

УДК: 347.27(497.11)

Biblid 1451-3188, 21 (2022)

Год XXI, бр. 77-78, стр. 140–155

Изворни научни рад

Рад примљен 12. 3. 2022. године

Рад одобрен 6. 4. 2022. године

DOI: [https://doi.org/10.18485/iipe\\_ez.2022.21.77\\_78.9](https://doi.org/10.18485/iipe_ez.2022.21.77_78.9)

## ОБРНУТА ХИПОТЕКА – ПОТЕНЦИЈАЛ ЗА РАЗВОЈ ТРЖИШТА НЕКРЕТНИНА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ

*Марија МАЈСТОРОВИЋ<sup>1</sup>*

*Анстракт:* Тржиште некретнина у Србији доживело је експанзију у последњој деценији због појачаних грађевинских и инвестиционих активности домаћих и страних инвеститора, као и због појачане понуде стамбених кредита услед којих је дошло до пораста понуде и тражње, али и до раста цена непокретности. Новим тржишним тенденцијама прекинута је вишедеценијска стагнација тржишта непокретности, што је био добар показатељ остварене макроекономске и политичке стабилности. Међутим, на домаћем тржишту непокретности и даље недостаје шири избор финансијских и осигуравајућих производа/услуга, какви постоје на развијеним тржиштима некретнина попут САД, Канаде и Аустралије, или какви постоје на тржиштима некретнина у Европи. Један од таквих производа је и „обрнута хипотека”. У САД и ЕУ обрнута хипотека представља вид финансирања који је доста популаран будући да има двоструке ефекте на повећање финансијске моћи старије популације и развој банкарског сектора. С обзиром на то да овај финансијски производ није присутан у домаћој регулативи, у раду ћемо предочити његове основне карактеристике и указаћемо на позитивну праксу која постоји у неким европским земљама у вези са његовом имплементацијом, која може бити од значаја и за унапређење домаћег тржишта непокретности. Развој овог производа на домаћем тржишту претпоставља успостављање адекватног законодавног оквира и финансијског система који би омогућио оптималнији систем финансирања становништва.

*Кључне речи:* Обрнута хипотека, тржиште некретнина, упоредно право, право Европске уније, домаће законодавство, Србија.

<sup>1</sup> Факултет за пословне студије и право, Универзитет „Унион – Никола Тесла”, Београд.  
E-mail: majstorovic.m@live.com.

## 1) УВОД

Предметно истраживање засновано је на примени мултидисциплинарног методолошког приступа. Ово из разлога саме природе индустрије и тржишта некретнина које се огледа у кохезији права и економије. У том смислу, рад је концентрисан на емпијска истраживања постојеће праксе. У уводном делу рада читаоцу се предочава смисао и проблем истраживања, као и тежње аутора ка проналажењу одговора – да ли је финансирање путем обрнуте хипотеке адекватно за домаћу популацију, те да ли би потенцијално обрнута хипотека могла имати позитивне ефекте на домаће тржиште некретнина? Аутор закључује да је основни предуслов за то да се институт обрнуте хипотеке инкорпорира у правни поредак Србије. На основу упоредноправне праксе и праксе банкарског и осигуравајућег сектора европских земаља, аутор закључује да би овај институт могао бити од користи не само домаћој старијој популацији већ и домаћем банкарском и осигуравајућем сектору.

## 2) СВРХА

Различити термини за обрнуту хипотеку – „реверзна хипотека“, „повратна хипотека“, „хипотека за конверзију домаћег капитала“, „шема ослобађања капитала“, „доживотна хипотека“, представљају у ствари један те исти вид хипотекарног зајма који је осигуран стамбеном некретнином.<sup>2</sup> Обрнута хипотека у међународној пракси служи као корисно средство за финансирање старије популације а, с друге стране, представља компликовану регулативу за коју је неопходно разумевање више параметара. С обзиром на то да већина земаља Европе углавном обилује старијом популацијом, систем обрнуте хипотеке представља се као адекватан вид финансијске „инјекције“ за ову категорију становништва. Током 20. века обрнута хипотека је развијена у пракси САД, Канаде и у Аустралији. У Европи је овај модел био заступљен у Великој Британији и Пољској. Будући да концепт обрнуте хипотеке није препознат у домаћем законодавству, те да не постоји као услуга ни у банкарском ни у осигуравајућем сектору, потребно је ближе утврдити њене циљеве и сврху кроз дескрипцију, анализу и синтезу одређених закључака који би били од значаја за њену примену у Републици Србији. Познато је, наиме, да је овај институт као банкарска услуга намењена старијој популацији која је остварила пензију и окончала свој радни век. Тако, ако кренемо од анализе статистичких и јавних података Републичког фонда за пензијско и инвалидско осигурање, приказаним у Информатору о раду предметне институције за период од 2007–2022. године, са последњим датумом ажурирања у фебруару

---

<sup>2</sup> Merriam Webster, *Dictionary*. Интернет: <https://www.merriam-webster.com/dictionary/reverse%20mortgage>, 21. 2. 2022.

