuđi nekretninu trećoj osobi, tako da prije prijenosa nekretnine na davatelja uzdržavanja zadrži pravo iz stvarnog tereta. Pravom iz stvarnog tereta postiže se da primatelj uzdržavanja zahtijeva uzdržavanje od svake osobe koja će biti vlasnik nekretnine čije vlasništvo je primatelj uzdržavanja prenio na ime naknade za uzdržavanje. U tom slučaju primatelj je ovlašten tražiti uzdržavanje od treće osobe koja je stekla vlasništvo nekretnine, kao i od svakog sljedećeg stjecatelja.

Zbog brojnih zlouporaba ugovora o doživotnom uzdržavanju od strane davatelja uzdržavanja dolazi se do zaključka o potrebi intervencije pravne države zastupane od strane nadležnog centra za socijalnu skrb. Stoga bi prije sklapanja ugovora o doživotnom uzdržavanju centar za socijalnu skrb trebao prikupiti potrebne podatke jedne i druge strane, te ocjenjujući sve okolnosti vezane za obje strane, dati suglasnost za sklapanje ugovora o doživotnom uzdržavanju. Ovlaštena osoba, sudac ili javni bilježnik bila bi dužna prije ovjere ugovora utvrditi je li priložena suglasnost centra za socijalnu skrb, ukoliko nije ugovor je potrebno poništiti (Sindikat umirovljenika Hrvatske, 2016).

„Osnovna razlika između ova dva ugovora o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju je trenutak prelaska imovine s primatelja uzdržavanja na davatelja uzdržavanja. Kod ugovora o doživotnom uzdržavanju imovina prelazi na davatelja uzdržavanja trenutkom smrti primatelja uzdržavanja, dok kod ugovora o dosmrtnom uzdržavanju imovina prelazi na davatelja uzdržavanja odmah nakon sklapanja ugovora, na način određen zakonom“ (Pravna klinika, 2012). Usporedni prikaz karakteristika ovih ugovora o uzdržavanju daje tablica 7.

Tablica 7: Usporedni prikaz ugovora o uzdržavanju

Ugovor o doživotnom uzdržavanju	Ugovor o dosmrtnom uzdržavanju
dvostranoobvezni, naplatni, strogo formalan, aleatorni	dvostranoobvezni, naplatni, strogo formalan, aleatorni
stjecanje stvari i prava odgođeno do smrti primatelja	**prijedlog za upis prava vlasništva može se predati odmah nakon sklapanja ugovora, ako je predmet ugovora nekretnina**
nema primjene odredbi o nužnom dijelu na imovini koja je predmet ugovora o doživotnom uzdržavanju jer taj dio imovine ne ulazi u ostavštinu	nema primjene odredbi o nužnom dijelu na imovini koja je predmet ugovora o doživotnom uzdržavanju jer taj dio imovine ne ulazi u ostavštinu
bračni drug, potomci i preci te posvojenici i posvojitelji koji u odnosu na primatelja uzdržavanja stječu nekretnine, ne plaćaju porez na promet nekretnina, a ostalim stjecateljima porez se umanjuje za 5% za svaku napunjenu godinu uzdržavanja od sklapanja ugovora	obveza plaćanja poreza na promet nekretnina za sve kategorije stjecatelja
sklapanja ugovora do smrti primatelja	
porezna obveza nastaje u trenutku smrti primatelja	porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora o dosmrtnom uzdržavanju

Izvor: izrada studentice prema „Ugovor o doživotnom uzdržavanju“, http://uik.hr/novosti/arhiv/2011/07, [18.06.2016.]

Prema Sindikatu umirovljenika Hrvatske navodi se prijedlog za zabranu postojanja dva ili više ugovora o doživotnom uzdržavanju u kojima je davatelj uzdržavanja ista osoba, zasniva se na činjenici da dio davatelja uzdržavanja ima više sklopljenih ugovora pretvarajući to u svojevrsno zanimanje, a na štetu kvalitete uzdržavanja primatelja uzdržavanja. Takva je praksa prisutna i u dijelu privatnih domova za starije i nemoćne. Ovlaštene osobe prilikom sklapanja ugovora o doživotnom uzdržavanju, dužne su provjeriti je li davatelj uzdržavanja priložio izjavu o nepostojanju više ugovora o doživotnom uzdržavanju.

Prema Ministarstvu socijalne politike i mladih (2014.) ciljevi koji se nastoje postići dugoročnom strategijom skrbi o starijim osobama, proizlaze iz problema uočenih prilikom analize postojećeg stanja, a odnose se na unaprjeđenje normativnog okvira i sustava pružanja pomoći i usluga, osiguranje pravodobne informacije o pravima i uslugama iz sustava socijalne skrbi za starije osobe, te razvijanje različitih oblika socijalnih usluga koje pridonose uključivanju starijih osoba u život zajednice. Neke od njih su:

- Prava u sustavu socijalne skrbi, osobito značajna za osobe starije životne dobi su novčane naknade; pomoć za uzdržavanje, pomoć za podmirenje troškova stanovanja, jednokratne pomoći, doplatak za pomoć i njegu, osobna invalidnina te pravo na socijalne usluge: usluga smještaja i usluga pomoći i njege u kući.
- Uz navedena prava, starijim i nemoćnim osobama osigurava se i pružanje usluga iz Programa „Pomoć u kući starijim osobama“ i „Dnevni boravak“. Usluge iz programa „Pomoć u kući starijim osobama“ i „Dnevni boravak“ uz već nabrojane usluge, dostupne su starijim osobama u 160 jedinica lokalne samouprave neravnomjerno raspoređenih diljem Hrvatske. Usluge iz programa se pružaju starijim osobama koje žive u samačkim kućanstvima i u blizini nemaju dijete ili skrbnika, osobama teže narušenog zdravstvenog stanja i niskog socioekonomskog statusa, osobama u riziku od socijalne isključenosti i siromaštva. Vezano uz skrb o starijim osobama, Europska komisija je propisala glavne aktivnosti koje se mogu financirati kroz EU fondove, a odnose se ponajprije na povećanje pristupa održivim, isplativim i visoko kvalitetnim uslugama, uključujući usluge iz zdravstvene i socijalne skrbi. Naglasak se stavlja na razvoj usluga u zajednici kao i poticanju prelaska skrbi s institucijske na izvan institucijsku za sve korisnike, tako i za starije.

„Stariji ljudi nisu homogena skupina i ne doživljavaju sebe kao odvojenu populacijsku skupinu nego su integralni dio zajednice u kojoj aktivnim uključivanjem žive, rade i stvaraju. Starost je vrijeme kad život dobiva nove duhovne dimenzije i prednosti kojih nije bilo u mladosti. Otvaraju se šanse razvoja i mogućnosti ostvarenja preorijentacije radnih aktivnosti. Aktivno, zdravo starenje uključuje prilagodbu novim okolnostima, spoznajama te stalno učenje i otkrivanje prednosti starenja i starosti“ (Žganec et al., 2007, str. 2).

Kako bi se starijim osobama, koje su u sustavu socijalne skrbi prepoznate kao posebno osjetljiva kategorija korisnika, omogućilo pravo na dostojanstvenu starost i trajnu društvenu uključenost, Ministarstvo socijalne politike i mladih (2014.) utvrđuje da je potrebna uspostava cjelovitog pristupa i dugoročne strategije socijalne skrbi. Za potrebe Strategije, potrebno je razlikovati pojam starije osobe od pojma starije nemoćne osobe. Starija osoba je osoba u dobi od 65 i više godina. Starija nemoćna osoba je osoba u dobi od 65 i više godina kojoj je zbog trajnih promjena u zdravstvenom stanju i nemoći prijeko potrebna stalna pomoć i njega druge osobe. Socijalna skrb je organizirana djelatnost od javnog interesa za Republiku Hrvatsku čiji je cilj pružanje pomoći socijalno ugroženim osobama, kao i osobama u nepovoljnim osobnim ili obiteljskim okolnostima, koja uključuje prevenciju, promicanje promjena, pomoć u zadovoljavanju osnovnih životnih potreba i podršku pojedincu, obitelji i skupinama, u svrhu unapređenja kvalitete života i osnaživanja korisnika u samostalnom zadovoljavanju osnovnih životnih potreba te njihovog aktivnog uključivanja u društvo. Nove generacije starijih osoba su često obrazovane, stambeno situirane i financijski relativno neovisne. Iako ih prate uobičajeni problemi starenja, teško se mire s pasivnošću koje im društvo nameće. Znanja i iskustva koja su stekli tijekom života i koja mogu pridonijeti razvoju društva, nisu dovoljno prepoznata te sukladno tome ni korištena.

„Zahtjevi za zadovoljavanjem socijalnih i zdravstvenih potreba starijih ljudi gotovo su uvijek veći od gospodarskih mogućnosti društva koliko god ono bilo bogato. Trajni nedostatak sredstava osnovna je konstanta svake socijalne politike usmjerene rješavanju potreba starijih. Situacija neće biti ništa bolja ni u budućnosti bez obzira na najave daljnjeg gospodarskog razvoja. Iluzija je očekivati da će se gospodarskim razvojem društva nesrazmjer između

potreba starijih ljudi i mogućnosti njihova zadovoljavanja smanjivati. Veći su izgledi da se dogodi obrnuto“ (Havelka et al., 2000, str. 4).

Mirovinski sustav suočen je s velikim demografskim i ekonomskim izazovima, no projekcije pokazuju kako je otporan i sposoban ispuniti temeljnu zadaću, a to je osiguranje socijalne sigurnosti sadašnjih i budućih umirovljenika. Iako je sustav fiskalno održiv, izdašnost mirovina u budućnosti ovisit će o broju zaposlenih te će se Hrvatska morati okrenuti prema imigraciji kao izvoru radne snage jer sve projekcije pokazuju kako će već srednjoročno radi depopulacije i starenja stanovništva nedostajati velik broj radnika (MRMS, Ministarstvo rada i mirovinskog sustava).

Sadašnji problemi mirovinskog sustava nisu uzrokovani mirovinskom reformom već su rezultat dugoročnijih nepovoljnih kretanja. Prema podacima službene web stranice Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje - HZMO (2015.) dijelom su posljedica nepovoljnih demografskih promjena, odnosno sve većeg broj starijih osoba u odnosu na broj osoba u radnoj dobi. Dijelom su posljedica krize u kojoj se nalazi Hrvatska od 2009. godine koja je dovela do usporavanja ekonomske aktivnosti u zemlji i prekomjernog proračunskog deficita, a neizvjesno je koliko će još trajati. Dijelom su uzrokovane promjenama zakonske regulative vezanih za prvi stup i politike širokih zakonskih prava na prijevremene mirovine po različitim osnovama. Prema podacima za 2014. godinu na jednog korisnika mirovine bilo je 1,14 osiguranika koji uplaćuje mirovinske doprinose što je neprihvatljivo nizak omjer.

