

POTENCIJAL FINANCIRANJA OSOBA STARIJE ŽIVOTNE DOBI TEHNIKOM OBRNUTE HIPOTEKE U REPUBLICI HRVATSKOJ

Matija Ploh, univ. spec. oec.¹

Sažetak: Tehnika obrnute hipoteke predstavlja oblik financiranja namijenjen starijim osobama koje posjeduju vlastite nekretnine, ali nemaju dovoljno sredstava za podmirivanje redovnih životnih troškova. Omogućuje pretvaranje vrijednosti nekretnine u dodatni prihod, bez potrebe da se nekretnina proda ili napusti. Time se ne zamjenjuju uobičajeni izvori prihoda, već se starijoj populaciji osigurava financijska dopuna. Analiza postojećih i prognoziranih negativnih demografskih trendova, proračunskih izdvajanja za mirovine i socijalna davanja, trendovi u mirovinskom sustavu te struktura vlasništva nad stambenim nekretninama ukazuju da u Republici Hrvatskoj postoji značajan potencijal za korištenje obrnute hipoteke. Za primjenu obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj potrebno je osigurati adekvatni pravni, institucionalni i regulatorni okvir po uzoru na države u kojima se ista već primjenjuje i koristi. Država, kao nositelj ekonomske i socijalne politike, treba pružiti potporu i poticaje, kako bi se osiguralo uspješno uvođenje takve tehnike financiranja i primjena na dobrobit starije populacije.

Ključne riječi: starija populacija, obrnuta hipoteka

JEL klasifikacija: J26, G51

¹ Matija Ploh, univ.spec.oec., Viši analitičar, HAMAG - BICRO - Hrvatska agencija za malo gospodarstvo, inovacije i investicije (e-mail: matijaploh87@gmail.com). Ovaj rad ni na koji način ne predstavlja stajalište HAMAG-BICRO-a na temu „Potencijal financiranja osoba starije životne dobi tehnikom obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj“ te isključivo prezentira osobne stavove autora rada.

1. UVOD

Kao posljedica negativnih demografskih trendova, sve većih proračunskih izdvajanja za socijalno osiguranje te isplate mirovina kao i nedostatka sredstava osoba starije životne dobi za podmirenje tekućih i redovnih troškova (zdravstveni, životni i drugi troškovi) došlo je do razvoja i primjene financiranja tehnikom obrnute hipoteke. Osnovna ideja je omogućiti takvoj populaciji stvaranje dodatnih prihoda za financiranje svakodnevnih troškova i aktivnosti iz postojećih nekretnina (stanova, kuća i drugih vrsta nekretnina) koji isti posjeduju, u kojima žive i koje ne namjeravaju prodati. Time se osigurava isplata novčanih sredstava temeljem vrijednosti postojećih nekretnina bez njihove prodaje, preseljenja iz iste odnosno bez dodatnog zaduživanja. U skladu s navedenim, ciljevi rada su pojašniti tehniku financiranja obrnutom hipotekom, prikazati raširenost takvog modela financiranja u izabranim državama te ukazati na mogući potencijal uvođenja takvog načina financiranja osoba starije životne dobi u Republici Hrvatskoj. Nakon uvoda, u poglavlju 2 daje se teorijski okvir obrnute hipoteke te se navode prednosti i nedostaci primjene. Poglavlje 3 daje prikaz raširenosti korištenja obrnute hipoteke u izabranim državama. U poglavlju 4 analizira se potencijal i mogućnost korištenja obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj, dok se u poglavlju 5 daju zaključci do kojih se došlo u radu.

2. TEORIJSKE ZNAČAJKE OBRNUTE HIPOTEKE

Osobe starije životne dobi, umirovljenici, korisnici socijalne pomoći te druge osobe koje nemaju dostatna redovna mjesečna primanja za podmirenje svakodnevnih potreba često posjeduju nekretnine u kojima žive i koje ne namjeravaju prodati. Kako bi se iz tih nekretnina „izvukao“ novac odnosno osigurala isplata novčanih sredstava bez njihove prodaje, odnosno bez preseljenja njihova vlasnika, razvijena je tehnika financiranja obrnutom hipotekom. Leko i Tuškan (2009a;135) definiraju obrnutu hipoteku kao kredit kojeg dužnici ne plaćuju za života, ako stanuju u nekretnini na koju im je odobren kredit. Za razliku od standardnog hipotekarnog kredita kod kojeg se osigurava novčani tok za kupnju nekretnine, kod obrnute hipoteke je „obrnuto“ jer upravo nekretnina služi kako bi se dužniku osigurao novčani tok. Prema Bađun i Krišti (2018) obrnuta hipoteka je tržišni model financiranja starije populacije kojoj je svrha povećati prihode osobama starije životne dobi koje nemaju dovoljno sredstava za financiranje svoje