2022. године, можемо на примеру Србије утврдити да је укупан број корисника пензија на дан 31. 12. 2021. године, износио 1.660.460, док је 2020. године у истом периоду износио 1.692.282 пензионера.<sup>3</sup> О укупном броју становника постоје различити подаци. Према подацима Републичког завода за статистику у Србији живи 6.899.126 становника, док је према Статистичком календару за 2021. годину наведен податак да укупно становништво Србије износи 6.945.235 становника.<sup>4</sup> Ради лакше анализе узећемо у обзир да је број становника у Србији приближно седам милиона. У овом броју учествује радно активних (15–64 година) преко 4,5 милиона. Даље, очекивано трајање живота за жене је 78 година, а за мушкарце 73, док однос старог (60 и више година) и младог (0–19 година) становништва износи 144,1 у процењеном индексу старења. Према приказаним подацима добијамо увид да пензионери чине готово четвртину становништва у Републици Србији. Просечна пензија према поменутом информатору у децембру 2021. године, износила је 29.365 динара. Овој математици додајемо и информацију о вредности просечне потрошачке корпе коју је објавило Министарство трговине, туризма и телекомуникација, те нова просечна потрошачка корпа за месец децембар 2021. године износи 80.181,37 динара, док минимална потрошачка корпа за посматрани период износ 41.390,11 динара. Анализа је рађена у односу на просечну бруто зараду од 102.196 динара, односно нето 74.629 динара.<sup>5</sup> Максимална пензија износи око 150.000 динара, а прима је свега 46 корисника. Највећи проценат пензионера око 65% прима старосну пензију која износи нешто мање од 32.000 динара. Између 15.000–20.000 динара пензије прима готово 300.000 људи. Посечна потрошачка корпа два пензионера финансира се уз помоћ остварене штедње током година и коришћења чекова или других кредитних производа за вандредне трошкове, потребе лечења и друго. Ипак, у ситуацији где домаћинство остане на само једном пензионеру, са једним месечним примањем које је изузетно ниско, готово да се живот своди на задовољавање основних егзистенцијалних потреба. Притом, говоримо о популацији која је деценијама радила, штедела, градила за време социјализма, која представља најодговорније и најуредније „платише” пореских и комуналних обавеза. Одлазак у пензију за многе није идиличан период. Услед година и болести ова

<sup>3</sup> Информатор о раду Републичког фонда за пензијско и инвалидско осигурање 2007–2022, Београд 2022. Интернет: <https://www.pio.rs/sites/default/files/Informator/2022/Informator%20D0%BEr-mart%202022.pdf>, 10. 2. 2022.

<sup>4</sup> Александра Вучићевић, *Статистички календар Републике Србије 2021*, Републички завод за статистику, Београд 2021, стр. 26–34. Интернет: <https://www.stat.gov.rs/sr-curl/publikacije/publication/?p=12972>, 10. 2. 2022.

<sup>5</sup> *Куповна моћ становништва, Потрошачка корпа*, Република Србија Министарство трговине, туризма и телекомуникација. Интернет: <https://mtt.gov.rs/extfile/sr/35637/1KUPOVNA%20MOC%20dec%202021.pdf>, 10. 2. 2022.

популација није више радно активна и нема могућности да оствари додатне приходе сем пензије. С друге стране, захваљујући масовним откупима станова из друштвене својине у току транзиције друштвене својине у приватну својину, ова група становништва обухвата највећи удео у власничкој структури некретнинама. С обзиром на просечан животни век, колико год штедне да су пензионери остварили за живота и оставили у залихама, пристојан живот је доведен у питање. Трошкови попут обавеза према држави остају исти (порез), као и накнаде јавно-комуналним предузећима и остале животне потрепштине, потребе за лечењем се повећавају, као и потреба за туђом негом и помоћи. Ипак, пензионери поседују највреднију имовину – некретнину, коју често не посматрају на тај начин, већ им обавезе које прате коришћење предметне некретнине представљају терет. Како из вредности своје непокретне имовине извући највећу корист за себе? Један од начина за то је механизам обрнуте хипотеке. Узевши у обзир макроекономске параметре који погађају ову групу становништва, уочава се јасан простор за разматрање обрнуте хипотеке и евентуалну примену овог вида финансирања на територији Србије.

### 3) САДРЖАЈ

Као што и сам назив овог финансијског производа упућује „обрнута хипотека” (*Reverse mortgage*) опонира појму традиционалне хипотеке. Традиционална хипотека подразумева узимање кредита – новчаних средстава од банке, при чему зајмопримац – корисник кредита мора да испуни низ услова и да буде кредитно способан. Један од начина обезбеђења за исплату предметног кредита је хипотека која се конституише на предметној некретнини. Лице које је узело кредит у месечним ануитетима отплаћује рате кредита уз приписану камату. Кроз године отплате кредита расте удео у власништву зајмопримца, а по исплати целокупног износа банци, терет хипотеке се испишује из власничког листа. Код обрнуте хипотеке принцип финансирања је „обрнут”. Уместо кредитне способности, отплате месечних рата и других обезбеђења кредита зајмопримац банци даје у власништво своју некретнину. Заузврат добија износ новца. Кредит не отплаћује за време живота, већ се банка наплаћује по смрти зајмопримца из предметне некретнине. Зајмопримац све време свог живота остаје у предметној некретнини да несметано живи и користи исту. Евентуални преостали износ који је зајмопримац примио од банке по његовој смрти наслеђују наследници у складу са законима који регулишу породично и наследно право.<sup>6</sup> Као основне предности обрнуте хипотеке, наводи се да је обрнута хипотека одличан начин да се у позним годинама обезбеди додатни новац за свакодневне трошкове,

---

<sup>6</sup> Vlado Leko, Branka Tuškan, „Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom obrnute hipoteke”, *Računovodstvo i financije*, Zagreb 2009, br. 6.

