



**VILNIAUS UNIVERSITETO
VERSLO MOKYKLA**

TARPTAUTINIO VERSLO FINANSŲ PROGRAMA

Viktorija Mickienė

MAGISTRO BAIGIAMASIS DARBAS

<i>ATVIRKŠTINĖS HIPOTEKOS VERSLO PLĖTROS GALIMYBIŲ VERTINIMAS: LIETUVOS ATVEJIS</i>	<i>ASSESSMENT OF REVERSE MORTGAGE BUSINESS DEVELOPMENT OPPORTUNITIES: LITHUANIA</i>
---	---

Studentas _____
(parašas)

Darbo vadovas _____
(parašas)

Prof. Dr. Tadas Gudaitis

Vilnius, 2021

SANTRAUKA

VILNIAUS UNIVERSITETO

VERSLO MOKYKLA

TARPTAUTINIO VERSLO FINANSŲ PROGRAMA

VIKTORIJA MICKIENĖ

ATVIRKŠTINĖS HIPOTEKOS VERSLO PLĖTROS GALIMYBIŲ VERTINIMAS: LIETUVOS
ATVEJIS

Darbo vadovas – prof. dr. Tadas Gudaitis

Darbas parengtas – 2021 m. Vilniuje

Darbo apimtis – 69 puslapių.

Lentelių skaičius darbe – 31 vnt.

Paveikslų skaičius darbe – 1 vnt.

Literatūros ir šaltinių skaičius – 35 vnt.

Šio magistro baigiamojo darbo tikslas - išanalizavus mokslinę literatūrą, sudaryti vertinimo modelį, kurį taikant, pateikti atvirkštinės hipotekos verslo vystymo galimybių prognozę, išvadas bei pasiūlymus. Naudoti darbo metodai: mokslinės literatūros analizė, lyginamoji literatūros analizė, pesimistinės, realistinės ir optimistinės pelno prognozių analizė, kokybinis tyrimas. Pagrindinės šio darbo išvados: atvirkštinės hipotekos verslas gali vystytis Lietuvos rinkoje, tačiau tam reikia sukurtos teisinės bazės, po kurios sukūrimo dar bent 10 metų rinka turi būti ruošiama šio produkto naudojimui, kad susiformuotų reikiama paklausa tokio produkto vystymui.

SUMMARY

VILNIUS UNIVERSITY

BUSINESS SCHOOL

INTERNATIONAL BUSINESS FINANCE PROGRAMME

VIKTORIJA MICKIENĖ

ASSESSMENT OF REVERSE MORTGAGE BUSINESS DEVELOPMENT OPPORTUNITIES:

LITHUANIA

MA thesis supervisor – prof. dr. Tadas Gudaitis

MA thesis prepared – 2021 Vilnius

MA thesis scope – 69 pages.

Number of tables in thesis – 31

Number of images in thesis – 1

Number of literature sources – 35

The aim of this MA thesis is to distinguish reverse mortgage business development opportunities by analysing scientific theses, calculated pessimistic, realistic, optimistic prognoses and qualitative survey's results. The methods used in this MA thesis are analysis of scientific literature sources, comparative analysis between multiple literature sources and qualitative research. The main conclusions of this MA thesis are that business based on reverse mortgage can develop in the Lithuanian market, although a legal framework must be created and approved. After this step the Lithuanian market should accustom oneself to this product for at least 10 years to ensure effective development for reverse mortgage business.

TURINYS

LENTELIŲ SĄRAŠAS.....	5
PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS.....	6
ĮVADAS.....	7
1. ATVIRKŠTINĖS HIPOTEKOS SAMPRATA.....	9
1.1. Atvirkštinės hipotekos sąvoka, atsiradimas ir tikslai.....	9
1.2. Atvirkštinės hipotekos objektas ir subjektai.....	11
1.3. Atvirkštinės hipotekos procesas: JAV atvejis.....	12
1.4. Atvirkštinė hipoteka: Lenkijos, Japonijos ir Jungtinės Karalystės atvejai.....	15
1.4.1. Lenkijos atvejis.....	15
1.4.2. Japonijos atvejis.....	18
1.4.3. Jungtinės Karalystės atvejis.....	19
2. TYRIMO METODIKA.....	21
3. ATVIRKŠTINĖS HIPOTEKOS VERSLO VYSTYMO GALIMYBIŲ VERTINIMAS.....	23
3.1. Vidutinių galimų atvirkštinės hipotekos sandorių prognozė ir analizė.....	28
3.2. Atvirkštinės hipotekos verslo prognozės ir pradžia reikalingas kapitalas.....	35
3.3. Kokybinio tyrimo rezultatų analizė.....	39
IŠVADOS IR PASIŪLYMAI.....	55
LITERATŪROS IR ŠALTINIŲ SĄRAŠAS.....	58
PRIEDAI.....	61