sadašnje potrošnje, ali su vlasnici nekretnina u kojima žive. Kundid Novokmet i Matković (2020;132) smatraju obrnutu hipoteku alternativnim načinom financiranja starije populacije koja obično ima vlasništvo nad nekretninom, ali nedovoljne prihode i uštedevinu za održavanje željene ili adekvatne razine potrošnje. Cosma et al. (2019;1275) navode kako obrnuta hipoteka omogućava pretvaranje postojeće imovine u novčane prihode starijoj populaciji koji su zajamčeni naknadnom prodajom imovine uz istovremeno pravo korištenja te iste nekretnine zajmodavcima. Prema Knaacku, Milleru i Stewartu (2020) ciljna skupina za obrnutu hipoteku su osobe starije životne dobi „bogate nekretninama, siromašni novcem“ koji žele pretvoriti svoju relativno nelikvidnu stambenu nekretninu u novac.

Iako je obrnuta hipoteka bila izvorno zamišljena kao financijski instrument koji bi trebao pomoći starijoj populaciji da ugodnije žive u nekretninama koje posjeduju, u praksi se sve više koristi za kupnju novih, boljih i većih stambenih nekretnina koje bolje odgovaraju njihovim potrebama. Zajmoprimac time dobiva stambenu nekretninu bez obveza plaćanja mjesečnih obveza po kreditu dok zajmodavac dobiva osiguranu nekretninu (Leko, Tuškan, 2009b;8). Prema Tuškan (2018;72) za razliku od tradicionalne hipoteke kod koje otplata duga započinje po odobravanju kredita, korisnik obrnute hipoteke takav kredit ne mora vratiti sve dok ispunjava određene uvjete: vlasništvo i stanovanje u nekretnini na temelju koje se odobrava obrnuta hipoteka, dakle sve dok su živi ili dok ne proda nekretninu, odnosno, ako se više nekretninom ne koriste stanovanje, plaćanje režija, poreza i osiguranja za nekretninu, te odgovarajuće održavanje nekretnine kako joj vrijednost uslijed nemara ne bi pala. Obrnuta hipoteka u pravilu je kredit gdje se „dug povećava, a vlasništvo opada“ jer joj je svrha pribavljanje novčanih sredstava za tekuće troškove, a vrijednost nekretnine će biti izvor sredstava za konačnu otplatu kredita. Kod tradicionalne hipoteke je obrnuto: „dug se smanjuje, a vlasništvo povećava“, jer joj je svrha stjecanje vlasništva.

Postoji nekoliko razlika između običnih i obrnutih hipoteka (Tablica 1). Kod običnih hipotekarnih kredita vremenom se dug smanjuje otplatama mjesečnih rata, a raste udjel dužnika u vrijednosti kupljene nekretnine. Kod obrnute hipoteke obrnuta je situacija tako da se dug kroz vrijeme povećava, a udjel vlasnika u nekretnini se smanjuje. Nadalje, kod običnog hipotekarnog kredita dužnik otplaćuje kreditoru glavnica i pripadajuće kamate, dok kod obrnute hipoteke kreditor isplaćuje iznos glavnice u novcu korisniku, tako da se vremenom dug obračunava i raste primjenom odgovarajućeg kamatnjaka na iskorištena sredstva, ali kreditor će se naplatiti (glavnica i kamate) tek po zatvaranju kredita. Svrha

tradicionalnog hipotekarnog kredita je da dužnik kroz određeni duži rok stekne vlasništvo nad nekretninom, dok kod obrnute hipoteke nekretnina služi kao instrument osiguranja isplate kredita, kako bi korisnik dobio sredstva za današnju potrošnju. Razlika postoji i u uvjetima odobravanja kredita pa tako kod odobravanja tradicionalnog hipotekarnog kredita nekretnina služi kao kolateral, ali osim toga dužnik mora imati zadovoljavajuća, redovita primanja i ispunjavati druge kreditne uvjete kako bi uopće mogao dobiti kredit. Kod obrnute hipoteke dužnik ne mora ispunjavati standardne komercijalne uvjete za hipotekarni kredit, obzirom na činjenicu da neće otplaćivati kredit sve dok je živ, dok ne proda nekretninu ili dok se trajno iseli. Nadalje, kod tradicionalnog hipotekarnog kredita dužnik tek stječe nekretninu te istekom roka kredita, više ništa ne duguje i nekretnina je njegova, dok kod obrnute hipoteke korisnik na početku u potpunosti i neopterećeno posjeduje nekretninu, a tek istekom roka kredit se naplaćuje. Na kraju proizlazi da je „obična hipoteka opadajući dug, a rastuća imovina“, dok je „obrnuta hipoteka rastući dug, a opadajuća imovina“ (Leko i Tuškan, 2009;136-137).