Najsnažniji generatori održivosti javnog mirovinskog sustava su rast stope zapošljavanja, što dulje zadržavanje zaposlenika u radnoj aktivnosti te smanjenju prava na prijevremene mirovine ili mirovine po povoljnijim uvjetima po različitim osnovama. Osim ključnog zadatka povećanja zaposlenosti u zemlji, za održivost i primjerenost mirovinskog sustava preporuča se (službena web stranica Pametan mirovinski sustav, 2015):

- Razvijati i aktivno se brinuti o mješovitom mirovinskom sustavu u korist svih generacija građana;
- Destimulirati rano umirovljenje;
- Poticati što duži ostanak u svijetu rada;
- Reducirati mogućnosti ostvarivanja mirovina po povoljnijim uvjetima;

- Kontinuirano voditi brigu o racionalizaciji troškova i uštedama unutar mirovinskog sustava.

3.3. Kreditiranje umirovljenika od strane banaka u Hrvatskoj

Za primjer kreditiranja umirovljenika u Hrvatskoj uzete su tri banke, dvije privatne; Erste banka i Zagrebačka banka te državna Hrvatska poštanska banka.

Gotovinsko kreditiranje umirovljenika u Erste banci nudi pogodnosti fiksne kamatne stope tijekom cijelog perioda otplate, bez jamca, bez depozita i bez naknade za obradu kredita. Starosna dob korisnika kredita u trenutku dospijeća zadnjeg anuiteta je do 78 godina za primatelja mirovine iznad 1.500 kn. Mini umirovljenički kredit u iznosu od 2.000,00 do 35.000,00 kuna uz fiksnu kamatnu stopu 8,40%, može imati rok povrata od 9 do 60 mjeseca i efektivnu kamatnu stopu 8,73%. Iznos kredita od 5.300,00 do 60.000,00 kuna ili od 700,00 do 8.000,00 eura uz kamatnu stopu koja je fiksna za rokove otplate do 60 mjeseci (HRK) iznosi 8,40%, dok fiksna za rokove otplate do 84 mjeseci (za EUR) iznosi 7,85%. Rok povrata je od 9 do 84 mjeseci. Status klijenta je obvezan i podrazumijeva otvoren kunski ili devizni tekući račun u Erste banci preko kojeg se isplaćuju redovna primanja klijenta (mirovina, inozemna mirovina). Status klijenta može se ostvariti naknadno, najkasnije u roku 3 mjeseca od dana sklapanja ugovora o kreditu. Krediti se odobravaju uz valutnu klauzulu u EUR te se isplaćuju po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate kredita. Redovne mjesečne obveze plaćaju se u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan uplate (Službena web stranica Erste banke, 2016).

Umirovljenički krediti u Zagrebačkoj banci odobravaju se umirovljenicima koji udovoljavaju uvjetima kreditne sposobnosti banke. Korisnik kredita ne smije biti stariji od 84 godine u trenutku dospijeća zadnjeg anuiteta. Iznos kredita je od 150 do 3.000 EUR, te od 1.000 do 25.000 HRK. Godišnja kamatna stopa je 7,45% (EKS 8,21%) za kredite u eurima. Fiksna kamata se obračunava primjenom dekurzivne metode i proporcionalnog kamatnjaka. Za kredite u kunama fiksna kamatna stopa je 7,95% (EKS 8,75%). Rok je od 10 do 24 mjeseca za kredit u eurima i od 13 do 24 mjeseca za kredit u kunama. Naknada za obradu kreditnog zahtjeva iznosi 0,50% od iznosa kredita, i to najviše 100 kuna. Naknadu je moguće isplatiti iz sredstava kredita (Službena web stranica Zagrebačke banke, 2016).

Za nenamjenski kredit za umirovljenike u kunama u Hrvatskoj poštanskoj banci korisnik kredita može biti fizička osoba, državljanin Republike Hrvatske, koji je korisnik mirovinskih primanja ostvarenih u Republici Hrvatskoj. Iznos kredita je od 3.000,00 kn do 45.000,00 kn. Rok otplate kredita je od 24 do 84 mjeseci za korisnike kredita koji imaju status klijenta banke i od 36 do 84 mjeseci za korisnike kredita koji nemaju status klijenta banke. Za korisnike kredita koji imaju status klijenta banke kamatna stopa je 7,39%, za korisnike kredita koji nemaju status klijenta Banke kamatna stopa je 8,39%, a naknada 1,30% od iznosa kredita (Službena web stranica Hrvatske poštanske banka, 2016).

Tablica 8: Usporedni prikaz umirovljeničkih kredita izabranih banaka u Hrvatskoj

	Zagrebačka banka	Erste banka	HPB
Korisnik	Fizička osoba, umirovljenik ne smije biti stariji od 84 godine u trenutku dospijeća zadnjeg anuiteta	Umirovljenik prilikom dospijeća zadnjeg anuiteta može imati do 78 godina	Korisnik mirovinskih primanja ostvarenih u RH
Iznos u kunama	Od 1.000 do 25.000 kn	Od 2.000 do 60.000 kn	Od 3.000 do 45.000 kn
Iznos u eurima	Od 150 do 3.000 EUR	Od 700 do 8.000 EUR	Od 400 do 6.200 EUR
Godišnja kamatna stopa	7,95%, fiksna (kunska) 7,45%	8,40%, fiksna (kunska) 7,85%	7,39%, 8,39% (kunska) 7,05%, 8,05%
Rok	Od 13 do 24 mjeseca (kunska) Od 10 do 24 mjeseca	Od 9 do 60 mjeseci (kunska) Od 9 do 84 mjeseca	Od 13 do 84 mjeseca Od 36 do 84 mjeseca
Naknada za obradu	0,50% od iznosa kredita	Bez naknade	1,30% od iznosa kredita
Isplata	Naknadu moguće isplatit iz sredstava kredita na račun korisnika	Naknadu moguće isplatit iz sredstava kredita na račun korisnika	Naknadu moguće isplatit iz sredstava kredita na račun korisnika
Otplata	Mjesečni anuiteti	Mjesečni anuiteti	Mjesečni anuiteti
EKS	8,75% (kunska) 8,21%	8,73% (kunska) 8,14%	8,36%, 9,45% (kunska) 8,00%, 9,08%

Izvor: izrada studentice prema „Gotovinski krediti za umirovljenike“, www.erstebank.hr „Nenamjeski kredit za umirovljenike“, www.hpb.hr i „Umirovljenički krediti“, www.zaba.hr, [18.06.2016.]

4. ISTRAŽIVANJA MODELA OBRNUTE HIPOTEKE U IZABRANIM ZEMLJAMA

4.1. Obrnuta hipoteka u Velikoj Britaniji

Prema Coco i Lopes (2015.) obrnute hipoteke postojale su u Velikoj Britaniji od 1965, a u posljednjih nekoliko godina dolazi do njihovog stabilnog rasta. Postoje tri vrste obrnute hipoteke:

- kamatne hipoteke,
- zajednički uvažavajući planovi,
- kapitalizirani kamatni krediti (samo su oni trenutno u praksi).

Svatko tko želi podići obrnutu hipoteku mora imati najmanje od 55-60 godina. Kamatne hipoteke su bili tradicionalni nepovratni krediti u kojima se kamata otplaćivala periodično. Dio iznosa kredita se ponovno ulagao u financijske proizvode za koje se smatralo da donose slične prihode.

Ovi proizvodi su prestali biti atraktivni kada su izgubili svoje porezne olakšice, a čini se da su sada zastarjeli. Zajednički uvažavajući planovi su bili beskamatni krediti od kojih su kreditne institucije mogle imati koristi, uzimajući dio objekta pod garanciju. Ovaj proizvod je također nestao iz upotrebe. Kapitalizirani kamatni krediti su oni u kojima kreditna institucija odobrava kredit koji se isplaćuje tokom jednog ili nekoliko razdoblja ili kao redoviti prihod. Njegova količina se povećava s dobi, a kamatna stopa je fiksna. Ne postoji obveza da se kamate plate tijekom trajanja kredita, te se kapitaliziraju na godišnjoj razini.

U Velikoj Britaniji proizvodi imaju tendenciju da imaju niže početne troškove od onih u Americi, ali više kreditne kamatne stope, također u odnosu na kamatne stope na standardne otplate glavnice hipoteke. One su znatno više od granice zaduživanja američkih proizvoda, osobito za mlađe dužnike. Još jedna zanimljiva razlika je u tome što, iako u Velikoj Britaniji kamatna stopa za kreditne linije je niža nego za paušalni kredit, maksimalni omjer zajam/vrijednost je veći. Troškovi hipoteke će odražavati rizičnost kredita i skupinu dužnika koji su odabrali određenu vrstu hipoteke.

Tablica 9 pokazuje broj odobrenih obrnutih hipoteka u Velikoj Britaniji i njihovu ukupnu vrijednost. Financijske institucije dužne su osigurati transparentne informacije, pomoći

dužniku u transakcijama i osigurati se da nagomilani dug ne prelazi vrijednost nekretnine. U Velikoj Britaniji izdano je 124.842 novih kredita u prvom tromjesečju 2007. godine.

Tablica 9: Broj i ukupan iznos odobrenih obrnutih hipoteka u Velikoj Britaniji i njihov ukupan iznos

Godina		Ukupni broj odobrenih obrnutih hipoteka	Milijuni GBP
2003	1. polovica	52,658	2,258
	2. polovica	64,127	2,836
2004	1. polovica	71,426	3,298
	2. polovica	83,728	3,998
2005	1. polovica	93,850	4,612
	2. polovica	105,073	5,307
2006	1. polovica	113,645	5,833
	1. polovica	122,087	6,328
2007	1. kvartal	124,842	6,549

Izvor: Sánchez, A., I., López, A., S., Quiroga, G., R. (2007): "Estrategias Óptimas de Desacumulación de Riqueza durante la Jubilación", str. 7.

4.2. Obrnuta hipoteka u SAD-u

Prema podacima iz Rose (2009, str. 1) pad na burzi od 38.5% u Standard & Poor's 500 2008. godine bio je najoštriji pad burze od Velike depresije. Uz taj pad, došlo je i do pada od 25% prosječne vrijednosti kuće od 2006.-2008. diljem SAD-a, a ovrhe na hipoteke krajem 2008. bile su rekordno visoke. Posljednja izvješća također pokazuju da jedan od šest kućevlasnika ima hipotekarni dug veći od trenutne tržišne vrijednosti kuće. S povećanjem broja umirovljenika 2009. mnogi postojeći umirovljenici i ljudi pred mirovinom nemaju dovoljno dostupnih izvora odakle bi izvukli adekvatan dohodak u mirovini. Desetljećima Amerikanci ne štede dovoljno za mirovinu. Skoro 43% zaposlenih starijih od 55 godina imaju manje od 50.000 USD uštedevine i ulaganja, bez vrijednosti kuće. Manjak adekvatne osobne uštedevine u kombinaciji sa kolapsom vrijednosti kuća te pad na burzi doveli su do teških financijskih vremena za mnoge umirovljene Amerikance. I dok nema laganih rješenja za tešku ekonomsku situaciju ili manjak adekvatne štednje za umirovljenike, tehnike financijskog planiranja za

umirovljene Amerikance kako bi došli do dodatnih izvora dohotka u mirovini postaju sve popularnije.