LENTELIŲ SĄRAŠAS

- 1 lentelė. Respondentai
- 2 lentelė. Pensinio amžiaus gyventojų skaičius Lietuvoje
- 3 lentelė. Pensinio amžiaus gyventojų skaičius, pagal lytį, Lietuvoje
- 4 lentelė. Pensinio amžiaus gyventojų būstų nuosavybė Lietuvoje, kai gyvena vienas asmuo
- 5 lentelė. Pensinio amžiaus gyventojų būstų nuosavybė Lietuvoje, kai gyvena du asmenys
- 6 lentelė. NT kainų indekso pokytis Lietuvoje
- 7 lentelė. Banko marža pagal kliento amžių, remiantis JAV asociacijos skaičiuokle
- 8 lentelė. Lietuvos finansų įstaigų vidutinė palūkanų norma 2021 m. sausio – kovo mėn.
- 9 lentelė. Vienam sandoriui sudaryti reikalingi kaštai už žmogiškuosius išteklius
- 10 lentelė. Vidutinio kliento, turinčio NT Vilniaus m., sandorio analizė
- 11 lentelė. Vidutinio kliento, turinčio NT Šilutės m., sandorio analizė
- 12 lentelė. Pesimistinė 12 metų atvirkštinės hipotekos prognozė
- 13 lentelė. Realistinė 12 metų atvirkštinės hipotekos prognozė
- 14 lentelė. Optimistinė 12 metų atvirkštinės hipotekos prognozė
- 15 lentelė. Lietuvos atvirkštinės hipotekos rinkos analizė
- 16 lentelė. Atvirkštinės hipotekos termino teisingumas
- 17 lentelė. Potenciali atvirkštinės hipotekos paklausa Lietuvos rinkoje
- 18 lentelė. Lietuvių mentaliteto poveikis atvirkštinės hipotekos vystymuisi
- 19 lentelė. Gyventojų senėjimo tendencijos poveikis atvirkštinei hipotekai
- 20 lentelė. Galimi, informavimo apie atvirkštinę hipoteką, viešinimo kanalai
- 21 lentelė. Lietuvos rinkos dydžio vertinimas
- 22 lentelė. Lietuvos atvirkštinės hipotekos teisinės aplinkos analizė
- 23 lentelė. Įstaigos, kurios galėtų prekiauti atvirkštine hipoteka
- 24 lentelė. Atvirkštinės hipotekos įtraukimo į produktų krepšelį laikotarpis
- 25 lentelė. Teisinės bazės paruošimo ir įtvirtinimo laikotarpis
- 26 lentelė. Šios kadencijos Seimo galimybės pritarti vertinimas
- 27 lentelė. Atvirkštinės hipotekos naudingumo valstybei vertinimas
- 28 lentelė. Vyriausybės finansinio įsitraukimo vertinimas
- 29 lentelė. Nekilnojamo turto tendencijų Lietuvoje analizė
- 30 lentelė. Atvirkštinės hipotekos efektyvumas tarp didžiųjų ir mažųjų miestų
- 31 lentelė. NT kainų augimo tempo vertinimas

PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS

1 paveikslas. Sutrumpinta atvirkštinės hipotekos veikimo schema

ĮVADAS

Šiame magistro baigiamajame darbe nagrinėjamos finansinio produkto – atvirkštinės hipotekos – verslo vystymosi galimybės Lietuvoje. Nagrinėjama šio produkto susikūrimo istorija, aptariami JAV, Lenkijos, Japonijos bei Jungtinės Karalystės atvejai. Vertinami statistiniai Lietuvos pensinio amžiaus gyventojų duomenys bei NT vertės tendencijos. Remiantis statistiniais duomenis ir darbo autoriaus skaičiavimais, pateikiamos ir vertinamos galimos atvirkštinės hipotekos verslo prognozės Lietuvoje. Darbo teorinėje ir praktinėje dalyje aptartos temos vėliau paremiamos kokybinio tyrimo gautais rezultatais.

Darbo objektas ir pasirinkimo motyvai

Darbo objektu pasirinktas atvirkštinės hipotekos produktas. Šis produktas pasirinktas kaip darbo objektas, kadangi jis galimai sukurtų pridėtinę vertę Lietuvos Respublikos pensinio amžiaus gyventojams, valstybės biudžetui bei galimai išlaikytų pelningumą, juo prekiaujančio verslo atžvilgiu.