лечење и туђу негу и помоћ. Код ње не постоје трошкови отплате кредита као при узимању стандардних банкарских кредита (потрошачки, пензионерски и др.), где се подразумева да се позајмљени новац враћа кроз месечне анuitете уз приписану камату (по правилу у дугорочним кредитима зајмопримац прво враћа износ камате, а потом и главницу). Тржишна кретања у вредности некретнине не утичу на кредит. Уколико вредност некретнине значајно опадне за време трајања обрнуте хипотеке, услед одређених поремећаја макроекономских фактора, не постоји обавеза продавца–зајмопримца да надокнади штету. Износ новца који је добио приликом закључења уговора је само његов и на располагању му је до краја живота. У многим законодавствима постоји опција за избор начина исплате износа обрнуте хипотеке, односно постоји избор да се предметни износ исплати одједном или у месечним ратама, или у некој другој уговореној динамици. Основна предност оваквог вида финасирања огледа се у томе што зајмопримац задржава комфор и остаје у стану у којем је до тада живео. Ово су изузетно институционализовани поступци, који пролазе кроз озбиљне провере надлежних органа за оверу предметних уговора, као и банкарских процедура, те је ризик смањен на минимум. Продавац–зајмопримац не мора бити кредитно способан јер у овај правни посао не улази с циљем отплате примљеног зајма, већ уместо своје кредитне способности пружа власништво на предметној некретнини заузврат примљеном новцу. У одређеним законодавствима постоје опције и превремене отплате кредита, као и опције да наследници врате кредит и задрже власништво на предметној некретнини. Наравно, постоје и недостаци оваквог вида финансирања, а то су пре свега високи трошкови. Цена обрнуте хипотеке, односно исплате коју добија продавац углавном износи између 50–60% вредности саме некретнине. Даље, у многим законодавствима је ова процедура изузетно сложена, изискује поприлично времена и компликована је, а свакако захтева и ангажовање правног саветника или адвоката који ће заступати интересе продавца и предочити му све правне последице и упозорења. На овај начин корисник услуге добија новчана средства и доживотно право становања у предметној некретнини, али губи својину на некретнини. Уколико нерационално располаже новцем, постоји ризик да се нађе у независној ситуацији, без финансијских средстава и власништва над некретнином.

#### **4) ОБРНУТА ХИПОТЕКА У ЕВРОПСКИМ ЗАКОНОДАВСТВИМА**

Број људи који имају преко 65 година у ЕУ је значајан, с тенденцијом раста, а они уједно представљају и највећу групацију власника некретнина.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Dora Peračković, *Značajke obrnute hipoteke u okviru suvremenih finansijskih tržišta*, master rad, Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet, Zagreb 2019. Интернет: <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:148:894994>, 22. 1. 2022.

С друге стране, одлазак у пензију се старосно помера, расту трошкови живота и потребе за лечењем, а пензије су релативно ниске. Тржиште приватног пензионог осигурања није довољно распрострањено да би могло да компензује ова дешавања, а државни пензионих фондови под притиском су услед растућег тренда старења популације. То је и узрочник потребе за обрнутом хипотеком.<sup>8</sup> Обрнута хипотека је присутна у законодавству и пракси у Великој Британији и Пољској, Ирсској, Француској, Холандији, Данској, Белгији, Немачкој, Аустрији, Италији, Шпанији, Швајцарској, Шведској, Финској, као и у Бугарској и Румунији.<sup>9</sup> Проценат власништва значајно је виши у мање развијеним земљама, у односу на високо развијене земље попут Немачке. Овај однос власништва на некретнинама приказан је у следећој табели *Eurostata*.

Табела 1: Приказ власништва на некретнинама у Европској унији

<b>% власништва на некретнинама у распону 80% –100%</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>% власништва на некретнинама испод 80%</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Албанија</b>	96,3	96,5	<b>Чешка</b>	78,9	78,6
<b>Румунија</b>	96,1	95,8	<b>Португал</b>	77,3	73,9
<b>Словачка</b>	92,3	90,9	<b>Шпанија</b>	75,1	76,2
<b>Мађарска</b>	91,3	91,7	<b>Словенија</b>	74,6	74,8
<b>Хрватска</b>	91,3	89,7	<b>Грчка</b>	73,9	75,4
<b>Црна Гора</b>	90,2	91	<b>Италија</b>	-	72,4
<b>Литванија</b>	88,6	90,3	<b>Белгија</b>	71,1	71,3
<b>Србија</b>	86	83,3	<b>Финска</b>	70,7	71,1
<b>Македонија</b>	-	85,9	<b>Ирска</b>	70,3	68,7
<b>Пољска</b>	85,6	84,2	<b>Холандија</b>	69,1	68,9

<sup>8</sup> Carole Bonnet, Sandrine Juin, Anne Laferrère, *Financing long term care through housing in Europe*, Documents De travail 233, Institut national d'études démographiques, 2017, p. 2. Интернет: [https://www.ined.fr/fichier/s\\_rubrique/26740/document\\_travail\\_2017\\_233\\_long\\_term.care\\_reverse.mortgage.fr.pdf](https://www.ined.fr/fichier/s_rubrique/26740/document_travail_2017_233_long_term.care_reverse.mortgage.fr.pdf), 22. 1. 2022.

<sup>9</sup> Branka Tuškan, „Uloga i potencijal obrnute hipoteke u ponudi štedno-ulagačkih proizvoda na finansijskom tržištu“, u: *Hrvatski dani osiguranja*, Hrvatski ured za osiguranje, Zagreb, 2018, str. 70–72. Интернет: <https://dani-osiguranja.huo.hr/wp-content/uploads/2018/11/Zbornik-2018-WEB.pdf>, 1. 1. 2022.

% власништва на некретнинама у распону 80% –100%	2020	2019	% власништва на некретнинама испод 80%	2020	2019
<b>Бугарска</b>	84,3	84,1	<b>Кипар</b>	68,6	67,9
<b>Малта</b>	81,9	79,8	<b>Луксембург</b>	68,4	70,9
<b>Естонија</b>	81,4	81,7	<b>Шведска</b>	64,5	63,6
<b>Летонија</b>	81,2	80,2	<b>Уједињено Краљевство</b>	65% (2018)	
<b>Норвешка</b>	80,8	80,3	<b>Француска</b>	64	64,1
			<b>Данска</b>	59,3	60,8
			<b>Турска</b>	57,9	58,8
			<b>Аустрија</b>	55,3	55,2
			<b>Немачка</b>	50,4	51,1
			<b>Швајцарска</b>	42,3	41,6

Извор: Eurostat, Distribution of population by tenure status, type of household and income group – EU-SILC survey. Интернет: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, 10. 3. 2022.