Prema Salter (2013, str. 16) sa više od 10,000 ljudi koji pune 65 godina svaki dan, te očekivanim rastom životnog vijeka, teško je opovrgnuti povoljnu demografiju za obrnute hipoteke u SAD-u. Predviđa se da će, između 2020. i 2025., kućanstva u vlasništvu osoba od 65 godina ili starijih činiti pola od ukupnog broja kućanstava nacije. Postojanje hipotekarnog programa koji osigurava vlada da bi zadovoljila potrebe starijih građana je tržište sa puno pozitivnih mogućnosti koje se mora iskoristiti. Najnovije FHA (eng. Federal Housing Administration) aktuarsko izvješće pokazuje da je broj HECM (eng. Home Equity Conversion Mortgages) zajmova porastao u potražnji naspram FHA uzajamnog fonda osiguranja hipoteke (eng. MMI – Mutual Mortgages Insourance). Primarni razlog, prema izvješćima FHA, je taj što su mnogi stariji građani iscrpili svoje izvore i ne mogu si više priuštiti plaćanje poreza na nekretnine i osiguranje, čije neizvršavanje može dovesti do ovrha. Kao rezultat, FHA smatra da bi to smanjilo maksimalnu dostupnu isplatu u HECM programima sa fiksnom kamatom, jer se konsolidirao sa programima HECM Standard i HECM Saver sa fiksnom kamatom, počevši od 31.01.2013. Sa tim promjenama, stariji građani će imati i pristup programu HECM Saver i za obrnute hipoteke sa fiksnom i promjenjivom kamatom.

„Ovaj program pruža smanjenu premiju osiguranja nadolazeće hipoteke (MIP) u zamjenu za niži postotak vrijednosti kuće dostupne za korištenje. Unatoč tim promjenama HECM program ostaje privlačan onim starijim građanima koji čisto i jasno posjeduju kuću, te ih zanima uzimanje linije kredita ili primanje mjesečnog dohotka. U mnogim slučajevima odlika programa HECM linije kredita može biti jaka konkurencija bankovnim zajmovima ili linijama kredita na račun vrijednosti kuće, ali bez mjesečnih otplata“ (Taylor, 2013, str. 3).

Timmons (2011, str. 46-48) ističe da obrnute hipoteke postaju popularne u Americi, iako su one samo mali dio bankarstva vrijednog više trilijuna dolara. Međutim, počele su privlačiti interes banaka, brokera hipoteka, osiguravajućih društava i investitora na Wall Streetu koji su u potrazi za novim profitabilnim izvorima u svjetlu hipotekarske krize. Stariji građani koji bi mogli razmatrati ovakve kredite, te američki porezni obveznici koji su patili zbog financijskog nereda, bi trebali pažljivo procijeniti kako se razvija tržište obrnute hipoteke. Obrnute hipoteke

su složene financijske transakcije koje za sobom nose poprilične troškove zatvaranja, ali ako se koriste ispravno i pod pravim okolnostima, imaju potencijal da značajno poboljšaju živote starijih zajmoprimaca. Stariji građani žive duže, a nedavna ekonomska kriza je negativno utjecala na njihove investicijske portfelje. Ne samo da je vrijednost njihovih ulaganja pala, već im fiksni dohoci pružaju niske prihode. Osim toga, u mnogim dijelovima zemlje su se smanjile vrijednosti nekretnina.

Shan (2011, str. 6) navodi da obrnute hipoteke mogu pružiti starijim Amerikancima veću financijsku sigurnost. Mnogi stariji građani su koristili prihode od ovakvih kredita kao dopunu socijalne sigurnosti, za neočekivane medicinske troškove, popravljanje oštećenja na kućama, te za pokrivanje ostalih troškova. Najčešća vrsta obrnute hipoteke u SAD-u je HECM, sa oko 90% tržišta obrnute hipoteke. HECM program vodi Odjel za stanodavstvo i urbani razvoj (eng. HUD – Housing and Urban Development), a prvi HECM zajam sklopljen je 1989. da bi se ispunili uvjeti za HECM zajam, mora se biti stariji od 62 godine i posjedovati kuću kao glavni stanovnik, bez dugova ili uz mali hipotekarni zajam. HECM zajam je „neregresni“ zajam, odnosno ako dužnik ne plati puni saldo po isteku, vlasništvo će biti zatvoreno, a dužnik (ili nekretnina) neće biti osobno odgovorni za bilo kakav manjak koji rezultira zatvaranjem.

Timmons (2011, str. 55-58) u ovom dijelu detaljno objašnjava HECM zajmove. HECM zajmovi dostupni su u svih 50 država, Kolumbiji i Puerto Ricu. Da bi stekli pravo na HECM zajam:

- Vlasnici kuće moraju imati 62 godine ili više, živjeti u kući kao glavnom prebivalištu i ne smiju imati federalni dug.
- Kuća mora biti prebivalište jednoj obitelji, u kući sa od 1-4 jedinice, ili dijelu planiranog razvoja jedinice, ili stan odobren od HUD-a. Neke tvorničke kuće također stječu pravo, ali većina kamp kućica ne.
- Kuća mora zadovoljavati minimalne standarde nekretnina po HUD-u, ali HECM se može koristiti za plaćanje popravaka.

O programu je potrebno razgovarati sa savjetnikom iz agencije koju odobrava HUD.

Iznos gotovine ovisi o dobi, trenutnim kamatnim stopama i vrijednosti kuće. Što je dužnik stariji to je veći iznos. Ako je više od jednog vlasnika, dob najmlađeg se računa. Što je niža kamatna stopa, to je veći iznos.

Po HECM programu može se kombinirati gotovinska isplata sa kreditnom linijom ili oboje sa mjesečnim isplatama. Mjesečni iznos ne povećava se niti smanjuje u dolarskom iznosu tijekom vremena. Tako će se u budućnosti kupiti manje kako cijene rastu s inflacijom. Može se odabrati mjesečne HECM isplate kao isplatu:

- Za određeni broj godina „terminski“ plan;
- Dok korisnik živi u kući „zakupni“ plan.

Terminski plan daje veće mjesečne iznose nego zakupni plan. Što je kraći rok, veći su iznosi. Ali isplate idu samo za određeno vremensko razdoblje. Zajam se ne mora otplatiti kad taj rok prođe, ali više nije moguće primati mjesečne iznose nakon što rok prođe. HECM zajam je potrebno uplatiti u cijelosti kad zadnji živući dužnik premine ili proda kuću. Također, zajam dolazi na naplatu ako:

- Korisnik dozvoli da nekretnina propada, osim u slučaju razumnog propadanja, a korisnik ne učini ništa po tom pitanju; ili
- Ako se svi dužnici trajno presele na novu adresu; ili
- Zbog fizičke ili psihičke bolesti zadnji živući dužnik ne živi u kući neprestano 12 mjeseci; ili
- Ako ne plaća porez na nekretninu ni osiguranje, ili prekrši bilo koju obvezu kao dužnik.

Ako stanje HECM zajma ikad naraste do vrijednosti kuće, onda je ukupni limit duga određen vrijednošću kuće ako se kuća proda za otplatu zajma. Ali ako se kuća ne proda, a zajam se otplati iz drugih izvora, onda bi korisnik ili njegova nekretnina dugovali cijeli iznos zajma, čak i ako je veći od vrijednosti kuće. Nasljednici ne bi imali nikakvu odgovornost za otplatu zajma.

Shan (2011, str. 15-20) HECM zajmove razlikuje od tradicionalnih hipoteka ili kreditnih linija (eng. HELOC – Home Equity Line of Credit) na dva načina:

1. HECM zajam nema fiksni datum dospijeća. Zajam dospijeva na naplatu jedino nakon dužnikove smrti, ako se kuća proda ili se dužnik trajno odseli.
2. Od dužnika HECM zajmova ne traži se da imaju dohodak tj. određena sredstva kao što je to slučaj za obične hipoteke i HELOC zajmove. Zbog tih razloga je HECM privlačan onima koji imaju kuću, a nemaju gotovinu.

Iznos koji se može dobiti HECM zajmom izračunava se u tri koraka. Prvi je korak odrediti maksimalni traženi iznos (eng. MCA – Maximum circuit ampacity) koji mora biti manji od procijenjene vrijednosti nekretnine ili FHA hipotekarnog limita za kućanstvo s jednim članom. Drugi je korak odrediti početni glavni limit (eng. IPL – Initial Primary Limit) množenjem MCA faktora između nula i jedan. Magnituda faktora ovisi o dobi dužnika i „očekivanoj kamatnoj stopi" u vrijeme zatvaranja zajma. Očekivana kamatna stopa, mjera za buduću kamatnu stopu, jednaka je sumi 10-godišnje stope državne blagajne (eng. State Treasury) i marže dužnika. Ta marža je obično između 100 i 200 temeljnih poena. Osnovni faktor limita povećava se s dobi dužnika i smanjuje uz očekivanu kamatnu stopu (primjerice, faktor je 0.281 za 65-godišnjaka uz kamatu od 10%, a 0.819 za 85-godišnjaka uz kamatu od 5%). Treći je korak izračunati neto osnovni limit (eng. NPL – Neto Primary Limit), što je iznos koji dužnik može uzeti kao ukupnu sumu kod zatvaranja zajma, oduzimanjem od IPL nadolazeće troškove vezane za HECM zajmove i stavljanjem na stranu za mjesečnu naknadu usluge.

Timmons (2011, str. 50) ističe da HECM osiguranje financira MIP koji se naplaćuje na sve HECM zajmove. Trošak koji se može financirati iz zajma naplaćuje se u dva dijela:

- 2% od vrijednosti kuće (ili 2% od HUD-ovog limita na vrijednost kuće, koji god da je manji) naplaćuje se „unaprijed" pri zatvaranju; i
- 0.5% se dodaje na kamatnu stopu koja se naplaćuje na rastuće stanje zajma.

HECM osiguranje garantira da će se primiti obećani iznos zajma i da korisnik neće morati otplatiti zajam sve dok živi u kući, bez obzira:

- Koliko dugo tu živi;
- Što se događa sa vrijednošću kuće; i
- Što se događa zajmodavcu od kojeg dobiva zajam.

MIP također garantira da ukupni dug ne može biti veći od vrijednosti kuće ako se proda za otplatu duga. To omogućava dobivanje mjesečnih isplata ili rastuće kreditne linije kao što je obećano čak i ako:

- Korisnik živi puno dulje nego drugi njegove dobi;
- Vrijednost kuće raste slabo, nikako ili se smanjuje; ili
- Stanje zajma limitirano vrijednošću kuće.