Temos aktualumas

Atvirkštinės hipotekos produktas yra skirtas pensinio amžiaus žmonėms, kurie yra priskiriami jautriai socialiniai grupei. Šis finansinis produktas pensinio amžiaus asmeniui suteikia papildomų pajamų, kol yra įkeistas jo nekilnojamas turtas, iki gyvenimo pabaigos neprarandant minimo turto nuosavybės. Toks produktas šiuo metu neegzistuoja Lietuvoje, kadangi nėra sukurta jo teisinė bazė. Su šiuo finansiniu produktu Lietuvos pensinio amžiaus gyventojai galėtų įdarbinti savo nekilnojamą turtą, neprarandant jo nuosavybės iki gyvenimo pabaigos, ir gauti papildomų kas mėnesinių pajamų prie savo pensijos. Toks produktas galėtų sukurti naudą jautrios socialinės grupės žmonėms bei prisidėti prie didesnės pensinio amžiaus gyventojų perkamosios galios. Didesnė gyventojų perkamoji galia teigiamai prisidėtų prie valstybės biudžeto. Dėl šių priežasčių yra naudinga įvertinti šio produkto naudą, kurią jis gali sukurti verslui, tokį produktą turinčiam savo krepšelyje. Įvertinus atvirkštinės hipotekos pelningumą, būtų galima įvertinti ar jis gali būti veiksmingas ir naudingas ne tik pensinio amžiaus asmeniui, valstybei, bet ir verslui.

Pagrindinė darbo problema

Kokios atvirkštinės hipotekos verslo plėtros galimybės egzistuoja Lietuvoje?

Darbo tikslas

Išanalizavus mokslinę literatūrą, sudaryti vertinimo modelį, kurį taikant, pateikti atvirkštinės hipotekos verslo vystymo galimybių prognozę, išvadas bei pasiūlymus.

Pagrindiniai darbo uždaviniai

1. Mokslinės literatūros analizė.
2. Sudaryti vertinimo modelį.
3. Pateikti verslo vystymo galimybių prognozes.
4. Pateikti išvadas ir pasiūlymus.

Darbo metodai

Šiame darbe naudojama mokslinės literatūros analizė, lyginamoji literatūros analizė, pesimistinės, realistinės ir optimistinės pelno prognozių analizė, kokybinis tyrimas.

Darbo struktūra

Magistro baigiamąjį darbą sudaro įvadas, 1 teorinės dalies skyrius, 1 tyrimo metodikos skyrius bei 1 praktinės dalies skyrius. Darbo pabaigoje pateikiamos išvados ir pasiūlymai. Pirmasis teorinės dalies skyrius sudarytas iš keturių poskyrių, kuriuose rašoma apie atvirkštinės hipotekos atsiradimą, veikimo schemą, Lenkijos ir Japonijos atvejus. Antrajame skyriuje pateikiama šiame darbe atliekamo tyrimo metodika. Trečiajame skyriuje yra 3 praktinės dalies poskyriai, kuriuose nagrinėjami ir pateikiami statistiniai pensinio amžiaus gyventojų duomenys, nagrinėjamos NT kainų tendencijos, pensijų dydžiai bei atvirkštinės hipotekos alternatyvos. Taip pat analizuojama vidutinė galima atvirkštinės hipotekos paskola, pateikiamas tokio produkto verslo vystymo galimybių vertinimas, prognozės, reikalingas pradinis kapitalas bei kokybinio tyrimo rezultatai. Darbo pabaigoje pateikiamos išvados ir pasiūlymai.

1. ATVIRKŠTINĖS HIPOTEKOS SAMPRATA

Šiame skyriuje bus nagrinėjama atvirkštinės hipotekos sąvoka, finansinio produkto atsiradimo istoriją bei veiklos principai. Bus išskirti galimi atvirkštinės hipotekos objektai ir subjektai. Nagrinėjamas šio finansinio produkto procesas, pagal JAV atvejį. Taip pat šiame skyriuje atliekama Lenkijos, Japonijos bei Jungtinės Karalystės atvirkštinės hipotekos rinkos analizė bei vertinami jos rezultatai. Remiantis mokslinės literatūros analizės rezultatais pateikiamos išvados, dėl galimos atvirkštinės hipotekos verslo galimybių vystymo situacijos Lietuvos rinkoje.