Из горе наведеног приказа можемо закључити да неке од најразвијенијих земаља имају релативно низак проценат власништва на некретнинама (Немачка око 50%, Аустрија око 55%, Швајцарска око 42%, Француска око 64% и др.). Рекордни проценат власништва над некретнинама преко чак 90% бележе Хрватска, Мађарска, Румунија, Словачка, Црна Гора и Албанија. Ове државе, као и земље источне Европе, представљају погодно тло за тржиште обрнуте хипотеке. У ове земље се може убројати и Србија из разлога што је проценат власништва на некретнинама изузетно висок, чак 86%. У одређеним државама на тлу Европе, попут Шведске и Уједињеног Краљевства, тржиште обрнутих хипотека (и сличних видова финансирања) имају разрађену праксу и послују у оквиру регулатива и кодекса пословања. Област „ослобађања капитала“ (*Equity release*) у Европској унији дефинисана је Директивом о хипотекарним кредитима 2014/17/EU, као и домицилним законима и прописима у земљи у којој се примењује.<sup>10</sup> Тако на пример, Кодекс понашања Савета у Уједињеном Краљевству (*Equity Release Council*) има

<sup>10</sup> “Directive 2014/17/EU of the European Parliament and of the Council of 4 February 2014 on credit agreements for consumers relating to residential immovable property and amending Directives 2008/48/EC and 2013/36/EU and Regulation (EU) No 1093/2010 Text with EEA relevance”, *OJ L* 60/34, 28. 2. 2014.

најдужу праксу и поставља строге критеријуме којих се кредитори морају придржавати. Такође, ово тело има и заштитну улогу ка корисницима ових услуга, како би се осигурало законито пословање у овој сфери и осигурало поверење у сам Савет и функционисање и транспарентност тржишта реверзних хипотека.<sup>11</sup> Настојање ове институције је да установи основне карактеристике производа за ослобађање капитала (у које спада и обрнута хипотека), са гледишта корисника услуга али и пружаоца услуга – кредитора. Ови стандарди могу послужити као својеврстан водич, база или као путоказ за примену или доношење закона и прописа који се примењују у овом виду финансирања, као и да обезбеде сва права корисницима ових услуга који су садржани у ЕППАРГ стандардима. Ово је нарочито битно за законодавства која тек треба да започну имплементацију обрнуте хипотеке.<sup>12</sup>

Према подацима из објављеног извештаја о стању тржишта за прошлу годину, најбоље ће се добити увид у грандиозност тржишта хипотекарних кредита у УК. Отплата хипотекарног капитала у Великој Британији порасла је за 20% у односу на претходну годину, чиме је укупан износ отплаћеног дуга у првој половини 2021. достигао невиђених 38 милијарди фунти. Укупна вредност стамбеног фонда у Великој Британији порасла је са 5,67 трилиона фунти на 6,42 трилиона фунти током прошле године, а богатство приватне имовине достигло је нови максимум од 4,87 билиона фунти. Опције доживотних хипотекарних производа су се удвостручиле у последње две године, што у комбинацији са ниским стопама и флексибилним функцијама повећава привлачност коришћења описаног начина финансирања, путем ослобађања капитала како би се задовољиле финансијске потребе трећег животног доба. Просечан корисник ове услуге има око 70 година.<sup>13</sup> Ипак, постоје и ризици оваквог кредитирања и забринутост одређених регулаторних тела, те је са имплементацијом Солвентности II према директивама ЕУ, *Prudential Regulatory Authority* (PRA) изразио забринутост због управљања ризиком овог вида кредитирања, нарочито уколико зајмопримац позајми више новца од кредитора него што његова некретнина вреди.<sup>14</sup> Односно, у

<sup>11</sup> European Pensions and Property Asset Release Group, *About Equity Release in Europe*. Интернет: [https://epparg-org.translate.google.com/about-us/about-equity-release-in-europe/?x\\_tr\\_sl=en&x\\_tr\\_tl=sr&x\\_tr\\_hl=sr&x\\_tr\\_pto=op.wapp#](https://epparg-org.translate.google.com/about-us/about-equity-release-in-europe/?x_tr_sl=en&x_tr_tl=sr&x_tr_hl=sr&x_tr_pto=op.wapp#), 1. 2. 2022.

<sup>12</sup> European Pensions and Property Asset Release Group, *Code of practice*. Интернет: <https://epparg.org/standards/code-of-practice/>, 1. 2. 2022.

<sup>13</sup> Equity release council, *Market report Autumn 2021*, London, 2021. Интернет: <https://www.equityreleasecouncil.com/wp-content/uploads/2021/09/Equity-Release-Council-Autumn-2021-Market-Report.pdf>, 1. 2. 2022.

<sup>14</sup> Tripti Sharma, Declan French, Donal McKillop, "Risk and Equity Release Mortgages in the UK", *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2022, p. 277. Интернет: <https://link.springer.com/article/10.1007/s11146-020-09793-2#citeas>, 1. 2. 2022.