Tablica 1: Usporedba tradicionalnog hipotekarnog kredita i obrnute hipoteke

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

Izvor: Leko i Tuškan (2009a)

Sredstva pribavljena obrnutom hipotekom najčešće se koriste za otplatu ostatka duga prethodno korištene hipoteke za nekretnine u kojima dužnici i dalje nastavljaju živjeti, obnovu svoje nekretnine u kojoj žive i podizanje standarda stanovanja, financiranje osnovnih potreba, poboljšanje kvalitete života odnosno za kupnje druge kuće, vozila ili financiranja putovanja, otplatu dugova po kreditnim karticama, za kredite na automobile i poreze, novčane potpore ili plaćanje troškova za školovanje djece i unučadi, pokriće troškova liječenja, kvalitetniju zdravstvenu skrb i dr. (Clerc-Renaud et. al).

Prema Tuškan i Andrašić (2019) postoje brojne prednosti i koristi korištenja obrnute hipoteke. Isto se prvenstveno odnosi na mogući pristup značajnijim financijskim sredstvima u krajnjoj nuždi i koje korisniku ne stvaraju teret otplate na uobičajen način te u značajnije većoj zaštiti od zlouporabe obzirom da je takvo financiranje dosta dobro pravno uređeno i nadzirano jer su pružatelji financijske institucije. Prema Leki i Tuškan (2009) koristi za potencijalne kreditore su brojne. Zarada od kamata je najvažniji motiv kreditora, a prema američkom iskustvu kreditorima su privlačne zarade od provizija, naknada, premija osiguranja i drugi kamatni prihodi.

Ipak postoje i brojne negativne strane takvog financiranja. Najveći nedostatak za korisnika su visoki inicijalni troškovi ugovaranja i servisiranja kredita, nešto više kamatne stope od onih na tradicionalne hipotekarne kredite i uglavnom značajnije niži iznos od tržišne vrijednosti nekretnine koji se može tako povući. Bađun i Krišto (2021) smatraju da su obiteljske veze jedna od glavnih prepreka korištenja obrnute hipoteke jer su iste još uvijek vrlo čvrste te stariji članovi nerijetko žive i ispodprosječno samo kako bi djeci ostavili nekretnine u nasljedstvo i na taj način im pomogli u životu. Također i Tuškan (2019) smatra da su snažne obiteljske veze glavna kulturološka prepreka za povlačenje novca iz vlastitog doma putem obrnute hipoteke, jer je ta nekretnina predmet nasljeđivanja u budućnosti. Knaack, Miller i Stewart (2020) navode kako se slaba primjena obrnute hipoteke može pripisati i činjenici kako je obrnuta hipoteka relativno kompliciran i teško shvatljiv financijski proizvod, pogotovo za stariju populaciju.

3. ZASTUPNJENOST OBRNUTE HIPOTEKE U SVIJETU

Sjedinjene američke Države su najstarije i najveće tržište obrnute hipoteke. 1988. godine je Američko ministarstvo stanovanja i urbanog razvoja (eng. US department of Housing and Urban Development, skraćeno HUD) kreiralo

državno sponzorirani program (eng. Home Equity Conversion Mortgage – HECM), koji je daleko najpopularniji program. Krediti iz navedenog programa su osigurani od strane Ministarstva stanovanja i urbanog razvoja (Knaack, Miller i Stewart, 2020). Da bi se obrnuta hipoteka odobrila potrebno je udovoljiti nekoliko uvjeta od kojih su najčešći: (1) starost vlasnika – vlasnik nekretnine mora imati najmanje 62 godine a ukoliko osoba živi sa supružnikom, supružnik također mora imati najmanje 62 godine, (2) mjesto prebivališta – vlasnik nekretnine mora živjeti u nekretnini temeljem koje se odobrava kredit, odnosno ona predstavlja mjesto njegova prebivališta, (3) kuća odnosno dom mora biti jedno-obiteljsko prebivalište, (4) vlasništvo nad nekretninom mora biti čisto i potpuno, (5) vlasnik nekretnine se mora brinuti o održavanju nekretnine kako se njezina vrijednost ne bi umanjila i na taj način smanjila odnos između vrijednosti nekretnine i isplaćenog kredita, (6) nekretnina mora zadovoljavati minimalne standarde koje je odredio HUD, ali isto tako postoji mogućnost korištenja HECM kredita za popravke koji mogu biti potrebni, (7) potencijalni korisnik kredita mora o programu financiranja HECM kreditom raspraviti i savjetovati se sa savjetodavnom agencijom koja je odobrena od Ministarstva stanovanja i urbanog razvoja (AARP Foundation, 2008).