1.1. Atvirkštinės hipotekos sąvoka, atsiradimas ir tikslai

Lietuvoje plačiai nevartojama sąvoka, kuri nėra apibrėžta Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse – atvirkštinė hipoteka – tai paskola leidžianti, nuosavą būstą turintiems savininkams, finansų įstaigai įkeičiant savo nekilnojamą turtą, gauti išmokas, iki gyvenimo pabaigos išlaikant savo turto nuosavybę (*Consumer Financial Protection Bureau, 2019*). Panašiausią atitikmenį Lietuvos Respublikos teisėkūroje galima rasti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso šeštoje knygoje – Rentos sutarties samprata. Šiame straipsnyje nurodoma, jog „Pagal rentos sutartį viena šalis – rentos mokėtojas (skolininkas) įsipareigoja neatlygintinai arba mainais už kapitalo perdavimą jam nuosavybės teise periodiškai mokėti kitai šaliai – rentos gavėjui sutartyje numatytą pinigų sumą (rentą) arba kitaip išlaikyti rentos gavėją“ (Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, šeštoji knyga, Prievolių teisė, 6. 439 straipsnis). Apibendrinant, tai toks sandoris, kuriuo perleidžiama daikto nuosavybės teisė rentos mokėtojui, kuris sutinka, už tokio pobūdžio garantiją, mokėti įmokas, daiktą perleidžiančiam rentos gavėjui. Tačiau tai vis tiek pilnai neatitinka atvirkštinės hipotekos sąvokos, kurią Giedrė Ivavičiūtė (2008) savo mokomojoje knygoje aiškina taip: <...> klientas įkeičia bankui savo turimą būstą ir iki gyvenimo pabaigos gauna kas mėnesines išmokas iš banko, pats nieko nemokėdamas (15 p.). Galima įžvelgti esminius rentos ir atvirkštinės hipotekos skirtumus: rentos sandoris gali būti vykdomas tarp fizinių asmenų, tuo tarpu atvirkštinės hipotekos – tarp finansų įstaigos bei fizinio asmens; rentos sandorio objektas gali būti bet koks daiktas ar kitas turtas, tuo tarpu atvirkštinės hipotekos atveju – tik nekilnojamas turtas. Toliau šiame darbe bus išskirta ir daugiau rentos ir atvirkštinės hipotekos skirtumų. Kaip jau minėta anksčiau, Lietuvos Respublikos teisės aktuose atvirkštinės hipotekos sąvoka nėra apibrėžta.

Jungtinės Amerikos Valstijos, kaip lyderė finansų rinkoje, buvo ir atvirkštinės hipotekos pradininkė. Įvairiuose patikimuose interneto tinklapiuose, tokiuose kaip *Forbes*, *American Advisors Group*, *Housing Wire* pateikiama tokia pati atvirkštinės hipotekos (angl. Reverse Mortgage) istorija, kaip ir JAV asociacijos – *National Reverse Mortgage Lenders Association* – prezidento Peter H. Bell (2012) pareiškime apie atvirkštinės hipotekos atsiradimą JAV. Pirmą kartą atvirkštinės hipotekos sandoris įvyko 1961 m., tą kartą sandoris buvo sudarytas tarp įstaigos Deering Savings & Loan ir našlės Nellie Young. Po šio sandorio 20 metų vyko įvairūs tyrimai ir apklausos, atvirkštinės hipotekos galimybių tematika. 1980 m., atvirkštinės hipotekos pradininku laikomas, Ken Scholen pristatė šio produkto koncepciją JAV federalinei vyriausybei. Tais pačiais metais, įvykus Baltųjų Rūmų posėdžiui, buvo pritarta atvirkštinės hipotekos reikalingumui. 1983 m. Senatas taip pat pritarė, taip vadinamajai *Federal Housing Administration mortgage insurance program for reverse mortgage loans*. 1987 m. Kongrese buvo pareikalauta sukurti demonstracinę programą. Akta, kuriame buvo toks reikalavimas, pasirašė tuometinis JAV prezidentas Ronaldas Reiganas. Tame pačiame akte buvo nurodytas ir šios programos tikslas: suteikti finansinę pagalbą senjorams, kurie turi nuosavą būstą, padedant sumažinti finansinę naštą, kurią sukuria didėjančios sveikatos paslaugų, namų išlaikymo ir kitos išlaidos. Tarp visų atvirkštinės hipotekos vykdymo reikalavimų buvo šie reikalavimai:

- Adekvatus trečiųjų šalių konsultavimas, pateikiant ir kitus finansinių produktų variantus;
- Fiksuota arba kintanti palūkanų norma ar planuojamas nekilnojamojo turto, įtraukto į atvirkštinės hipotekos sutartį, padalijimas tarp skolintojo ir skolininko;
- Sąrašas reikalingos atskleidžiamos informacijos, kuris turi būti pristatytas 10 dienų iki sutarties pasirašymo;
- Garantija skolininkams, sudaryta *General Insurance Fund*, apsauganti nuo skolintojų veiklos nutraukimo bei garantuojanti skolininkų išsipareigojimų vykdymą jų, į sutartį įtraukto, nekilnojamojo turto vertę viršijančia suma;
- Suplanuotos ataskaitos Kongresui (Peter H. Bell, 2012).

Bandomoji programa buvo limituota, buvo leista sudaryti iki 2500 atvirkštinės hipotekos sutarčių iki 1991 m. Pirmoji tokia atvirkštinės hipotekos sutartis, JAV vadinama *Home Equity Conversion Mortgage* – HECM, atitinkanti aukščiau nurodytus reikalavimus, buvo pasirašyta 1989 m. spalio 19 d. Loterijos principu buvo atrinkti 50 skolintojų, kuriems buvo leista pasirašyti pirmąją HECM sutartį. Pirmaisiais metais buvo pasirašytos 157 tokio tipo sutartys, antraisiais metais – 389. Programa iš lėto įgavo pagreitį, kas kelis metus vis peržiūrint ir papildant ją, padidinant limitus. 1998 m. bandomoji programa buvo pervadinta į pastoviąją programą. Sutarčių kiekis, pasirašytas per metus, vis didėjo ir 2007 m. siekė 100.000 sutarčių per metus (Peter H. Bell, 2012). Nors ir palyginus naujas finansinis produktas, atvirkštinė hipoteka jau atrado savo rinką JAV ir informacijos, reguliavimų bei įstaigų parduodančių tokį produktą nemažai.