Великој Британији је готово постала пракса да је овај вид финансирања везан за гаранцију ННЕГ (*No Negative Equity Guarantee*), а која у слободном преводу значи „гаранција од негативног капитала”. Ова гаранција подразумева да ће уколико преостане вишак од акумулираног износа кредита, а који премашује продајну вредност предметне некретнине, бити отписан или одузет од стране зајмодавца, по утврђеним условима. Ова гаранција има заштитну функцију за зајмопримца од дуговања по основу обрнуте хипотеке и евентуалне измене вредности његове некретнине, те поставља ограничење да зајмопримац дугује само утврђени износ хипотеке. Да би се ова услуга одобрила мора да испуњава стандарде из Изјаве о принципима Савета за издавање капитала, као и да садржи поменућу гаранцију, што доказује да је предметна гаранција постала стандардно обележје овог вида финансирања у Великој Британији.<sup>15</sup> На самом тржишту у Великој Британији постоје две врсте овог вида финансирања: обрнуте хипотеке и планови за враћање непокретности, а који су под контролом Управе за финансијско понашање. Начин исплате зајма који се може утврдити у паушалном износу од једне исплате или више већих исплата, док се зајмопримцу може утврдити и динамика исплате у више једнаких месечних рата. У овој држави се користи назив *Equity release* (у слободном преводу „отпуштање капитала”), а функционише кроз два модела – кредитни и продајни. Кредитни модел је заправо претходно више пута описан, а основна обележја су му да је зајмопримац власник некретнине током уговорног односа, а да власништво припада кредиту тек по смрти зајмопримца, корисник остаје у својој некретнини и сноси трошкове око коришћења исте. С друге стране, у продајном моделу кредитор постаје власник некретнине одмах по закључењу уговора, те је као нови власник дужан да сноси све трошкове око предметне некретнине. Зајмопримац остаје у предметној некретнини по основу новог Уговора, најчешће Уговора о издавању некретнине, са или без надокнаде.<sup>16</sup> С обзиром на то да је претходно приказан модел финансирања обрнутом хипотеком у Великој Британији, као земљи зачетници овог модела финансирања на територији Европе са утемељеном праксом финансирања, регулативама, кодексима и стандардима, а уједно и државом у којој проценат власништва није претерано висок (по подацима Еуростата из 2018. године износио је 65%), следећа држава коју ћемо посматрати кроз ову тему је Пољска. Пољска има значајно виши удео власништва над некретнинама према истоименом извору, и у 2020. је износило готово 86%. У погледу регулативе

<sup>15</sup> Bank of England, Prudential Regulation Authority, *Discussion Paper / DP1/16 Equity release mortgages March 2016*, London. Интернет: <https://www.bankofengland.co.uk/-/media/boef/files/prudential-regulation/consultation-paper/2016/dp116>, 1. 2. 2022.

<sup>16</sup> Marino Barešić, *Obrnuta hipoteka u izabranim zemljama i mogućnosti njene primene u Republici Hrvatskoj*, master rad, Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet, Zagreb 2020, str. 21–26. Интернет: <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:148:578866>, 1. 2. 2022.

ово тржиште се развија у Пољској од 2008. године, а четири године касније усвојен је и Кодекс пословања. У Пољској функционише модел обрнуте хипотеке, а 2014. године ступио је на снагу Закон који омогућава банкама да дају доживотну хипотеку. Грађански законик уређује ову област пословања као и Закон о обрнутој хипотеци из 2014, а професионални субјекти морају да се придржавају и индустријских принципа добре праксе.<sup>17</sup> У Пољској такође постоје два основна производа за ослобађање капитала: кредитни и продајни модел. Према шеми обрнуте хипотеке, која представља кредитни модел, зајмопримац узима кредит за који некретнина представља обезбеђење. Право власништва прелази на кредитора годину дана након смрти зајмопримца. Наследници полажу право да откупе предметну некретнину у овом периоду. Продајни модел функционише исто као и описани продајни модел у Великој Британији. Пренос власништва на кредитора врши се након потписивања Уговора, а који фактички представља обрнути Уговор о анuitету у коме се накнада исплаћује одједном за цео животни век, и овере пред надлежним јавним бележником. Уједно, ово је и стабилно тржиште некретнина у којем су чак 90% сениора власници некретнина, а имају ниске пензије. Потенцијал тржишта је огроман, с обзиром на популацију од 38 милиона становника и изузетно висок удео старије популације у власништву некретнина. Ово мишљење дели и Централни завод за статистику и Владин савет за становништво о демографској ситуацији у Пољској.<sup>18</sup>

## 5) ПОТЕНЦИЈАЛНА АЛТЕРНАТИВА ОБРНУТОЈ ХИПОТЕЦИ НА ТРЖИШТУ НЕКРЕТНИНА У СРБИЈИ

С обзиром на то да у Републици Србији није до сада постојао овакав начин финансирања кроз концепт обрнуте хипотеке, у тржишним условима промета некретнина развила се опција продаје неусељивог стана. Оваква продаја некретнине, односно имовине која постаје оптерећење за власника некретнине (који поседује власништво и вредну имовину – некретнину, али не поседује довољно средстава за пристојан живот) регуларан је правни посао у Србији. Овакав вид конверзије неликвидне имовине у ликвидну изузетно је примамљив за особе старије животне доби, претежно пензионере. Уједно, ово је и групација људи међу којима је власништво на некретнинама

<sup>17</sup> European Pensions and Property Asset Release Group, Robert Majkowski: *Poland is a country with great opportunities and potential for equity release*, б.д., доступно на: <https://epparg.org/news/robert-majkowski-poland-is-a-country-with-great-opportunities-and-potential-for-equity-release/>, 1. 2. 2022.

<sup>18</sup> Szymon Pawłega, *Ocena założeń Ministerstwa Finansów do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym. Wiadomości Ubezpieczeniowe*, Wiadomości Ubezpieczeniowe 3/2010, p. 68. Интернет: [https://piu.org.pl/public/upload/ibrowser/WU/WU3\\_2010/pawlega.pdf](https://piu.org.pl/public/upload/ibrowser/WU/WU3_2010/pawlega.pdf), 1. 2. 2022.