Kao vladin program, HECM osiguranje ne generira profit. Premije koje plaćaju svi dužnici se koriste da se nastavi sa isplatama zajma i da se limitira iznos koji duguju dužnici koji najduže žive i čija vrijednost kuće najmanje raste ili čak pada.

„Nadalje, planovi promjenjivog zakupa (eng. Variable lease) i promjenjivog termina (eng. Variable term) dopuštaju da dužnik kombinira liniju kredita naizmjence sa planom zakupa i termina. Dužnici mogu mijenjati plan isplate bilo kad uz malu administrativnu naknadu. Važno je naglasiti da HECM zajmove osigurava FHA program osiguranja. Pod ovim programom HUD osigurava dužnika protiv rizika ako zajmodavac više ne može dobiti isplatu po ugovoru. Program osiguranja također osigurava zajmodavca protiv rizika ako stanje kredita premašuje vrijednost nekretnine“ (Shan, 2011, str. 21).

Sukladno, Američkom stambenom istraživanju (2007.) od vrlo skromnih početaka, HECM program sada osigurava više od 600.000 kredita. Između 2000. i 2009. HECM je rastao po složenoj godišnjoj stopi od oko 40 posto. U 2009. godini izađeno je 114.692 ovakva kredita. 1996. godine, Fannie Mae je razvila vlastiti sistem obrnute hipoteke pod nazivom "čuvar kuće", ali je taj proizvod ukinut 2008. Neposredno prije nedavne financijske krize, nekolicina privatnih financijskih institucija je u ponudi imala raznolike mogućnosti ovih usluga. Sve takve privatne, obrnute hipoteke su osigurane te kada je privatno tržište hipotekarnih vrijednosnica propalo, relativno mali dio toga se odnosio na obrnute hipoteke.

Iako je financijski nered uzdrmao stambeno tržište, a vrijednosti nekretnina su pale u većini dijelova zemlje, još uvijek postoji ogroman potencijal potražnje za obrnutim hipotekama. Starije stanovništvo u SAD-u cvate. Godine 2000., starija populacija stanovništva (65 i više godina) bila je 35 milijuna, a projekcije pokazuju porast za 64 milijuna u toj dobnoj skupini do 2025. Oko 37 milijuna starijih osoba u 2000. godini čini više od 12 posto stanovništva, a očekuje se da će 2025. godine predstavljati oko 18 posto ukupne populacije SAD-a. Podaci iz „Američkog stambenog istraživanja“ (eng. American Housing Research), provedenog od strane američkog ureda za popise (eng. American office for a list), sugerira da se čak 2,8 bilijuna dolara nalazi u tržištu kapitala iz kuća (eng. Home Equity). 2008. Nacionalna udruga za obrnute hipoteke (eng. National Association for reverse mortgages) je procijenila da starije osobe ukupno imaju možda 4 trilijuna dolara u kapitalu iz kuća. Koja god statistika je točna,

postoji još mnogo kapitala nekretnina koje bi se moglo priključiti brojevima. Čak su i mnogi od najsiromašnijih starijih građana izgradili kapital iz kuće. „Američko stambeno istraživanje“ iz 2007. godine otkrilo je da je više od 700.000 starijih građana sa godišnjim prihodima ispod 5.000 USD u vlasništvu svoje kuće. Izvještaj je pokazao da dodatnih 2,4 milijuna starijih građana sa godišnjim prihodima ispod 15.000 USD nema hipotekarni dug. Osim toga, više od 7 milijuna starijih građana sa godišnjim prihodima ispod 30.000 USD je u posjedu svoje kuće bez duga.

Kaplan (1993, str. 38) objašnjava da se kroz povijest naučilo da tamo gdje su starije osobe i novac, varalice nisu daleko. Nema sumnje da će uvijek postojati ljudi koji će pokušati iskoristiti druge, ali isto tako se smatra da tržište obrnute hipoteke nije ugroženo, iako postoje pitanja koja treba raspraviti i po mogućnosti riješiti kako bi se što više zaštitile starije osobe. Neko vrijeme je bila popularna upotreba "premija dobitnog opsega" (eng. Additional premium range), koja je omogućavala hipotekarnim brokerima da povećavaju kamatnu stopu ili dodaju kazne na hipotekarne kredite, čime su oni postali najisplativiji zajmodavcima i investitorima. HUD je zaustavio takve naknade kako bi obuzdao profiterstvo na tržištu obrnutih hipoteka.

Iako brokeri ne smiju prikupiti nikakve dodatne naknade od dužnika, propisi ne zabranjuju zajmodavcima da plaćaju dodatne naknade brokerima. Premije dobitnog opsega predstavljaju ozbiljnu prijetnju starijim dužnicima koji vjerojatno neće razumjeti trošak koji brokeri i tvorci kredita koriste za stvaranje većih pogodnosti za sebe i potencijalne investitore. Dodatni razlog za brigu stvara i tzv. anuitet zamka. Prema National Housing Act (2008.) iako je „Zakon o stambenim odnosima i gospodarskom oporavku“ 2008. godine uključio zabranu veza zajmodavca sa prodavačima drugih financijskih proizvoda, upitno je provođenje te mjere. Nema sumnje da je prije ovog zakona, jedna od najvećih zlouporabi obrnutih hipoteka proizlazila iz inicijatora koji bi pomogli starijim osobama unovčiti kapital svojih domova kako bi kupili skupe i kompliciranе police osiguranja, renta ili drugih financijskih proizvoda. Nažalost, HUD treba donijeti konačno pravilo s obzirom na dodatne zabrane prodaje. Iz Nacionalne udruge za obrnutu hipoteku objavljeno je da će u ponudi biti dostupan i certificirani stručnjak za obrnutu hipoteku. Kandidati će morati imati minimalno dvije godine radnog staža u sferi obrnutih hipoteka, najmanje 50 ugovorenih hipoteka, 12 sati kontinuiranog obrazovanja, te će morati proći određene ispite.

Službena web stranica Reverse Mortgage (2009.) navodi glavne granične čimbenike koji određuju iznos novca koji dužnici iz obrnute hipoteke moraju dobiti. Do rujna 2009. godine, glavni čimbenici koji su regulirali raspoloživi novac za starije dužnike su ostali nepromijenjeni. Kao što je poznato, cijene kuća su pale 2006. godine. Kao odgovor na pad vrijednosti nekretnina, HUD je u listopadu 2009. smanjio količinu kapitala koji dužnici obrnute hipoteke mogu dobiti, za 10 posto. Ipak, iznosi gubitaka na tržištu obrnutih hipoteka, uslijed posljedica pada cijena kuća, neće biti poznati godinama. Previranja na američkom stambenom tržištu pružaju zanimljivu priliku da se razmotri način na koji SAD koristi obrnutu hipoteku. Američko stanovništvo stari, a mnoge starije osobe su vidjele kako im kapital iz doma propada, zajedno sa financijskim sredstvima. Stariji građani, u sve većem broju, će možda morati posegnuti u kapital svojih domova. Nedavne promjene u proizvodima obrnute hipoteke, te sve veći interes od strane zajmodavaca i Wall Street-a je povećao vjerojatnost da će sve više i više starijih građana upravo to i napraviti. Proizvodi obrnutih hipoteka su bili poznati po visokim troškovima zatvaranja. Ovi troškovi sada se smanjuju.

Michelangheli (2007.) zaključuje da je cjelokupna industrija imala problem zbog velikog pritiska na građane ili zbog neetičkih prodajnih taktika. Sada se čini da su neke od zlouporaba otklonjene propisima koji bolje štite starije osobe. Postoje neki dokazi da, iako bi stariji građani trebali sudjelovati u savjetovanju, savjetovanje može biti neadekvatno. Porezni obveznici u SAD-u ne žele doživjeti još jednu financijsku krizu koja je ukorijenjena u drugom proizvodu hipoteke. Kako obrnute hipoteke nemaju veze sa prihodima korisnika kredita, takvi krediti se ne suočavaju s jednakim rizikom. Smanjenjem količine kapitala koji dužnici obrnutih hipoteka mogu izvući iz svojih domova, HUD je smanjio rizik problematičnih kredita. Ako stambeno tržište, međutim, doživi daljnje opadanje vrijednosti kuća, program obrnutih hipoteka bi mogao izazvati nevolje.

4.3. Obrnuta hipoteka u ostalim odabranim zemljama

U ovom dijelu prikazuje se analiza dosadašnjih istraživanja modela obrnute hipoteke u Čileu, Indiji, Italiji, Španjolskoj te razlike između SAD-a i Puerto Rica.

Tvrtka za istraživanje socijalnog osiguranja i razvoja (CIEDESS) 2003. godine, predložila je model obrnute hipoteke u Čileu.

Alonso et al. (2013.) navode specifične karakteristike obrnute hipoteke u Čileu:

- Kupoprodajni ugovor - prodaja: Tvrtka za nekretnine kupuje nekretninu od vlasnika (koji ima više od 60-65 godina), dopuštajući njemu i njegovom bračnom partneru da i dalje žive tamo dok ne umru. Objekt tada postaje vlasništvo tvrtke. Ako osigurana osoba umre prije nego što se očekivalo, preostali saldo prelazi na nasljednika koji može kupiti nekretninu, zajedno s odgovarajućom kamatom na iznos koji je već dan vlasniku. Ako osigurana osoba umre kasnije nego što se očekivalo i dalje prima ugovoreni iznos s obzirom da je to dio ugovora.
- Najam ili međusobni dogovor: Tvrtka za nekretnine isplaćuje sredstva koja su ekvivalentna procijenjenoj sadašnjoj vrijednosti objekta buduće prodajne cijene, sa očekivanim manjim kamatama. Sporazum sadrži klauzulu koja ograničava dug ako se imovinom ne isplati iznos koji je dogovoren na početku ugovora, tako da se ne može naslijediti bilo koji dug.
- Sporazum pologa: Uzima se razlika između iznosa kredita i iznosa koji je isplaćen dužniku te se odlaže u fond iz kojeg će se plaćati nastale kamate. Taj potez djeluje kao jamstvo za pokriće kamata koje su nastale pri ulasku u ugovor o najmu. Osim toga, korisnici ga mogu ostaviti kao nasljedstvo ako produživanje završava prije vremena života koji je procijenjen na početku ugovora, te još uvijek postoji ravnoteža u osiguranom pologu.

Prema Almarazi (2010.) obrnuta hipoteka može biti vrlo pozitivan instrument u Čileu. Ono što bi bilo pogrešno je da se pažnja usredotoči na segment društva s višim dohotkom, koji je vrlo mali i zasićen s financijskim proizvodima. Tržište bi se inicijalno razvijalo s naglaskom na segment društva s niskim prihodima, gdje će se naći velike mogućnosti jer postoje mnoge obitelji koje izravno posjeduju kuću, čija se vrijednost povećala tijekom vremena. Te kuće predstavljaju sredstvo preko kojeg bi se novac mogao posuditi. To bi imalo smisla, pošto ljudi u lošijem, donjem segmentu dohotka neće ni doći do minimalne mirovine. Financirati tu grupu može imati značajan društveni, pa čak i politički utjecaj, a može predstavljati i priliku za posao.