Lietuvos interneto erdvėje ganėtinai sudėtinga rasti diskusijas ar informaciją apie atvirkštinę hipoteką, tačiau Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime dėl Būsto strategijos 2004-2006 m., pateikto 2004 m. sausio 21 d., kuris yra nebegaliojantis, buvo ieškoma sprendimų, kaip pensijų išmokas gaunantiems gyventojams palengvinti finansinę naštą, norint modernizuoti daugiabučius, kuriuose jie turi nuosavus butus, todėl šioje strategijoje buvo paminėtas hipotekinių obligacijų bei hipotekinės sistemos plėtojimo bei tobulinimo reikalingumas. Tačiau atvirkštinės hipotekos teisinė bazė nėra sukurta ir vien apibrėžtumo trūkumas teisės aktuose kelia sunkumus judėti į priekį, vos tik pradėjus svarstyti apie tokio produkto naudingumą tiek finansų įstaigoms, tiek pensinio amžiaus piliečiams. Ivavičiūtė (2008) teigia, kad “Lietuvoje bankininkai vieningai sutaria, kad rinka dar nėra subrendusi šiam produktui. Atvirkštinės hipotekos paskola yra brandžios rinkos ir brandžios visuomenės produktas, todėl šio produkto dar nėra Lietuvoje.” (19 p.)

Atvirkštinė hipoteka pasaulyje teisiškai egzistuoja tik kiek daugiau nei 30 m., todėl palyginus, tai yra ganėtinai naujas finansinis produktas, ne visur atradęs savo rinką. Tik šalys su pakankamai brandžiomis rinkomis ir tam tinkamais kultūriniais ypatumais turi apibrėžtus teisės aktus, tokiam produktui sėkmingai bandyti įsitvirtinti šalies rinkoje. Šis produktas gali būti naudingas nedidelę pensiją gaunantiems gyventojams, norintiems prie jos pridėti papildomas lėšas, taip didinant pensinio amžiaus gyventojų perkamąją galią.

1.2. Atvirkštinės hipotekos objektas ir subjektai

Kadangi, kaip ir minėta anksčiau, Lietuvos Respublikos teisėkūra nėra apibrėžusi atvirkštinės hipotekos sąlygų teisės aktais, galima tik numanyti kokie galėtų būti objektai ir subjektai tokio finansinio produkto teisės aktuose arba remtis kitų šalių praktika, kuriose atvirkštinės hipotekos paskolos jau atrado savo vietą finansinių produktų rinkoje.

Atvirkštinės hipotekos objektu gali būti laikomas tik nekilnojamas turtas, kurio nuosavybė priklauso tokio tipo paskolos gavėjui.

Atvirkštinės hipotekos subjektais gali būti tik fizinis asmuo (paskolos gavėjas), kuris yra pensinio amžiaus ir kuris turi jam priklausantį nekilnojamąjį turtą, bei finansų įstaiga (paskolos davėjas). Pagal Lietuvos Respublikos finansų įstaigų įstatymą, finansų įstaiga laikoma:

- Finansų įmonė - Lietuvos Respublikos įmonė arba užsienio valstybės įmonės padalinys, kurie veikia Lietuvoje įstatymų, reglamentuojančių finansinių paslaugų teikimą ir finansų įstaigų veiklą, nustatyta tvarka ir kurių pagrindinę veiklos dalį sudaro vienos arba daugiau šio Įstatymo 3 straipsnio 1 dalyje, išskyrus 1 punktą, nurodytų finansinių paslaugų teikimas:

- indėlių ir kitų gražintinų lėšų priėmimas;
 - skolinimas (įskaitant hipotekines paskolas);
 - finansinė nuoma (lizingas);
 - mokėjimo paslaugos.
- Kredito įstaiga - įmonė, kuri verčiasi indėlių ar kitų gražintinų lėšų priėmimu iš visuomenės ir paskolų teikimu savo sąskaita (Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 575/2013, 4 straipsnis).