U Sjedinjenim Američkim Državama postoje tri osnovna programa financiranja tehnikom obrnute hipoteka: krediti javnog sektora, državno sponzorirani programi te krediti privatnih kreditora (Brown, Redfoot i Scholen, 2007). Krediti javnog sektora (eng. Single-purpose reverse mortgages) su namjenske obrnute hipoteke odobrene uz pomoć države, lokalnih vlasti ili neprofitnih organizacija. S obzirom na državnu pomoć, naknade prilikom odobravanja su niže te kamatne stope povoljnije. Tako je ovaj oblik odobravanja za ugovaratelja troškovno najpovoljniji, ali je ispunjavanje uvjeta najzahtjevnije. Uz to, korištenje sredstava oslobođenih iz obrnute hipoteke uvjetovano je od strane kreditora za točno, unaprijed određene namjene. Sredstva za Državno sponzorirane programe (eng. Federally-insured reverse mortgages) osigurava Ministarstvo stanovanja i urbanog razvoja. Prednost ovog načina ugovaranja obrnute hipoteke je potencijalni dobitak najvećeg iznosa sredstava te sloboda odlučivanja o namjeni sredstava. Krediti privatnih kreditora (eng. Proprietary reverse mortgage loans), su obrnute hipoteke koje odobravaju strani privatni kreditori.

Tehnika obrnute hipoteke koristi se i u Kini, Južnoj Koreji, Hong Kongu, Japanu, Indiji, Kini, Izraelu. U Europi se koncept obrnute hipoteke koristi u mnogim državama kao što su Velika Britanija, Irska, Francuska, Nizozemska, Danska, Belgija, Njemačka, Austrija, Italija i Španjolska. Zahtijevane dobne granice za

mogućnost ugovaranja obrnute hipoteke razlikuju se među državama. U Irskoj i Danskoj dobna granica je 60 godina, u Njemačkoj, Francuskoj i Italiji 65 godina, a u Sjedinjenim Američkim Državama 62 godine.

Kako navode Andrašić i Tuškan (2019) u državama članicama Europske unije je starijoj populaciji omogućeno povlačenje novčanih sredstava odnosno pretvaranje nelikvidnih stambenih nekretnina u novac bez preseljenja, u okviru sheme otpuštanja kapitala (engl. Equity Release Scheme), kroz kreditni (engl. Loan model, Credit agreement) i prodajni model (engl. Sale arrangement ili Home equity reversion). Kreditni model obrnute hipoteke obuhvaća dva odvojena ugovora između korisnika i kreditora: ugovor o prijenosu vlasništva nad cijelom ili dijelom stambene nekretnine i ugovor o načinu povlačenja sredstava ili kreditiranja, uz pravo doživotnog ostanka u nekretnini. Ovaj model podrazumijeva povlačenje sredstava jednokratnom isplatom ili pristupom otvorenoj kreditnoj liniji. Prodajni model podrazumijeva povlačenje sredstava kroz prodaju cijele ili jednog dijela nekretnine kreditoru, a temeljem jednog ugovora u kojem se definiraju sva prava i obveze korisnika i kreditora temeljem povlačenja sredstava i prijenosa vlasništva nad nekretninom. Ovaj model je vrlo slabo zastupljen (Tuškan, 2018;75).