најраспрострањеније и чини преко половине укупног власништва на некретнинама у Србији. Основ те чињенице су откупи станова у друштвеној својини којима су дотадашњи носиоци права коришћења предметних некретнина, у овом случају станова, откупљивали и тако постајали власници предметних некретнина. Ови процеси су били најзаступљенији крајем осамдесетих и деведесетих година прошлог века. Осим тога што су пензионери велика већина власника станова, млади људи по својој природи нису заинтересовани за овај вид финансирања јер тек стичу имовину, углавном купујући некретнине посредством стамбених кредита или удруживањем породичног капитала. Са социолошке стране гледано, млађа популација се не прибојава старости већ гради будућност, а и има услова да уколико има потребу за додатним приходима да ради додатни посао. Такође, они су и кредитно способни, а и могу да удруже приходе са својим партнером што вишеструко доприноси кућном буџету. Ипак, у ситуацији где сте самац са приходима од једне пензије, или услед смрти супружника остајете са једном пензијом у домаћинству, имовина која је до сада представљала иметак и позитивну страну биланса, одједном постаје терет. Како уновчити некретнину, а с друге стране остати у истом микроокружењу – свом стану – и помирити ове две ситуације? Тржиште некретнина у Србији је специфично јер се тек последњих година активирало у погледу градње, инвестиција, модерних трендова у области изградње и архитектуре, прокламацији стамбеног кредитирања и погодној економској клими у виду релативно ниских каматних стопа, након вишедеценијске стагнације. Све наведено представља позитивне тенденције тржишта некретнина, а које се, између осталог, показало и као веома отпорно на последице пандемије корона вируса.<sup>19</sup> Ипак, тржиште некретнина, као и правно уређење истог уз потпору банкарског сектора и сектора осигурања, умногоме заостају за развијеним светским и европским тржиштима, не препознајући многе финансијске производе везане за имовину. Један од тих је и концепт обрнуте хипотеке. Дакле, с обзиром на претходно наведено, узимајући у обзир и то да пензионери нису платежно и кредитно претерано способни, на тржишту се јавља потреба за продајом неусељивих станова. Овај концепт продаје подразумева да власник некретнине продаје своју некретнину купцу, углавном по цени од 50% од процењене тржишне вредности некретнине и задржава право доживотног становања и/или доживотног плодоуживања на предметној непокретности. Уобичајено је да све трошкове који се тичу састављања Уговора о продаји неусељивог стана, овере предметног уговора пред надлежним јавним бележником, банкарске трошкове у вези трансфера

<sup>19</sup> Марија Мајсторовић, Милан Радосављевић, „Функционисање тржишта некретнина у Републици Србији у савременим условима пандемије Корона вируса”, у: *Право, економија и менаџмент у савременом амбијенту LEMIMA 2021*, Београд 2021. стр. 135–153.

купопродајне цене са рачуна купца на рачун продавца, трошак уписа права својине у корист купца тзв. укњижбе у јавне књиге и Катастар непокретности, као и порезе сноси купац. Трошак пореза на пренос апсолутних права који износи 2,5% од процењене тржишне вредности некретнине сноси купац. Као нови власник некретнине, он постаје и обвезник плаћања пореза на имовину. На овај начин некадашњи власник некретнине остварује више користи. Пре свега, он долази до значајне суме новца. Узевши у обзир тренд високих цена некретнина у Србији, вредност од 50% некретнине представља значајан износ новца који један просечан српски пензионер може да усмери на адекватно лечење, туђу негу и помоћ, и у крајњој линији испуни све оне потребе које није могао у младости, а ни касније у старости услед ниских пензија. Узећемо у обзир и податак Републичког фонда за пензијско и инвалидско осигурање да просечна пензија износи нешто мање од 31.000 динара, што износи око 260 евра.<sup>20</sup> Даље, остаје у истом стану, задржавајући навике које је имао до тада. Осим тога што остаје у својој познатој микролокацији, на овај начин се постиже и финансијска уштеда. Нема додатних трошкова око продаје стана и куповине мањег чија је цена квадратног метра по правилу увек скупља. Такође, нема трошкова пореза на пренос апсолутних права и других пратећих трошкова у виду адвоката и јавних бележника, као ни трошкова око селидбе, куповине намештаја и адаптације на ново окружење. Продавац неусељивог стана остаје да живи доживотно у предметном стану. Обавезан је да се према стану односи са пажњом доброг домаћина, а за шта има директан интерес јер он и даље борава у истом, те сноси текуће трошкове живота (струја, Инфостан, телефон и друго). Будући да живимо у традиционалном окружењу, где се подразумева да се имовина наслеђује са једног лица на друго, овај вид „уновчавања” непокретне имовине није доживео експанзију. Наравно, уколико предметно лице жели да задовољи и овај фактор, увек је могуће одређеним правним послом, попут завештања, односно тестаментa, преостали износ новца или евентуално чак и покућство оставити некоме од жељених наследника. Термин „неусељив стан”, по мишљењу аутора, није адекватан. Ови станови нису неусељиви, одавно су изграђени и у њима се живело више деценија, већ су временом усељиви, односно усељиви су за купца одмах по смрти продавца. На овај начин закључењем Уговора о купопродаји неусељивог стана продавац губи право својине – власништва на предметном стану, а добија новац и право доживотног становања у предметној некретнини. С друге стране, купац врши алокацију слободних средстава у један од најсигурнијих видова инвестирања – куповину некретнине, и то по 50% повољнијим условима.

<sup>20</sup> Преглед просечних износа пензија, Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање. Интернет: <https://www.pio.rs/sites/default/files/Statistike/Prosečna%20penzija/2022/Prosecan%20iznos%20penzije-januar%202022.pdf>, 1. 3. 2022.