1.3. Atvirkštinės hipotekos procesas: JAV atvejis

Kadangi Lietuvoje atvirkštinės hipotekos procesai nevyksta, naudinga būtų nagrinėti šio finansinio produkto pirmtakų – JAV pavyzdį. Kaip informaciją apie procesą pateikia JAV finansų įstaigos, JAV sudarant tokį sandorį, paskolos gavėjas įkeičia dalį nuosavo nekilnojamo turto ir tos dalies turto vertę paskolos davėjas išmoka individualiai numatyta tvarka, pvz.: kas mėnesinėmis fiksuotomis išmokomis; didžiąją dalį sumos iškart; retesnėmis išmokomis. Šios išmokos yra neapmokestinamos, todėl pajamų mokesčio ar kitų valstybei skirtų mokesčių subjektui mokėti nereikia. Kol subjektas gyvena tuose namuose, kurių dalį nuosavybės perleido finansų įstaigai, skolos gražinti nereikia. Jeigu subjektas miršta, perduoda būstą, išsikrausto – jam arba jo sutuoktiniui, reikia gražinti susikaupusią skolą, kas dažniausiai reiškia – perduoti sandorio objektą, t. y. nekilnojamą turtą. JAV egzistuoja 3 rūšys atvirkštinės hipotekos paskolų:

1. Konkrečiam tikslui skirtos atvirkštinės hipotekos paskolos – tokio tipo paskolas skiria tam tikros valstijos ar vietinės valdžios, ne pelno siekiančios organizacijos, tačiau tai nėra kiekviename valstijoje prieinamas paskolos tipas. Tokio tipo paskolos skirtos nepasiturintiems asmenims, dažniausiai norintiems atlikti nedidelį remontą ar sumokėti nekilnojamojo turto mokesčius. Konkretus tokios paskolos tikslas būna įvardintas sutartyje.
2. Privачios tokio tipo paskolos – tokio tipo paskolas teikia dažniausiai tik būsto kreditais užsiimančios įmonės ir dažniausiai tokiems asmenims, kurie turi pasiėmę atvirkštinės hipotekos paskolą, tačiau sandoryje nurodyto būsto vertė išauga ir jie nori pasididinti gaunamas išmokas.
3. Federalinės valdžios apsaugotos paskolos – geriau žinomos kaip HECM (Home Equity Conversion Mortgages). Šių paskolų tikslas gali būti įvairus. Suteikiama suma priklauso nuo: subjekto amžiaus, objekto vertės, tuo metu esančių palūkanų normų, subjekto finansinių galimybių mokėti visus su būstu susijusius mokesčius, minimus žemiau.

Prieš sudarant tokį sandorį, reikėtų žinoti, jog JAV egzistuoja mokesčiai tokio tipo paskolų palaikymui, kurių pastoviai mokėti nereikia, jie tik didina paskolos gavėjo įsiskolinimą. Sudarant sandorį yra pridedami ir paskolos administravimo mokesčiai bei palūkanos. Taip pat derėtų nepamiršti, jog paskolos gavėjas, sandorio metu, išlieka nekilnojamo turto savininku, todėl jam išlieka ir tokie mokesčiai, kaip komunaliniai mokesčiai, žemės mokestis, nekilnojamojo turto mokestis, būsto draudimo mokesčiai ir panašiai. Jeigu subjektas vengtų mokėti šiuos mokesčius, paskolos davėjas gali paprašyti grąžinti susidariusią skolą, o jos negrąžinus – parduoti įkeistą turtą ir iš gautos sumos pasiimti skolos dydžio dalį.

Jeigu sandorį sudaro tik vienas iš sutuoktinių, tuomet sandorį sudariusiajam mirus, šio sutuoktinis gali likti gyventi sandorio objekte, jei jis ir toliau moka visus mokesčius už būstą, tačiau išmokų už atvirkštinės hipotekos paskolą jau nebegauna. Taip pat, sandorį sudariusiajam asmeniui mirus, jo sutuoktinis arba vaikai gali grąžinti skolą ir taip išsipirkti sandorio objektą, jeigu paskolos gavėjo paveldėtojai nori būstą pasilikti sau.

Prieš pasirašant sutartį, privaloma gauti profesionalią konsultaciją, kurios metu būtų išaiškinti visi su sutartimi susiję ypatumai: mokesčiai, tikslai ir procesai vykstantys po subjekto mirties. Taip pat konsultantas turi paaiškinti alternatyvas galimas tokio tipo paskolai. Tokios konsultacijos kainuoja apie 125 dolerius, kurie yra įskaičiuojami į skolą, tačiau gyventojui, kuris neišgali susimokėti už tokią konsultaciją, vis tiek privaloma suteikti konsultaciją. Žinių, apie tokį finansinį produktą, trūkumas gali lemti mažą paklausą (Davidoff, Gerhard ir Post, 2015, 1 p.).