4. PERSPEKTIVE FINANCIRANJA OBRNUTOM HIPOTEKOM U REPUBLICI HRVATSKOJ

Demografska kretanja su i u Republici Hrvatskoj nepovoljna što ima sve veći utjecaj na ekonomsku i socijalnu politiku države, odnosno na sve veća proračunska izdvajanja za mirovine i mirovinski sustav. U Republici Hrvatskoj je također prisutan trend kontinuiranog starenja stanovništva. Prema popisima stanovništva, na kraju 1991. godine, udjel stanovništva starijeg od 65 godina u ukupnom stanovništvu iznosio je 11,7%, na kraju 2001. godine 16,06%, na kraju 2011. godine 17,70% a na kraju 2021. godine 22,45% (Državni zavod za statistiku, 2022;10). Prema Izvješću o starenju 2024. projekcije pokazuju kako bi se stanovništvo u Republici Hrvatskoj trebalo smanjiti s oko 3,8 milijuna na oko 3 milijuna do 2070. godine, a istovremeno stopa ovisnosti starijeg stanovništva (udjel stanovnika starijih od 65 godina u odnosu na stanovnike u dobi od 20 do 64 godine koji aktivno participiraju na tržištu rada) bi se trebala značajnije povećati što znači da će se u Republici Hrvatskoj broj starijih osoba značajno povećati u sljedećih pedeset godina (Ministarstvo rada, mirovinskog sustava, obitelji i socijalne politike, 2024;25). Prema Baliji (2023) proces starenja stanovništva Republike

Hrvatske doprinosi nepovoljnom stanju hrvatskoga mirovinskog sustava. U razdoblju od 2006. do 2023. godine broj korisnika mirovina se povećava (Tablica 2).

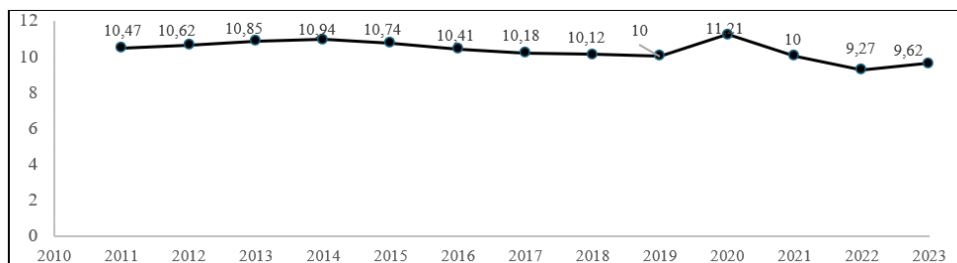
Tablica 2: Broj osiguranika i korisnika mirovina u razdoblju od 2006. do 2023. godine

| Godine | Osiguranici | Korisnici mirovina | Odnos |
|---------------|--------------------|---------------------------|--------------|
| 2006. | 1.538.170 | 1.100.086 | 1,40 |
| 2007. | 1.579.463 | 1.121.540 | 1,41 |
| 2008. | 1.604.848 | 1.1482.90 | 1,40 |
| 2009. | 1.530.233 | 1.173.814 | 1,30 |
| 2010. | 1.475.363 | 1.200.386 | 1,23 |
| 2011. | 1.468.133 | 1.213.121 | 1,21 |
| 2012. | 1.432.740 | 1.217.692 | 1,18 |
| 2013. | 1.400.631 | 1.190.815 | 1,18 |
| 2014. | 1.397.400 | 1.223.738 | 1,14 |
| 2015. | 1.413.637 | 1.228.020 | 1,15 |
| 2016. | 1.440.188 | 1.233.375 | 1,17 |
| 2017. | 1.475.044 | 1.232.651 | 1,20 |
| 2018. | 1.506.912 | 1.236.258 | 1,22 |
| 2019. | 1.545.192 | 1.241.111 | 1,25 |
| 2020. | 1.536.300 | 1.241.085 | 1,24 |
| 2021. | 1.571.672 | 1.232.601 | 1,28 |
| 2022. | 1.607.734 | 1.227.671 | 1,31 |
| 2023. | 1.648.877 | 1.225.246 | 1,35 |

Izvor: HZMO (2024)

Na dan 31. prosinca 2023. godine je bilo evidentirano 1.225.246 korisnika i 1.648.877 osiguranika, tako da je omjer između te dvije skupine bio 1:1,35 (u 2021. godini omjer je bio 1:1,28, a u 2022. godini 1:1,31) (Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje, 2024;10). U 2023.g. zabilježeno je blago povećanje udjela mirovinskih rashoda u BDP-u na 9,62 % (Grafikon 1).

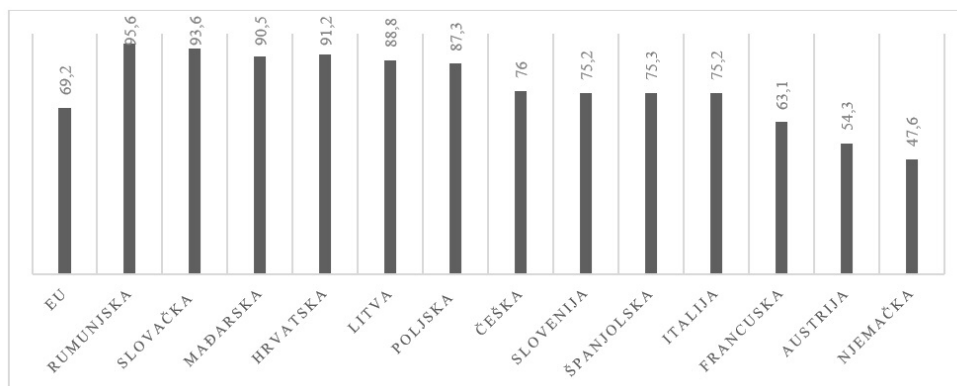
Grafikon 1: Udjel ukupnih mirovinskih rashoda u BDP-u, 2011. – 2023. godine (%)