Ипак, овакав вид продаје некретнине представља облигациони однос између купца и продавца, регулисан је позитивним законима РС који регулишу промет некретнина и право власништва на истима. Концепт обрнуте хипотеке, уколико би био заснован на тржишту некретнина у Србији, био би додатно законски регулисан и институционализован, а постојала би и већа понуда са стране других уговарача, јер би овакву услугу нудиле претежно банке и евентуално и неке друге кредитне установе.

## 6) ИЗВОРИ

Bank of England, Prudential Regulation Authority, *Discussion Paper / DP1/16 Equity release mortgages March 2016*, London. Интернет: <https://www.bankofengland.co.uk/-/media/boe/files/prudential-regulation/consultation-paper/2016/dp116>, 1. 2. 2022.

Barešić, Marino, *Obrnuta hipoteka u izabranim zemljama i mogućnosti njene primene u Republici Hrvatskoj*, master rad, Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet, Zagreb 2020, str. 21–26. Интернет: <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:148:578866>, 1. 2. 2022.

Bonnet, Carole, Juin, Sandrine, Laferrère, Anne, *Financing long term care through housing in Europe*, Documents De travail 233, Institut national d'études démographiques, 2017, Интернет: [https://www.ined.fr/fichier/s\\_rubrique/26740/document\\_travail\\_2017\\_233\\_long.term.care\\_reverse.mortgage.fr.pdf](https://www.ined.fr/fichier/s_rubrique/26740/document_travail_2017_233_long.term.care_reverse.mortgage.fr.pdf), 22. 1. 2022.

"Directive 2014/17/EU of the European Parliament and of the Council of 4 February 2014 on credit agreements for consumers relating to residential immovable property and amending Directives 2008/48/EC and 2013/36/EU and Regulation (EU) No 1093/2010 Text with EEA relevance", *OJ L 60/34*, 28. 2. 2014.

Equity release council, *Market report Autumn 2021*, London, 2021. Интернет: <https://www.equityreleasecouncil.com/wp-content/uploads/2021/09/Equity-Release-Council-Autumn-2021-Market-Report.pdf>, 1. 2. 2022.

Escobar, L., Suárez S., Lucas, M., González, N., European Conservatives and Reformists (ECR) Party, *Mortgage Markets*, 2020, Интернет: <https://www.ecrparty.eu/files/ECRpreportMortgageMarket.pdf>, 1. 3. 2022.

European Pensions and Property Asset Release Group, *About Equity Release in Europe*, Интернет: [https://epparg-org.translate.goog/about-us/about-equity-release-in-europe/?\\_x\\_tr\\_sl=en&\\_x\\_tr\\_tl=sr&\\_x\\_tr\\_hl=sr&\\_x\\_tr\\_pto=op,wapp#](https://epparg-org.translate.goog/about-us/about-equity-release-in-europe/?_x_tr_sl=en&_x_tr_tl=sr&_x_tr_hl=sr&_x_tr_pto=op,wapp#), 1. 2. 2022.

European Pensions and Property Asset Release Group, *Code of practice*, Интернет: <https://epparg.org/standards/code-of-practice/>, 1. 2. 2022.

European Pensions and Property Asset Release Group, *Robert Majkowski: Poland is a country with great opportunities and potential for equity release*, Интернет: <https://epparg.org/news/robert-majkowski-poland-is-a-country-with-great-opportunities-and-potential-for-equity-release/>, 1. 2. 2022.

Информатор о раду Републичког фонда за пензијско и инвалидско осигурање 2007–2022, Београд 2022. Интернет: <https://www.pio.rs/sites/default/files/Informator/2022/Informat%D0%BEr-mart%202022.pdf>, 10. 2. 2022.

Куповна моћ становништва, Потрошачка корпа, Република Србија Министарство трговине, туризма и телекомуникација. Интернет: <https://mtt.gov.rs/extfile/sr/35637/1KUPOVNA%20MOC%20dec%202021.pdf>, 10. 2. 2022.

Leko, Vlado, Tuškan, Branka, „Financiranje osoba starije životne dobi tehnikom obrnute hipoteke”, *Računovodstvo i financije*, Zagreb 2009, br. 6.

Мајсторовић, Марија, Радосављевић, Милан, „Функционисање тржишта некретнина у Републици Србији у савременим условима пандемије Корона вируса”, у: *Право, економија и менаџмент у савременом амбијенту LEMIMA 2021*, Београд 2021.

Преглед просечних износа пензија, Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање. Интернет: <https://www.pio.rs/sites/default/files/Statistike/Prosecna%20penzija/2022/Prosecan%20iznos%20penzije-januar%202022.pdf>, 1. 3. 2022.

Pawlega, Szymon, *Ocena założeń Ministerstwa Finansów do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym. Wiadomości Ubezpieczeniowe*, Wiadomości Ubezpieczeniowe 3/2010. Интернет: [https://piu.org.pl/public/upload/ibrowser/WU/WU3\\_2010/pawlega.pdf](https://piu.org.pl/public/upload/ibrowser/WU/WU3_2010/pawlega.pdf), 1. 2. 2022.

Peračković, Dora, *Značajke obrnute hipoteke u okviru suvremenih finansijskih tržišta*, master rad, Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet, Zagreb 2019. Интернет: <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:148:894994>, 22. 1. 2022.

Sharma, Tripti, French, Declan, McKillop, Donal, “Risk and Equity Release Mortgages in the UK”, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2022. Интернет: <https://link.springer.com/article/10.1007/s11146-020-09793-2#citeas>, 1. 2. 2022.