Norint gauti atvirkštinės hipotekos paskolą, nebūtina gauti atitinkamas pajamų sumas, kaip tai yra būtina norinti pasiimti, pavyzdžiui būsto paskolą. Tačiau visi paskolos davėjai, prieš priimant sprendimą suteikti paskolą ar ne, peržiūri asmens finansinius įsipareigojimus, išgales mokėti mokesčius bei tikslus gauti tokią paskolą. Jeigu paskolos davėjui, įvertinus visą finansinę asmens situaciją, kyla abejonių ar jis galės padengti savo įsipareigojimus, paskolos davėjas gali pareikalauti, gavus išmokas iš paskolos atidėti atitinkamą pinigų sumą, reikalingą sumokėti su būstu susijusiems mokesčiams.

Paskolos davėjas leidžia pasirinkti norimą paskolos išmokų planą, kuris gali būti pasirenkamas iš tokių variantų:

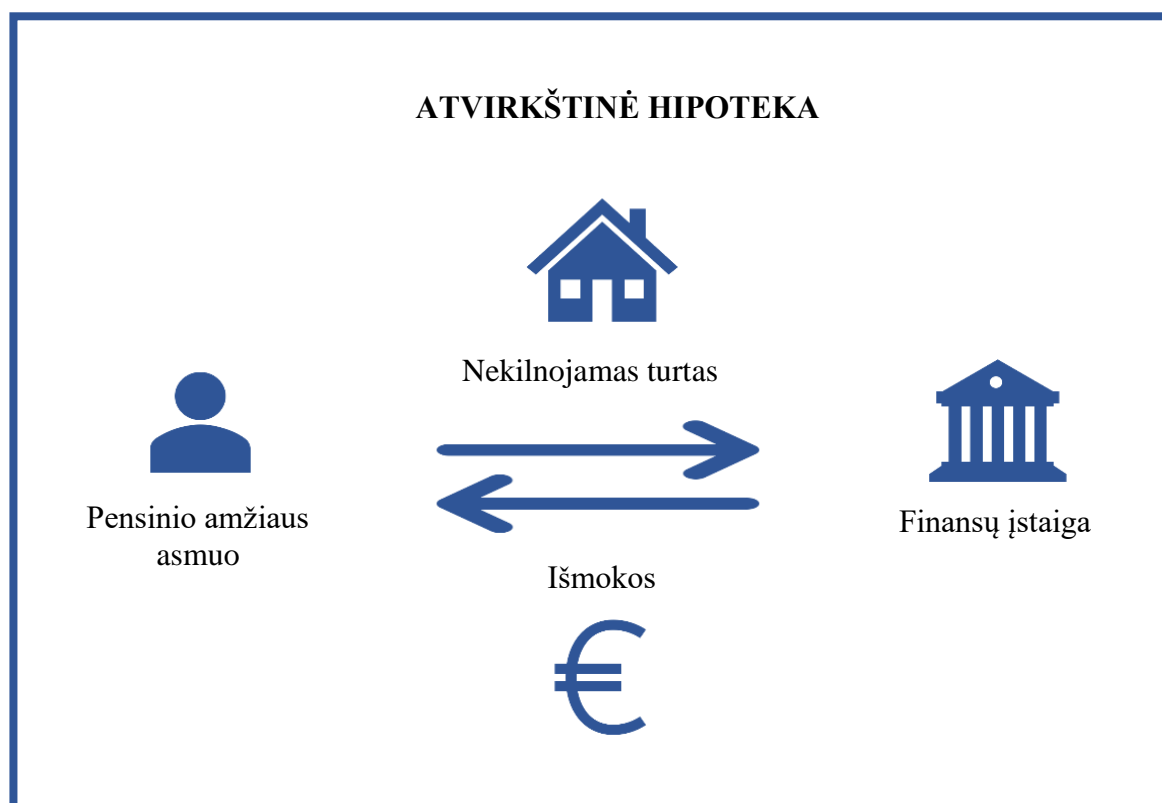
- Vienkartinė išmoka – tai tokia išmoka, kurią paskolos gavėjas gauna tik vieną kartą;
- Terminuotos išmokos – tai tokios kasmėnesinės išmokos, kurių suma bei mokėjimų pabaigos terminas iš anksto nutarti. Paskolos gavėjas gauna sutartą sumą, sutartą laikotarpį;
- Neterminuotos išmokos – tai tokios kasmėnesinės išmokos, kurių suma iš anksto sutarta. Tokios išmokos mokomos iki subjekto mirties arba būsto pardavimo;
- Kredito išmokos – tai tokios išmokos, kurias galima kas kartą varijuoti, kol pasiekiamas numatytas kredito limitas.

Išmokų planus galima keisti už nedidelį mokestį (išskyrus vieno karto išmokos planą, šio plano keisti negalima).

Suteikiant *HECM* paskolą egzistuoja terminuota išmokų suma pirmiems paskolos metams. Ši suma yra apskaičiuojama pagal subjekto amžių, palūkanų normą, objekto vertę bei finansinę situaciją. Dažniausiai pasitaiko 60% visos paskolos sumos gavimo limitas per pirmus metus, tačiau pasitaiko ir išimčių (Federal Trade Commission, 2015).