Izvor: HZMO (2024)

Demografsko starenje stanovništva Republike Hrvatske dugoročno će nepovoljno utjecati na omjer broja osiguranika i korisnika mirovina te na financijsko stanje u sustavu obveznog mirovinskog osiguranja na temelju generacijske solidarnosti. Jedan od glavnih preduvjeta korištenja obrnute hipoteke je vlasništvo nad nekretninom. Prema podacima Eurostata stope stambenog vlasništva se značajno razlikuju među državama članicama Europske unije (Grafikon 2).

Grafikon 2: Stope stambenog vlasništva nad nekretninama u izabranim europskim državama na kraju 2023. (%)



Izvor: Eurostat (2024)

Na kraju 2023. godine 69,2% stanovništva Europske unije je živjelo u vlastitoj nekretnini, a 30,8% u nekretnini u najmu (Eurostat, 2024). Najveći udjel nekretnina u vlastitom vlasništvu ima stanovništvo Rumunjske (95,6%), stanovništvo Slovačke (93,6%), stanovništvo Republike Hrvatske (91,2%) te stanovništvo Mađarske (90,5%).

Obzirom na kontinuirano starenje stanovništva, veliki broj korisnika mirovina, značajna proračunska izdvajanja za mirovine i mirovinski sustav te na visoki udjel vlastitog stambenog vlasništva nekretnina proizlazi da u Republici Hrvatskoj postoji značajan potencijal za korištenje obrnute hipoteke.

Iako je potencijal obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj već bio predmet interesa nekoliko autora (Leko i Tuškan 2009., Tuškan 2018., Tuškan i Andrašić 2019.) na temelju sekundarnih podataka, autori Kundid Novokmet (2020) prvi su proveli empirijsko istraživanje na primarnim podacima o tržišnom potencijalu obrnute hipoteke u Republici Hrvatskoj, na uzorku od sto dvadeset dva ispitanika koji su putem ankete odgovarali na postavljena pitanja. U istraživanju su ispitali povezanost između određenih socio-demografskih varijabli (dob, spol, obrazovanje, izvor prihoda, vlasništvo nad nekretninom) s poznavanjem obrnute hipoteke i sklonošću korištenja iste. Istraživanje je pokazalo da među ispitanicima postoji određena averzija prema zaduživanju putem banaka. S druge strane, često je prisutno korištenje kredita po tekućim računima i skupo potrošačko zaduživanje. Navedeno ukazuje na nedostatak sredstava za ispunjavanje dospjelih obveza i podmirivanje životnih potreba što ide u prilog mogućem korištenju obrnute hipoteke. Nadalje, istraživanje je pokazalo da su mlađe osobe, zaposlene i osobe s višim stupnjem obrazovanja bolje upoznate s pojmom obrnute hipoteke. Tek 11% ispitanika je izrazilo mišljenje da bi koristili obrnutu hipoteku iz financijskih razloga. Bez obzira na kulturu nasljeđivanja, ističe se kako bi se u budućnosti situacije mogla promijeniti upravo zbog navike mlađe generacije na prekomjernu potrošnju te nasljeđivanja u odnosu na stjecanje vlastitoga.

Obzirom da se u Republici Hrvatskoj još uvijek ne koristi obrnuta hipoteka, važnu ulogu bi trebalo imati i upoznavanje javnosti s takvim konceptom financiranja. Prema Tuškan (2018;80) u približavanju koncepta obrnute hipoteke važnu ulogu bi primarno trebao imati program financijskog opismenjavanja stanovništva, regulator u donošenju zakonskog okvira financiranja obrnutom hipotekom, nadležno regulatorno tijelo u provedbi financiranja, te država u segmentu poticaja i potpora takvom financiranju. Obzirom da je jedan od glavnih preduvjeta korištenja obrnute hipoteke vlasništvo nad nekretninom, potrebno je riješiti sva otvorena imovinsko-pravna pitanja te urediti zemljišne knjige. Također, potrebno je osigurati adekvatni pravni, institucionalni i regulatorni okvir po uzoru na države u kojima se ista već primjenjuje i koristi u cilju jasnog i preciznog definiranja koje su institucije ovlaštene za pružanje takve tehnike financiranja, koja su prava i obveza svih sudionika, koje su dobne granice i druge uvjete potrebne za efikasno rješavanje problema financiranja starije populacije.