Pema EPS (eng. Estimates and Actual Earnings), u 2010. godini vrijednost imovine će se mijenjati između 24.684 USD u najnižem kvintilu i 78.322 USD u najvišem kvintilu, stopa zamjene će se povećati i do 93% u prvom kvintilu distribucije i 73% u najvišem kvintilu, vidljivo u tablici 10. To je pokazalo da je učinak obrnute hipoteke vrlo važan kao dodatak standardnoj mirovini naročito unutar siromašnijeg dijela starije populacije.

Tablica 10: Usporedba vrijednosti mirovine i učinka obrnute hipoteke u Čileu

	Ukupna imovina	Zarada	Stopa zamjene	Početna zarada	Stopa rasta plaće	Ljudski kapital	Izračunljiva vrijednost nekretnine	Ukupni akumulirani kapital
Kvintil 1	218	235	93%	158	1%	21.579	24.684	46.263
Kvintil 2	321	344	93%	233	1%	31.785	36.387	68.172
Kvintil 3	375	419	89%	304	1%	41.408	36.667	78.076
Kvintil 4	466	587	79%	398	1%	54.239	41.894	96.133
Kvintil 5	1.080	1.472	73%	1.027	1%	139.972	78.322	208.294

Izvor: Almarza, (2010): "El sistema de Hipoteca Revertida y sus posibilidades de aplicación en Chile", str. 9.

„Indija je mlada država, sa prosječnom starosti svojih građana od oko 26 godina. Osim toga, očekivani rast stanovništva iznosi 1,6 posto na godišnjoj razini. Procjenjuje se da će gospodarstvo nastaviti rasti za više od 6,5 posto, barem do 2040. Potražnja za stanovanjem, kao rezultat toga, ostat će visoka. Prema izvješćima iz 1991. godine, Indija ima oko 314 milijuna radnika, od kojih je samo 11% obuhvaćeno mirovinskim sustavom. Stoga je za većinu stanovništva osobna štednja jedini izvor prihoda u mirovini" (Divya i Chakrapani, 2007, str. 163)

Prema „Bussines Intelligence Unit" (BIU), stambeni fondovi su odgovorni za više od 75% prihoda. Od njih se stoga očekuje da će stvoriti više stambene imovine u budućnosti. Obrnuta hipoteka će pružiti dodatni poticaj za ubrzavanje budućih ulaganja u stambeni fond. Trgovci

nekretninama dugo ne trebaju strahovati za pad vrijednosti kuća. To također znači da oni koji sada imaju 60 godina mogu uživati u rastu dohodaka ili vrlo određenih prihoda dugo vremena nakon odlaska u mirovinu. Tržište hipoteka u Indiji je poprilično veliko, te na njemu dominiraju institucije kao što je HDFC (eng. Housing Development Finance Corporation) i banke poput ICICI banke. U posljednjih nekoliko godina su niske kamatne stope i laka dostupnost kredita pomogle da tržište hipoteka naraste za više od 20% godišnje. Cijene nekretnina su također narasle od 100-300% u posljednjih nekoliko godina. Idealno je vrijeme za obrnute hipoteke.

Prema Divya i Chakrapani (2007, str. 163-164) njihove važnosti u Indiji su znatno poboljšane zbog tri prijedloga koja su uključena u nedavni proračun:

• Prijedlog koji se odnosi na porezni tretman štednje do 1,00000 rupija,

• Nastavak odbijanja troškova kamata na stambene kredite,

• Pravni okvir za izdavanje hipoteka sa podlogom vrijednosnica.

Važnu ulogu u tome svemu ima aktuar. On pregledava cijene i modele politike prema dobi dužnika, očekivanom životnom vijeku, prosječnoj vrijednosti nekretnine (stanje, položaj, starost imovine, itd) i uvjetima na tržištu.

Prema podacima NHB-a (eng. National Bank of India) rezerve bi trebale biti dovoljne da zadovolje troškove vjerovnika kao i bilo koju nepredvidljivu potrebu dužnika (npr. postavljanje kreditne linije ili ako dužnik zahtijeva plaćanje osigurane svote). Aktuar igra ključnu ulogu u ovom području. Vrednovanje obrnute hipoteke će biti vrlo slično mirovinskoj renti. Vjerovnik može uzeti osiguranje na bilo koji propust koji smanjuje vrijednosti nekretnine ili neke katastrofalne nesreće koje utječu na imovinu. Nacionalna stambena banka (NHB), koja je podružnica Indijske banke rezervi (IRB), priprema smjernice o obrnutoj hipoteci, koje bi se odnosile na samostalne kuće i stanove. U slučaju naslijeđene imovine, svi podnositelji zahtjeva za nju će trebati dati svoj pristanak u pisanom obliku. NHB nastoji refinancirati banke kako bi približili obrnute hipotekarne kredite starijim osobama.

Prema smjernicama NHB-a, Ghosh (2013, str. 1-2) izdvaja da osobe starije dobi (60-65 godina) mogu dobiti kredit do 40% od vrijednosti nekretnine; osobe između 66-70 godina do

50%; između 71-75 godina i do 55%; a iznad 75 godina do 60% (tablica 11). Omjer kapitala i vrijednosti u bilo kojem trenutku trajanja kredita ne pada ispod 10 %. Razumna količina vremena, recimo do 2 mjeseca, se može osigurati u slučaju aktiviranja otplate, za kuću na prodaju. NHB planira osigurati jamstvo za dužnika protiv vjerovnika. Tvrtka će štititi interese kreditora u slučaju da dužnici se ogluše o uvjete ugovora. NHB također pokušava izgraditi mehanizam u kojem iznos kredita može teći preko 15 godina. Predložili su kredit u kojem se omjer vrednovanja mijenja sa dobi od vlasnika. Sve podružnice Državne banke Indije (SBI) nude obrnute hipoteke od 12. listopada 2007. Kredit se nudi po kamatnoj stopi od 10,75% godišnje, te je podložan promjeni nakon svakih pet godina, uz provjeru sigurnosti. Zajednički krediti će biti odobreni ako je supružnik živ i ima preko 58 godina starosti.

Tablica 11: Zajam kao udio procijenjene vrijednosti nekretnine prema dobi u Indiji

Godine	Zajam kao udio procijenjene vrijednosti nekretnine
60 – 65	40%
66 – 70	50%
71 – 75	55%
Više od 75	60%

Izvor: Divya, P., Chakrapani, J. (2007): ”Reverse Mortgage”, str. 1.

Divya i Chakrapani (2007, str. 165-167) ističu još nekoliko primjera obrnute hipoteke u Indiji. Dewan stambeno financiranje (DHFL) je prvi pokrenuo Saksham shemu na obrnute hipoteke u rujnu 2006. Omjer kredita i vrijednosti za DHFL je 90%, a nudi se građanima iznad 60 godina. Kamatna stopa je 12%, dok je za klasični stambeni zajam 11,75%. Tvrtka procjenjuje vrijednost nekretnine i daje oko 30% vrijednosti kupcu u dobnoj skupini od 60 godina, te oko 60% za one od 80 godina i više. DHFL traži dokumentaciju, te unaprijed naplaćuje druge troškove do visine 1,5% od kreditnog limita. Ako je kamata 12% godišnje, a vrijeme zakupa obrnute hipoteke 10 godina, mjesečna plaćanja za 61-godišnjaka, koji živi u nekretnini vrijednosti 60 laka, će iznositi oko 10000 rupija. DHFL je usvojio metodu savjetovanja svojih klijenata kroz udruge seniora i druge forume. Narodna banka Punjaba (PNB) naplaćuje kamatnu stopu od 10% godišnje. Trajanje kredita je od 15 do 20 godina za dobnu skupinu od 60-70 godina, te od 10 do 15 godina za osobe starije od 70 godina. U slučaju zajedničkog računa, minimalna dob supružnika za dobivanje kredita pod ove dvije kategorije mora biti 58 i 68 godina. Nakon smrti dužnika, banka će zakonskim nasljednicima dati šest mjeseci vremena

za otplatu kredita. Ali, ako se ova opcija ne izvrši, banka će prodati nekretninu i likvidirati kredit.

Kvalificirajući iznos kredita ovisi o ostvarivoj vrijednosti stambenih nekretnina, nakon održavanje marže od 20% i troškova jednakih polovici plus mjesečnom kreditnom obroku sukladno maksimalno 15.000 rupija. Stariji građani dobiju do 10 dana vremena da pregledaju svoje zahtjeve, ukoliko žele otkazati transakciju iz bilo kojeg razloga. Prije nego zatraže zajam na imovinu, stariji građani će morati pružiti dokaz o prebivalištu, dobi i bankovni izvadak za posljednjih šest mjeseci. Vlasnik nekretnine također će morati osigurati kopije računa za struju, vodu i telefon u posljednja tri mjeseca. Trebaju priložiti i potvrdu osiguravajuće kuće. Ostali troškovi koji su uključeni su troškovi provjera vanjskih tvrtki i pravne naknade (Ghosh, 2013).

Zbog brzog starenja stanovništva i visoke stope posjedovanja imovine (78% među starijim osobama), Rodda et al. (2000.) izdvajaju Italiju kao zanimljiv slučaj za proučavanje stavova kućanstva o obrnutoj hipoteci. Oslanjajući se na jedinstven naziv, istraživanje UniCredita iz 2007. godine, u kojoj je sudjelovalo više od 1200 ispitanika, pokazalo je interes za takav kredit (40% ispitanika je izrazilo različite stupnjeve sklonosti). Rizik, odnosno element nesigurnosti je povezan sa interesom za obrnutu hipoteku, dok ostali čimbenici (kao što je nasljedstvo) nisu statistički značajni. Vlasnici kuća koji nisu toliko vezani za svoj dom i nemaju grižnju savjest ako ga likvidiraju su zainteresiraniji za ovakav proizvod. Tržište obrnute hipoteke u Europskoj uniji ne samo da je malo, već i neravnomjerno razvijeno kroz različite zemlje s obzirom na metode pozajmljivanja i raznolikost proizvoda.