Tuškan, Branka, „Uloga i potencijal obrnute hipoteke u ponudi štedno-ulagačkih proizvoda na finansijskom tržištu”, у: *Hrvatski dani osiguranja*, Hrvatski ured za osiguranje, Zagreb, 2018, Интернет: <https://dani-osiguranja.huo.hr/wp-content/uploads/2018/11/Zbornik-2018-WEB.pdf>, 1. 1. 2022.

Вучићевић, Александра, *Статистички календар Републике Србије 2021*, Републички завод за статистику, Београд 2021, стр. 26–34. Интернет: <https://www.stat.gov.rs/sr-cyrl/publikacije/publication/?p=12972>, 10. 2. 2022.

Webster, Merriam, *Dictionary*. Интернет: <https://www.merriam-webster.com/dictionary/reverse%20mortgage>, 21. 2. 2022.

## **7) ЗНАЧАЈ ЗА РЕПУБЛИКУ СРБИЈУ**

На основу спороведеног истраживања може се закључити да више друштвених, економских и социо-демографских параметара утичу на тржиште обрнуте хипотеке. Потреба за овим видом финансирања и конверзијом капитала генерисаног из вредности непокретне имовине у новац који се може користити за текуће потребе старије популације је растућа у највећем броју земаља у Европи. Томе доприноси пад наталитета, пораст удела старијег становништва, али и чињеница да пензије нису довољне да поткрепе све потребе просечног пензионера. Развој овог вида финансирања има вишеструке позитивне ефекте. Пре свега, то је побољшање животног стандарда старије популације, јер на овај начин долазе до неопходних средстава за живот и потребе лечења и максимизирају користи из имовине коју су стекли, а која им сада кад нису радно активни представља терет, а истовремено остају до краја свог живота у предметној некретнини не мењајући своје животне навике. Даље, овај вид финансирања доприноси релаксацији приватних и државних пензионих фондова који су на удару због тренда раста века живота, а самим тим и година у којима се исплаћује пензија. За консеквенцу тога се и здравствени ситеми и социјална подршка релаксирају, јер пензионери долазе до неопходних новчаних средстава, те могу себи самостално да пруже одговарајућу лекарску негу, без оптерећивања и коришћења програма из здравствене и социјалне помоћи. Банкарски и осигуравајући сектор су неопходни за функционисање овог тржишта, а укључивањем ових професионалних субјеката у овакав вид финансирања доприноси се безбедности функционисања трансакција и поверењу. Тржиште некретнина добија на разноврсности и постаје поље за увођење иновативних производа везаних за имовину. Такође, ово су изузетно регулисани процеси, те законодавни системи имају одлучујућу улогу у томе да ли ће имплементација обрнуте хипотеке на тржиште капитала и некретнина имати повољне ефекте по власнике некретнина, односно зајмопримце, или не. Ипак, оно што се може закључити јесте да не постоји унифицирани систем функционисања обрнуте хипотеке на свету, а студија Европске хипотекарне федерације о финансијској интергацији у вези европских хипотекарних тржишта говори у прилог томе, те се дошло до закључка да су тржишта доживотних хипотека у ЕУ појединачна тржишта са својим специфичним покретачима и карактеристикама.<sup>21</sup> С обзиром на

<sup>21</sup> L. Escobar S. Suárez M. Lucas N. González, European Conservatives and Reformists (ECR) Party, *Mortgage Markets, 2020*, <https://www.ecrparty.eu/files/ECRpreportMortgageMarket.pdf>

позитивну праксу земаља у ближем окружењу у Европској унији, а узимајући у обзир параметре да Србија има висок удео власништва на некретнинама – чак 86%, који је у високом проценту власништво пензионера, а с друге стране ниске пензије и растуће трошкове живота, тржиште некретнина у Србији има потенцијал за примену обрнуте хипотеке. Тржиште некретнина у Србији је доживело „бум“ у последњих пар година у погледу инвестиционе и грађевинске активности, дигитализације тржишта некретнина, допринело се и транспарентности и повећању правне безбедности увођењем јавних бележника у правни поредак, а значајном развоју тржишта допринеле су и ниске каматне стопе на стамбене кредите и бројне олакшице које је држава током година пружала купцима некретнина и инвеститорима. Ипак, ово тржиште не препознаје многе производе, како финансијске, банкарске, осигуравајуће, као и правне механизме какви постоје на развијеним тржиштима у Европској унији. Један од тих производа је и обрнута хипотека. Реализација овог вида финасирања грађанства могла би да има позитивне ефекте уз адекватну регулацију у унутрашњем законодавству, као и уз адекватну подршку банкарског и осигуравајућег сектора.

#### **REVERSE MORTGAGE – POTENTIAL FOR REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT IN THE REPUBLIC OF SERBIA**

*Summary:* The real estate market in Serbia expanded in the last decade due to the increased construction and investment activities of domestic and foreign investors as well as an increased supply of housing loans, which increased supply and demand but also real estate prices. The new market tendencies have broken the decades-long stagnation of the real estate market, which was a good indicator of the achieved macroeconomic and political stability. However, the domestic real estate market still lacks a wider range of financial and insurance products/services that exist in developed real estate markets such as the US, Canada, and Australia, or in Europe. One such product is the “reverse mortgage”. In the US and the EU, the reverse mortgage is a type of financing that is quite popular since it has double effects in increasing the financial power of the elderly population and the development of the banking sector. Since this financial product is not present in domestic regulations, I will present its basic characteristics and point out the positive practise that exists in some European countries regarding its implementation, which may be important for improving the domestic real estate market. The development of this product on the domestic market presupposes the establishment of an adequate legislative framework and financial system that would enable an optimal system of financing the population.

*Keywords:* Reverse mortgage, real estate market, comparative law, European Union law, domestic legislation, Serbia.