Leko i Tuškan (2009) smatraju kako bi obrnuta hipoteka potencijalno mogla riješiti i problem zloupotrebe ugovora o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju obzirom da postojećom regulativom nije dovoljno uređeno nepoštivanje njihove provedbe zbog čega starije osobe često bivaju izigrani od strane uzdržavatelja te bespovratno ostaju i bez nekretnine i bez dogovorene skrbi. Prema Tuškan (2018) nedostaci korištenja obrnute hipoteke su značajni troškove naknada za odobravanje, servisiranje i zatvaranje kredita, premije osiguranja i dr. Kulturološki čimbenici poput tradicije ili kulture ostavljanja nekretnina budućim generacijama kroz nasljedstvo mogu utjecati na potencijalno nevoljko korištenja nekretnina za potrebe povlačenje sredstava uzimanjem obrnute hipoteke. Navedeno može u konačnici značajno ograničiti uspjeh korištenja i širenja ove tehnike i u Republici Hrvatskoj te u svim državama u kojima su obiteljske veze čvrste i gdje djeca tradicionalno nasljeđuju obiteljske kuće i stanove.

Obzirom na najave da će se povećati dob za umirovljenje, smanjiti mogućnost prijevremenog umirovljenja, povećati očekivano trajanje života te da će se u Republici Hrvatskoj broj starijih osoba povećati u narednih pedeset godina (Ministarstvo rada, mirovinskog sustava, obitelji i socijalne politike, 2024) proizlazi da postoji značajan potencijal za korištenje obrnute hipoteke. Tuškan i Andrašić (2019;16) smatraju kako bi budućoj starijoj populaciji kvaliteta života i financijska situacija mogla biti dodatno značajnije narušena pa bi obrnuta hipoteka mogli pomoći u pristupu dodatnim novčanim sredstvima u težim financijskim situacijama i imati veći potencijal primjene u budućnosti.

5. ZAKLJUČAK

Nepovoljni demografski trendovi, ubrzano starenje stanovništva i visoka proračunska izdvajanja za stariju populaciju jasno upućuju na potrebu pronalaska novih modela financijske sigurnosti. Obrnuta hipoteka u tom se kontekstu nameće kao vrijedan dodatni izvor prihoda za starije građane. Dok je u SAD-u ovaj model financiranja već u širokoj primjeni, a u pojedinim europskim zemljama postupno nalazi svoje mjesto, Republika Hrvatska tek otvara prostor za njezino uvođenje. U Republici Hrvatskoj je potrebno uvođenje obrnute hipoteke kako bi se poboljšala kvaliteta i životni standard starije populacije te smanjili izdaci državnog proračuna namijenjeni za mirovine i mirovinski sustav. Za ostvarenje toga je potrebno napraviti nužne preduvjete: urediti zemljišne knjige, riješiti imovinsko-pravnapitanja te uspostaviti odgovarajući pravni, institucionalni i regulatorni

okvir. Jednako važna je i edukacija javnosti te zainteresiranih sudionika, budući da je riječ o konceptu, koji je još uvijek nedovoljno poznat u Hrvatskoj. Potencijalne prepreke koje bi mogle utjecati na razvoj i potencijal primjene takvog modela financiranja je nerazvijeno tržište nekretnina te tradicija ostavljanja nekretnina budućim generacijama. Zbog financijskih i socijalnih koristi koje obrnuta hipoteka može donijeti, ovaj oblik financiranja ne bi smio biti prepušten isključivo tržištu. Država, kao nositelj ekonomske i socijalne politike, trebala bi pružiti potporu i poticaje, kako bi se osiguralo njegovo uspješno uvođenje i primjena na dobrobit starije populacije.