Prema Fornero et al. (2011, str. 3-17) većina vrsta izdavanja kredita u Europskoj uniji dijeli zajedničke kriterije, kao što su minimalna starosna dob i minimalna vrijednost imovine (koja mora biti slobodna od drugih dugova), te uključuju niz zaštita za dužnike, kao i obvezu obavljanja popravaka i održavanja. Korisnici kredita su zaštićeni od pada cijena kuće, budući da vrijednost kredita ne može biti veća od vrijednosti kuće (nema negativnog garantnog kapitala). U Italiji je obrnuta hipoteka formalno uvedena 2005., pod nazivom „prestito vitalizio ipotecario“, dostupna vlasnicima kuća koji su stariji od 65 godina čiji stambeni kapital prelazi 70.000 EUR. Samo nekoliko kreditnih institucija nude hipoteke konverzije

vrijednosti kuće: tzv. Patrimono Casa Deutsche bank i Euvisov Prestito Vitalizio, koji su dostupni samo u paušalnom iznosu. Banka Monte dei Paschi di Siena nudi PrestiSenior onima iznad 70 godina kao jednokratni iznos ili rente za najviše 20 godina. Interes za obrnute hipoteke bi trebao biti jak među "kućom bogatim, novcem siromašnim" starijim građanima, među kojima bi moglo doći do značajne potražnje.

„Glavni limit u Italiji kreće se od oko 20% stambenog kapitala za 65 godina starosti, do oko 50% za one preko 65 godina. Dužnikova očekivana životna dob (u mjesecima) je postavljena na 100 minus sadašnja dob, pomnožena s 12. Kamatna stopa je prosječno postavljena na 6,8% godišnje (0,57% mjesečno). Prosječne hipotekarne rate za Deutsche bank su 7,3%, za Monte dei Paschi di Siena 7,9%, a za stambeni i urbani razvoj HECM-a 5,5%. Prosječni stambeni kapital se izračunava iz uzorka vlasnika kuće“ (Rodda et al., 2000.).

García (2011, str. 5-9) navodi da je obrnuta hipoteka osmišljena kao rezultat privatne inicijative od strane banaka, motivirano rastom starije populacije. Obrnuta hipoteka se počela plasirati u Španjolskoj 2006. godine. Obrnuta hipoteka je stekla određenu razinu važnosti zahvaljujući reformama koje su provedene na ovom području prije nekoliko godina.

Iskustva Španjolske bile su tema mnogih kontroverzi u prošlosti jer nasljednici dužnika nisu mogli zadržati imovinu ili se oporaviti zbog golemog duga na kreditnoj instituciji. Kako bi se riješio problem nasljednika, odlučeno je da se zatraži njihovo odobrenje, tako da kada vlasnik zemljišta premine, oni već imaju moć da odluče hoće li zadržati imovinu i posuđeni dug ili čak prodati imovinu za pokriće duga, pa zadržati sav preostali novac. Pojedinci koji žele kredit obično moraju imati 70 godina. Iznos koji je na raspolaganju dužniku određuje se na temelju njegove dobi i vrijednosti procijenjene nekretnine. Objekt mora biti u vlasništvu dužnika. Mora biti službeno procijenjen i također mora biti vlasnikovo uobičajeno mjesto stanovanja. Minimalna vrijednost za kuću obično nije uspostavljena, te hipoteka dopušta mogućnost iznajmljivanja ili promjene prebivališta (ako se vlasnik preseli u instituciju za starije osobe). Dug će doći na naplatu kada dužnik umre.

Obrnuta hipoteka osigurava mjesečni prihod koji se može platiti na jedan od sljedećih načina: periodičnim plaćanjem ili u paušalnom iznosu. Španjolska ima važnu tradiciju nasljeđivanja

što komplicira provedbu ovog proizvoda. Iako većina ljudi starijih od 65 godina posjeduje svoje domove, ako je hipotekarno jamstvo isteklo, manje imovine se može ostaviti nasljednicima. Sustav vlasništva, u usporedbi s iznajmljivanjem, je duboko ukorijenjena tradicija u španjolskom društvu. Drugi razlog za spor razvoj obrnute hipoteke u Španjolskoj je zbog nedostatka znanja o ovoj vrsti proizvoda. Više od 2.000 obrnutih hipoteka je sklopljeno u Španjolskoj. Klijenti većinom imaju 80 godina, vlasnici su nekretnine u vrijednosti od oko 300.000 EUR, te primaju prihod kroz 15 godina.

4.4. Komparativna analiza modela obrnute hipoteke u odabranim zemljama

Zajedničko kod svih navedenih zemalja koje koriste obrnutu hipoteku je da korisnik mora biti u dobi potrebnoj za mirovinu. Korisnik ne mora ispunjavati ostale kreditne uvjete jer ne otplaćuje kredit tijekom života. Korisnik mora posjedovati nekretninu urednih papira u kojoj stanuje i ne planira je prodavati. Kredit kod obrnute hipoteke naplaćuje se iz vrijednosti nekretnine nakon dužnikove smrti. Koliko god dužnik živio kreditna obveza ne može biti veća od vrijednosti nekretnine. Kreditor se ne može naplatiti iz dužnikove mirovine, štednje, ulaganja i fondova, a nema pravo ni od nasljednika isplatiti dug.

Korisnik ne mora imati početni udjel kamate i naknade jer se obračunavaju na mjesečnoj razini, ali s glavnicom se naplaćuju pri konačnom obračunu. Obrnuta hipoteka ugovara se kao doživotna ili kao kredit sa ograničenim trajanjem uz obnavljanje ugovora. Doživotna hipoteka dospijeva nakon smrti drugog člana bračne zajednice. Ako dužnik poživi dulje od ugovorenog roka, mora se zaključiti novi ugovor.

Dužnici koriste kredit prema osobnom izboru jednokratnom isplatom cijelog iznosa ili kreditnom linijom, pri čemu sami odlučuju kada će i koliko novca povući, redovitim mjesečnim isplatama ili kombinacijom svega navedenog. Iznos kredita ovisi o dobi dužnika, prosječna dob je 75 godina, a što je dužnik stariji povlači i više novca, no to također ovisi o očekivanom trajanju života, kamatnoj stopi i vrijednosti nekretnine. Maksimalni je iznos kredita između 50 i 70 posto vrijednosti nekretnine. Dužnik je zaštićen i mora obaviti

konzultacije prije podnošenja zahtjeva za kredit. U dogovorenom roku dužnik može otkazati ugovor o kreditu bez ikakvih troškova.

Iako je princip modela obrnute hipoteke jednak za sve države, postoje neke razlike i svojstva koja odlikuju svaku državu posebno. Dok je u Italiji taj model uveden u primjenu 2005., tržište za obrnute hipoteke je i dalje nedovoljno razvijeno što je posljedica nedostatka informacija o obrnutoj hipoteci. U Indiji primjerice, ono je naraslo za više od 20 posto, a cijene nekretnina su skočile od 100-300 posto. Više je razloga zbog čega je Indija idealno mjesto za razvoj obrnute hipoteke, kao npr. većinom mlado radno aktivno stanovništvo, ubrzan razvoj gospodarstva, te pozitivne financijske okolnosti (niže kamatne stope i lakša dostupnost kredita).

U Velikoj Britaniji pojam obrnute hipoteke pojavio se ranih 1930-ih godina iako se u obrađenoj literaturi navodi 1965. godina kada su banke nudile tri proizvoda obrnute hipoteke. S godinama proizvodi su zastarjeli, aktivno se i dalje koristi kapitalizirani kamatni kredit kod kojeg je kamatna stopa fiksna, a iznos se povećava sa dobi dužnika. Obrnutu hipoteku koriste stariji u dobi od 55 do 60 godina. Nakon Velike Britanije obrnuta hipoteka se 1980-ih proširila i na SAD. Kod primjera SAD-a starosna dob je od 62 godine. Najveća razlika između SAD-a i Velike Britanije je ta što u Velikoj Britaniji proizvodi ne podležu državnim jamstvima, tako da privatni davatelji nose rizik da po raskidu kredita vrijednost kuće može biti manja od dugovanja kredita. U Velikoj Britaniji imaju niže početne troškove kod sklapanja kredita obrnute hipoteke, ali više kamatne stope. Iako je u Velikoj Britaniji kamatna stopa za kreditne linije niža nego za paušalni kredit, maksimalni omjer zajma i vrijednosti je veći. Ova tablica prikazuje početne troškove obrnute hipoteke u SAD-u i Velikoj Britaniji. Za usporedbu valuta Velike Britanije je pretvorena u američki dolar.

Tablica 12: Usporedba početnih troškova obrnute hipoteke u SAD-u i Velikoj Britaniji

	SAD		VB
Opis	Početni iznos ≤ 60% maksimum	Početni iznos > 60% maksimum	
Naknada za uzimanje zajma	1.500	1.500	925
Osiguranje hipoteke	350	1.750	
Ostali troškovi zatvaranja	2.000	2.000	964
Ukupno	3.850	5.250	1.880

Izvor: izrada studentice prema Coco, J., Lopes, P., (2015): „Reverse mortgage design“, str. 5.

Na primjeru SAD-a, HECM zajmovi obično daju najveće iznose od svih obrnutih hipoteka. HECM također imaju i najveći izbor načina isplate zajma, a novac se može koristiti u bilo koju svrhu.

Iako znaju biti skupi, HECM-ovi su općenito jeftiniji od privatnih obrnutih hipoteka. Te druge obrnute hipoteke mogu imati manje naknade, ali općenito imaju više kamatne stope. Sve u svemu, HECM-ovi u većini slučajeva manje koštaju. Značajna iznimka mogu biti obrnute hipoteke koje trenutno pružaju neke kreditne unije. Jedine obrnute hipoteke koje uvijek najmanje koštaju su one koje nude državne ili lokalne vlasti. Ti se zajmovi općenito mogu koristiti za samo jednu namjeru, za popravak kuće ili plaćanje poreza na nekretninu. Također rastuća kreditna linija može dati puno više ukupnog iznosa nego kreditna linija koja ne raste. HECM kreditna linija raste svaki mjesec sve dok ima kredita, to jest dok se ne povuče cijela preostala gotovina. Rast kreditne linije HECM-a znači da se ne smije niti pomisliti o uzimanju cijelog iznosa i staviti ga na štednju ili ga investirati. Kad bi se to napravilo, naplatile bi se kamate na cijeli iznos HECM-a. Ali ako novac ostane na kreditnoj liniji, ne samo da bi se izbjegli značajni iznosi kamata za naplatu, također bi imali i više dostupne gotovine jer kreditna linija raste po većoj stopi nego štedni račun ili investicijski fondovi (Rose, 2009, str. 5).

Privatne obrnute hipoteke mogu dati veće iznose zajma od HECM programa, ali su općenito najskuplja vrsta obrnute hipoteke. Privatne kompanije razvijaju i podupiru ove zajmove i

odlučuju koji ih zajmodavci mogu ponuditi. Za razliku od toga, HECM podupire američka vlada i može se ponuditi bilo kojem zajmodavcu kojeg odobrava Federalna uprava za stanodavstvo. U usporedbi sa HECM-om, privatne obrnute hipoteke obično nude niže početne troškove i mjesečne naknade, ali naplaćuju veće kamatne stope.

Nova vrsta privatne obrnute hipoteke koju sad razvijaju neke kreditne unije mogu dati očito jeftiniju alternativu od HECM-a. Ovi planovi bi dali manje iznose zajma nego HECM, ali bi naplaćivali manje naknade. Troškovi su viši nego za druge oblike hipoteka, uvjeti variraju, a to sve može zbuniti potrošače i mogu postati nesigurni glede toga što kupuju, posebno ako zajmodavac pokušava prodati druge proizvode koje potrošač može kupiti koristeći fondove obrnute hipoteke. Također, postoji dokaz da su neki potrošači koji su uzeli obrnutu hipoteku kasnije zaključili da im ne treba i da su izgubili značajan iznos novca tijekom tog procesa. U nekim slučajevima tim istim potrošačima prodani su neki drugi proizvodi koji im nisu pogodovali i oni su vjerujući da su prevareni, potražili odštetu na sudu (Shan, 2011, str. 5).

Danas su obrnute hipoteke dostupne u svim državama SAD-a i nastavljaju rasti kao dio planiranja mirovine. Posljednjih godina uz pad na burzi i lošom ekonomijom, velik je porast obrnutih hipoteka. One imaju neke privlačne aspekte za umirovljene kućevlasnike kojima treba dodatni izvor prihoda, ali su općenito skupe i imaju neke mane tako da možda nisu najprikladniji izbor za umirovljene kućevlasnike. Treba se ozbiljno razmotriti ovaj složeni ugovor prije nego se ode u potpisivanje.

Razvoj obrnute hipoteke u SAD-u i Velikoj Britaniji je potaknuo i španjolsko tržište da se uključi u rastući trend takvog tipa kredita. No u Španjolskoj je situacija malo drugačija, pošto takvi tipovi kredita su rezultat inicijative privatnih tvrtki, odnosno nema vladine potpore kao kod SAD-a. Dodatni problemi koji usporavaju daljnje reforme je dugoročna tradicija nasljeđivanja imovine, te nedostatak znanja o samom proizvodu.

Prema navodima koje su iznijeli Alonso et al. (2013.) u Čileu tvrtka za nekretnine kupuje nekretninu vlasnika koji ima više od 60 - 65 godina, dopuštajući njemu i njegovom bračnom partneru da žive u njoj dok ne umru. Prilikom smrti nekretnina prelazi u vlasništvo tvrtke za nekretnine, ako korisnik umre prije nego što se očekivalo, preostali saldo prelazi na

nasljednika koji može kupiti nekretninu, zajedno s odgovarajućom kamatom na iznos koji je već dan vlasniku. Ako osigurana osoba umre kasnije nego što se očekivalo, i dalje prima ugovoreni iznos s obzirom da je to dio kupoprodajnog ugovora.

Tvrtka za nekretnine ograničavaju dug klauzulom u ugovoru ako se imovina ne isplati iznosom dogovorenim na početku koji je jednak procijenjenoj sadašnjoj vrijednosti nekretnine buduće prodajne cijene sa očekivanom manjom kamatnom stopom, pa se na ovaj način ne može naslijediti bilo koji dug. U Čileu postoji ugovor sporazum poluge koji služi kao jamstvo za kamate, iznos razlike kredita i isplaćenog iznosa dužniku stavljaju se u fond iz kojeg se isplaćuju kamate nastale početkom ugovora. Korisnici fond mogu ostaviti kao nasljedstvo ako produživanje završava prije vremena života određenog na početku ugovora.

Cardona i Castro (2012.) izdvajaju Puerto Rico i SAD kao poseban primjer usporedbe. Od 2000. do 2005. godine došlo je do povećanja stambenih cijena u SAD-u, a i u Puerto Ricu. Financijska tržišta u SAD-u su iskoristila tu priliku kako bi agresivno promovirali proizvod poznat kao obrnuta hipoteka. Kao rezultat povećanja stambenih vrijednosti došlo je i do značajnog porasta potražnje za obrnutom hipotekom u SAD-u. Iako su one kao proizvod ponuđene u Puerto Ricu 1993., potražnja za ovom vrstom financiranja nije se povećala do 2010. godine. Tokom prve polovice 2000-2010. desetljeća i u SAD-u i u Puerto Ricu povećala se potražnja pošto su neki umirovljenici imali potrebu za dodatnim izvorima novca kako bi apsorbirali svoje povećane životne troškove i dali odmora njihovim iscrpljenim štednjama i investicijama.

Koristeći podatke iz različitih izvora, Cardona i Castro (2012.) također navode usporedbu obrnute hipoteke koje su odobrene u SAD-u i Puerto Ricu od 2010. do 2012. godine. Broj obrnutih hipoteka prijavljenih u obe zemlje smanjio se od 2010. do 2011. godine. Ako se usporede obe države, prosječne kamatne stope se razlikuju, a prosječni iznos zajma je za 25% veći u SAD-u. Taj jaz se 2011. smanjio na oko 20%. Najčešći HECM tip kredita odobren u SAD-u i Puerto Ricu tijekom 2010. godine bio je onaj kreditne linije.

Međutim, u 2011. godini najčešće korišteni HECM krediti u SAD-a bili su oni u paušalnom iznosu, dok u Puerto Ricu nije bilo promjena. Promatrane promjene u SAD-u su mogle biti

zbog potrebnih promjena u novčanom toku hipoteka ili zbog ulaska specijaliziranih (manjih) financijskih institucija koje su stvarale obrnute hipoteke sa ograničenim infrastrukturnim sposobnostima. Prosječna dob dužnika obratnih hipoteka 2010. i 2011. smanjena je kako u SAD-u tako i u Puerto Ricu. To smanjenje je najvjerojatnije povezano s činjenicom da mlađi umirovljenici češće koriste obrnutu hipoteku kako bi nadoknadili utjecaj više faktora kao što su inflacija, povećani troškovi života i osiromašena ušteda.

Prema podacima lokalnog regulatornog tijela financijskih institucija u Puerto Ricu (OCIF), došlo je do smanjenja u broju zatvorenih obrnutih hipoteka i u prosječnim iznosima koji su nastali tijekom 2011. i prvom tromjesečju 2012. godine. Istovremeno, broj financijskih institucija koje nude ovaj proizvod u Puerto Ricu se povećao. Prema podacima uzorka dobivenog od financijske institucije koja nudi obrnute hipoteke u Puerto Ricu, prosječna starost klijenata je 70 godina, od kojih su većina žene i neoženjeni, a oko 50% sredstava koja su odobrena u obrnutim hipotekama predstavlja neto gotovina koja se plaća klijentima za njihove potrebe. Smanjenje u broju obrnutih hipoteka odobrenih u Puerto Ricu, prosječna starost klijenata i raspodjela odobrenih sredstava je u skladu s ostalim ispitivanjima provedenim u SAD-u.

4.5. Osvrt na moguće uvođenje modela obrnute hipoteke u program banaka u Hrvatskoj

U Hrvatskoj uz sve navedene pretpostavke, demografskog kretanja, trenda starenja stanovništva i lošim okolnostima u kojima se nalazi mirovinski sustav otvara se mogućnost za uspjeh koncepta obrnute hipoteke. Stanovništvo Hrvatske spada u starija društva, zbog visokog broja umirovljenika prema broju zaposlenih i visoke nezaposlenosti dovodi državu do problema fiskalnog deficita i povećanja proračunskih izdataka u socijalnu pomoć i zdravstvenu zaštitu.

Zadatak države je financijska održivost i stabilnost mirovinskog sustava za isplatu primjerenih mirovina što je teško s obzirom na povećan broj umirovljenika i rast prosječnog vremena korištenja mirovine. Reforme mirovinskog sustava su potrebne, one povećavaju kratkoročne

izdatke proračuna, ali će dugoročno smanjiti fiskalni deficit i olakšati isplatu mirovina. Stabilni mirovinski sustav i primjerene mirovine omogućavaju veći standard umirovljenika i sprječavaju siromaštvo starije populacije. Korištenje kapitala iz kuće, posebice kroz obrnutu hipoteku, može biti važna odluka pri odlasku u mirovinu. Kao novi alat za upravljanje rizicima dugoročnih troškova zdravstvene zaštite, obrnuta hipoteka može koristiti starijim osobama na različite načine. Zbog široke raspoloživosti kapitala iz kuće, korištenje obrnute hipoteke je strategija koja jača dugoročnu sigurnost skrbi za sve starije građane. Trenutno, malo ljudi razumije prednosti ovog proizvoda. No, uz edukaciju i savjetovanje to se lako može promijeniti.

Obrnuta hipoteka omogućava doživotan ostanak u nekretnini, koja je osnovica za dobivanje tekućih primanja i postizanje kvalitete života dostojne staračke dobi i životnog iskustva. Omogućavanje starijoj osobi da što dulje ostane u vlastitom domu najhumaniji je i najracionalniji oblik skrbi.

Za starije osobe možda je najbolje da, dok mogu, ostanu živjeti u svom kućanstvu jer je seljenje u institucije poput doma za starije i nemoćne za njih stres. Hrvatska ima praksu rješavanja brige o starijima ugovorima o dosmrtnom i doživotnom uzdržavanju koji su se pokazali lošim i na štetu starije populacije zbog brojnih prevara i nedovoljne pravne zaštite korisnika.

Obrnutom hipotekom bi se rasteretili domovi i smanjili proračunski izdaci za socijalno i zdravstveno osiguranje i smanjio bi se broj štetnih ugovora o uzdržavanju i skrbi. U Hrvatskoj je visok udio privatnog vlasništva nad nekretninama, a također većina umirovljenika ima niske mirovine koje teško pokrivaju osnovne životne troškove. Mnogi stariji građani nerado uzimaju kredit na svoje kuće nakon što su proveli mnogo godina otplaćujući ostale hipoteke, i ako se odluče na taj potez suočavaju se sa strogim kriterijima kreditnih institucija.

Vremena se mijenjaju i život u Hrvatskoj sve više postaje nalik životu u zapadnim europskim zemljama u kojima je odavno normalno da djeca ne žive sa roditeljima. Obrnuta hipoteka

otuđuje ili smanjuje vrijednost nekretnine što stvara nezadovoljstvo nasljednika i to stvara zapreku širenja ove inovacije u zemljama gdje je tradicija nasljeđivanje obiteljske imovine.

5. ZAKLJUČAK

Kroz teorijski dio rada definiraju se problemi demografskog kretanja u svijetu i starenja stanovništva što utječe na smanjenje kvalitete života starije populacije. Socijalna isključenost starijih ljudi zbog niskih primanja utječe na različite aspekte njihova života. Potrebno je više izdvajanja iz proračunskih sredstava što uz trenutnu ekonomsku situaciju nije dovoljno realizirano.

Sve donedavno postojala su dva glavna načina kako dobiti gotovinu na račun kuće, prvi prodajom, ali je potrebno napustiti nekretninu, drugi posudbom na račun vrijednosti kuće, ali je tada potrebno vršiti mjesečnu isplatu. Sada postoji i treći način kako doći do novca na račun nekretnine, a obrnuta hipoteka pokazala se kao privlačna opcija starijoj populaciji gdje imaju mogućnost novac od nekretnine pretvoriti u gotovinu oslobođenu poreza.