LITERATURA

1. AARP Foundation (2008) *Reverse Mortgage Loans: Borrowing Against Your Home* [online]. Dostupno na: https://assets.aarp.org/www.aarp.org_/articles/money/financial_pdfs/hmm_hires_nocrops.pdf [19. svibnja 2025.]
2. Andrašić, A., Tuškan, B. (2019) *Analiza i zastupljenost primjene modela otpuštanja kapitala iz vrijednosti nekretnina među starijom populacijom u Europskoj Uniji*. Zbornik Ekonomskog fakulteta u Zagrebu, 17(2), str.1-17.
3. Bađun, M., Krišto J. (2021) *Financial industry views on the prospective role of long-term care insurance and reverse mortgages in financing long-term care in Croatia*. Journal of aging & social policy, 33 (2021),6, str.673-691.
4. Bađun, M., Krišto J. (2018) *Perspektive privatnog financiranja dugotrajne skrbi za starije u Hrvatskoj*. Hrvatski dani osiguranja Zagreb, Hrvatska.
5. Balića, M. (2023) *Suvremeni demografski procesi kao uvjetnica (ne)održivosti mirovinskoga sustava Republike Hrvatske*. Kroatologija : časopis za hrvatsku kulturu Fakulteta hrvatskih studija Sveučilišta u Zagrebu, 14(1), str.105-123.
6. Brown, S.K., Redfoot, D.I. i Scholen, K., (2007) *Reverse-mortgages: Niche Product or Mainstream Solution?*, Report on the 2006 AARP National Survey of Reverse Mortgage
7. Shoppers, National Center for Home Equity Conversion, prosinac.
8. Clerc-Renaud, P. et al. (2010) *Equity release schemes in the European Union*. Hamburg: Institut für Finanzdienstleistungen e.V.
9. Cosma, S. et.al. (2019) *Determinants of Older Consumers' Interest in Home Equity Conversion Products*. International Journal of Bank Marketing, 37(5), str.1275-1295.
10. Državni zavod za statistiku (2022) *Konačni rezultati popisa 2021*. Zagreb: HDS.

11. Eurostat (2024) *House or flat – owning or renting* [online]. Dostupno na: <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html> [19. svibnja 2025.]
12. Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje (2024) *Izvjешće o radu i poslovanju Hrvatskog zavoda za mirovinskog osiguranje za 2023.* Zagreb: HZMO.
13. Knaak, P., Miller, M., Stewart, F. (2020) *Reverse Mortgages, Financial Inclusion, and Economic Development.* World Bank, Policy Research Working Paper 9134.
- Kundid Novokmet A., Matković M. (2020) *Anticipating a reverse mortgage adoption in Croatia.* Studies in Business and Economics, 15(3), str.132-151.
14. Leko, V., Tuškan B. (2009a) *Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom „obrnute hipoteke“.* Računovodstvo i financije, lipanj, str.133-142.
15. Leko, V., Tuškan B. (2009b) *The role of reverse mortgage as an option for funding retirement.* Proceedings of the 28th International Conference on Organizational Science Development - New Technologies, New Challenges, str.854-861.
16. Ministarstvo rada, mirovinskog sustava, obitelji i socijalne politike (2024) *Analiza i zaključci Radne skupine za analizu stanja mirovinskog sustava* [online]. Dostupno na: https://mrosp.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/Mirovinski%20sustav/Analiza%20i%20zaklju%C4%8Dci%20Radne%20skupine%20za%20analizu%20stanja%20mirovinskog%20sustava_2024.pdf [22. svibnja 2025.]
17. Tuškan, B. (2019) *Analysis of demographic and socio-economic trends significant for the European reverse mortgage industry development potential.* Međunarodni znanstveni simpozij Gospodarstvo istočne Hrvatske – jučer, danas, sutra. str.534-549.
18. Tuškan, B. (2018) *Uloga i potencijal obrnute hipoteke u ponudi štedno - ulagačkih proizvoda na financijskom tržištu.* Zbornik radova s međunarodne znanstveno-stručne konferencije: Hrvatski dani osiguranja 2018, str.70-83.

POTENTIAL FOR FINANCING OF OLDER PERSONS USING REVERSE MORTGAGE TECHNIQUE IN THE REPUBLIC OF CROATIA

Abstract: The reverse mortgage technique is a form of financing intended for older people who own their own real estate, but do not have sufficient funds to cover ordinary living expenses. Allows property value to be converted into additional income, without the need to sell or abandon the property. This does not replace the usual sources of income, but rather provides a financial complement to the older population. An analysis of existing and forecasted negative demographic trends, budget allocations for pensions and social benefits, trends in the pension system, and the structure of ownership of residential real estate indicate that there is significant potential for the use of reverse mortgages in the Republic of Croatia. For the application of reverse mortgages in the Republic of Croatia, it is necessary to provide an adequate legal, institutional, and regulatory framework, following the model of countries in which it is already applied and used. The State, as the holder of economic and social policy, should provide support and incentives in order to ensure the successful introduction of such financing technique and application for the benefit of the elderly population.

Keywords: older population, reverse mortgage