Glavni cilj rada bio je objasniti primjenu modela obrnute hipoteke u praksi, na temelju odabranih zemalja. Ciljevi su uspješno realizirani. U radu je pokazano da se proizvod obrnute hipoteke može jednostavno ponuditi, obraditi i upravljati s njim kao i sa bilo kojim drugim proizvodom zajma. Nedostatak propisa i edukacije potrošača u ovoj relativnoj novoj industriji otvorilo je vrata brojnim opasnostima za potrošača. Ovaj proizvod može biti kompliciran budućim korisnicima, ali uz propise i edukaciju može biti idealno riješenje za stariju populaciju. Potrebno je razumijeti karakteristike proizvoda, odrediti područje rizika te razviti proces za upravljanje rizikom kako bi obrnuta hipoteka uspješno zaživjela i bila od koristi financijskim institucijama i samim potrošačima. Obrnuta hipoteka je složenija od tradicionalne hipoteke jer dužnik ne može izračunati pravi trošak bez da predvidi koliko će dugo živjeti, ali obzirom da dom ima osobnu i obiteljsku vrijednost, vlasniku to može biti poželjnija opcija od njegove prodaje.

Ovaj rad daje jasne odgovore na istraživačka pitanja i kroz komparativnu analizu prikazuju se sličnosti i razlike modela obrnute hipoteke u različitim zemljama. Na samom kraju rada daje se kratak osvrt na moguće uvođenje inovacije obrnute hipoteke, ali i glavni problem koji je kočnica uvođenja ovog modela u Republici Hrvatskoj, a to je tradicija nasljeđivanja.

LITERATURA

Knjige

1. Rose, P. S. (2003): „Menadžment komercijalnih banaka“ , MATE d.o.o., Zagreb

Časopisi i studije

1. Almarza, S. (2010): „El sistema de Hipoteca Revertida y sus posibilidades de aplicación en Chile“
2. Alonso, J., Lamuedra, M., Tuesta, D. (2013): „Potentiality of reverse mortgages to supplement pension: The case of Chile“, [internet], raspoloživo na: https://www.bbvaresearch.com/wpcontent/uploads/migrados/WP_1311_tcm348379208.pdf, [14.09.2015.].
3. Bedwell, H., Carden, M., Kibble, N., Stalpes, S. (2009): „Assessing reverse mortgages as a viable retirement security alternative“, str. 1-59.
4. Bouillet, J. (2003): „Reverse mortgages“
5. Cardona, R., Castro, K. (2012): „A comparative analysis of reverse mortgages evidence from Puerto Rico and the US“
6. Cocco, J., F., Lopes, F. (2015): „Reverse Mortgage Design“, str. 15-55.
7. Davidoff, T., Welke, G. (2004): „Selection and Moral Hazard in the Reverse Mortgage Market“ Working Paper, Haas School of Business, UC Berkeley, str. 1-38.
8. Divya, P., Chakrapani, J. (2007): ”Reverse Mortgage”, 10th Global. Conference of Actuaries, str. 159-167.
9. Eagle, L.: „Education Seniors on reverse mortgages“, str. 1-4.
10. Fitch Ratings, (2007): „Rating U.S. Home equity conversion morgage securitizations“
11. Fornero, E., Rossi. C. M., Brancati, M. C. (2011): „Explaining why, right or wrong (Italian) households do not like mortgages“, str. 1-21.
12. García, C. (2011): „The regulation of reverse mortgages in Spain as a financial instrument to contribute to the support of dependent persons“, str. 1-26.
13. Ghosh, A. (2013): „Reverse Mortgagesin India“, [Internet], raspoloživo na: http://vinodkothari.com/wp-content/uploads/2013/11/Reverse_Mortgage_in_India.pdf, [14.09.2015.].

14. Havelka, M., Despot, Lučanin, J., Lučanin, D. (2000): „Potrebe starijih osoba za cjelovitim uslugama skrbi u lokalnoj zajednici“ str. 19-27.
15. Irving, B., Roughan, T. (2005): „The development of the reverse mortgage market“, The jornual of financial transformation – wealth, str. 1-9.
16. Kaplan, R. (1993): „Tapping the equity of older homeowners with reverse mortgages“, str. 36-39.
17. Leko, V., Tuškan, B. (2009): „Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom obrnutehipoteke“, Računovodstvo i financije, br. 6., str. 133-143.
18. Matassi, V. G. (2003): Starenje stanovništva – problem modernog razvijenog društva, [internet], raspoloživo na: http://www.geografija.hr/teme/starenjestanovnistvaproblem-modernoga-razvijenog-drustva/, [14.03.2015.].
19. Mayer, Christopher J., Simons, Katerina V. (1994): „Reverse Mortgages and the Liquidity of Housing Wealth“, Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association, str. 235-255.
20. Michelangeli, V . (2007): „Doesit pay to have a reverse mortgage“, Boston University, USA
21. Moody's investrors service, (2000): „Reverse morgage securitizations: Understanding and gauging the risk special report“
22. Puljiz, V. (2007): „Hrvatski mirovinski sustav: Korijen, evolucija i perspektive“, [internet], raspoloživo na: http://www.regos.hr/UserDocsImages/Prenosimo.pdf, [22.02.2015.].
23. Rodda, H. (2000): „Aging in Place: Analyzing the Use of Reverse Mortgages to Preserve Independent Living“
24. Rose, C. (2009): „The Effective Use of Reverse Mortgages in Retirement“, str. 1.-9.
25. Salter, J. (2013): „Home equity and retirement distribution risk managment“, str. 16.
26. Sánchez, A., I., López, A., S., Quiroga, G., R. (2007): “Estrategias Óptimas de Desacumulación de Riqueza durante la Jubilación“
27. Shan, H. (2011): „The recent market exspansion of the revese mortgage market”, str. 1-42.
28. Taylor, S. J. (2013): „Reversing the Slide in Reverse Mortgages“, str.1.-5.
29. Timmons, Douglas J. (2011): „Reverse mortgages: Should the elderly and U.S Taxpayers beware“, str. 46-58.
30. UBS investment bank, (2006): „Reverse morgages, UBS mortgage strategist“

31. Zhain, D. H. (2000): „Reverse mortgage securitization: understanding and gauging risk“, Moody's investorsservice, USA, str. 1.-16.
32. Žganec, N., Rusac, S., Laklija, M. (2007): Trendovi u skrbi za osobe starije životne dobi u Republici Hrvatskoj i u zemljama Europske unije, Revija za socijalnu politiku, Vol. 15, No. 2. [internet], raspoloživo na: file:///C:/Users/Home/Downloads/OJS_file%20(6).pdf , [20.08.2015.].
33. Walker, A., Barnes, M., Cox, L., Lessof, C. (2006): „New horizons research programme, str. 1-113.
34. Wong, V., Garcia, N.: „There is no place likehome“, str. 1.-67.

Internet izvori

1. http://klinika.pravo.unizg.hr
2. https://www.gov.hr
3. http://penzici.rijeka.hr
4. http://www.suh.hr
5. http://www.zaba.hr/
6. www.reversemortgage.org
7. https://www.hpb.hr/
8. www.mspm.hr
9. www.mrms.hr
10. www.nrmlaonline.org
11. https://www.erstebank.hr
12. http://reversemortgagedaily.com/
13. http://portal.hud.gov/hudportal/HUD
14. http://www.dzs.hr/Hrv/Publication/stat_year.htm
15. http://www.dzs.hr/Hrv/Publication/stat_year.htm
16. www.unpf.org

POPIS TABLICA I GRAFIKONA

POPIS TABLICA

Tablica 1: Obrnuta hipoteka i tradicionalni hipotekarni kredit..... 11
Tablica 2: Usporedba načina kreditiranja obrnutom hipotekom.....17
Tablica 3: Starije stanovništvo s teškoćama u obavljanju svakodnevnih aktivnosti i fizičkoj pokretnosti u 2011. godini u Hrvatskoj.....27
Tablica 4: Indeks promjene udjela stanovnika Hrvatske 2001. – 2011. prema pojedinim dobnim skupinama.....29
Tablica 5: Projekcije promjena u populaciji prema dobnim skupinama od 2005. do 2050. u EU-25.....30
Tablica 6: Starije stanovništvo prema tipu kućanstva i statusu u obitelji u 2011.godini u Hrvatskoj.....31
Tablica 7: Usporedni prikaz ugovora o uzdržavanju.....35
Tablica 8: Usporedni prikaz umirovljeničkih kredita izabranih banaka u Hrvatskoj.....40
Tablica 9: Broj i ukupan iznos odobrenih obrnutih hipoteka u Velikoj Britaniji i njihov ukupan iznos.....41
Tablica 10: Usporedba vrijednosti mirovine i učinka obrnute hipoteke u Ćileu.....51
Tablica 11: Zajam kao udio procijenjene vrijednosti nekretnine prema dobi u Indiji.....53
Tablica 12: Usporedba početnih troškova obrnute hipoteke u SAD-u i Velikoj Britaniji.....58

POPIS GRAFIKONA

Graf 1: Broj HCEM kredita u periodu od 1990. -2012. 14
Graf 2: Starije stanovništvo prema tipu kućanstva i statusa u obitelji u 2011.godini u Hrvatskoj.....33

SAŽETAK

U radu je prikazan razvoj modela obrnute hipoteke u različitim zemljama. Dok su neke reformama i zakonima uspijele razviti tržište obrnute hipoteke, neke i dalje zaostaju. Razlog tome su različiti kulturološki, socijalni i politički čimbenici koji usporavaju rast obećavajućeg alata za zbrinjavanje starijih pripadnika društva. Uz trenutne ekonomske probleme i negativan trend demografskih kretanja, model obrnute hipoteke ima mogućnost brzog rasta u jako bliskoj budućnosti. U konačnici može se zaključiti da iako je obrnuta hipoteka složenija i troškovno skuplja od tradicionalne hipoteke, njena pogodnost je što omogućava starijoj populaciji financijsku neovisnost i dostojanstvenu starost.

KLJUČNE RIJEČI: demografsko kretanje, kapital iz kuće, obrnuta hipoteka

SUMMARY

In the thesis, the development of the model of the reverse morgage in different countries is demonstrated. While some reforms and laws succeeeded to develop the market of the reverse morgage, some countries are still failing behind. The main reason for that are cultural, social and political factors that are slowing the growth of promising tools for taking care of older people in the society. With the current economic problems and negative demografic trend, the model of reverse mortgage has the posibility of fast increase in the very close future. In the end it can be concluded that although the reverse mortgage is more complicated and financially more expensive than the traditional mortgage, its advantage is that it allows the older population the financial independence and dignified ageing.

KEY WORDS: demografic trends, home equity, reverse mortgage