1 paveikslas

Sutrumpinta atvirkštinės hipotekos veikimo schema



Šaltinis: parengta darbo autoriaus, 2021.

Šioje, darbo autoriaus pateiktoje scheme, galima matyti pagrindinius atvirkštinės hipotekos sandorio procesus: pensinio amžiaus žmogus įkeičia nuosavą nekilnojamą turtą finansų įstaigai, finansų įstaiga moka išmokas paskolos gavėjui.

Apibendrinant, Jungtinėse Amerikos Valstijose egzistuoja viena seniausiai besivystančių atvirkštinės hipotekos rinkų. Šis finansinis produktas yra reguliuojamas ir prižiūrimas įvairių JAV institucijų. Atvirkštinės hipotekos proceso sudėtingumas lemia tai, jog kiekvienas potencialus paskolos gavėjas privalo išklausti profesionalų konsultacijas, per kurias yra išdėstomi visi šio produkto niuansai, tam, kad paprastas vartotojas suprastų ką gali gauti bei ką gali prarasti sudaręs atvirkštinės hipotekos sandorį. Bet koku atveju, paskolos gavėjo nekilnojamas turtas lieka jo nuosavybėje, tačiau yra svarbu

suprasti, jog paskolos gavėjo skola susidarys ne tik iš gaunamų išmokų, bet ir palūkanų bei įvairių mokesčių.

1.4. Atvirkštinė hipoteka: Lenkijos, Japonijos ir Jungtinės Karalystės atvejai

Šiame poskyryje bus nagrinėjami Lenkijos, Japonijos ir Jungtinės Karalystės atvejai. Analizuojami jų panašumai bei pateikiamos mokslinės literatūros analizės išvados, dėl galimos atvirkštinės hipotekos verslo galimybių vystymo situacijos Lietuvos rinkoje.

Atvirkštinei hipotekai neegzistuojant Lietuvoje – jos populiarumas yra nulinis. Lietuvos dienraščiai yra parašę kelis straipsnius, kuriuose buvo minima atvirkštinė hipoteka ir ekspertų komentarai kalbant apie tai. Todėl galima daryti prielaidą, jog dauguma Lietuvos gyventojų nėra susipažinę su šiuo terminu, o tai apsunkins šio produkto įvedimo į rinką komunikaciją, jeigu toks finansinis produktas bus pasiūlytas Lietuvos rinkai ateityje.

Pasaulyje atvirkštinė hipoteka įsitvirtina vis daugiau šalių. Šis finansinis produktas arba šio finansinio produkto atitikmuo veikia Jungtinėse Amerikos Valstijose, Australijoje, Honkonge, Naujoje Zelandijoje, Pietų Korėjoje, Kinijoje, Indijoje, Kanadoje, Jungtinėje Karalystėje, Japonijoje bei 11-oje Europos Sąjungos šalių. Baltijos šalyse toks finansinis produktas teisinėje bazėje neegzistuoja.

1.4.1. Lenkijos atvejis

Viena iš šalių, kurioje veikia atvirkštinė hipoteka – Lenkija. Dažnu atveju, kuomet yra vertinamas naujo produkto ar paslaugos paklausa rinkoje, yra vertinamos ir kaimyninių šalių patirtys, jeigu jos jau yra įsivedusios tokį produktą ar paslaugą. Kadangi daugiau jokia Lietuvos kaimyninė šalis tokio produkto neturi, vertėtų atsižvelgti į Lenkijos patirtį įvedant ir dirbant su tokiu produktu.

Lenkijoje atvirkštinės hipotekos terminas gali būti maišomas su rentos sutartimi, kadangi kaip ir Lietuvoje, šie abu finansiniai produktai turi nemažai panašumo. Nuo 2008 m. Lenkijos Respublikos Civiliniame kodekse egzistuoja renta. Lenkijos rinkai yra siūloma rentos sutartis, kurią siūlo Šeimos hipotekos fondas (*Fundusz Hipoteczny Familia SA*) bei Hipotekos fondas (*Fundusz Hipoteczny DOM*). Tačiau toks produktas yra nepriskiriamas prie banko produktų ir jis nėra kontroliuojamas Lenkijos finansų priežiūros tarnybos. Rentos sutartis veikia tik pagal Civilinį kodeksą. Šis produktas Lenkijoje egzistavo iki atvirkštinės hipotekos ir iki šiol yra populiariesnis nei atvirkštinė hipoteka. 2010 m. pateiktas įstatymo projektas, kuriuo grindžiamas atvirkštinės hipotekos aktas, turėjo rentos produktą padaryti saugesnį ir pritaikyti senjorams, kad tokiu būdu jie galėtų prisidėti prie pensijos. Šiuo metu

Lenkijoje šis produktas siūlomas gyventojams, sulaukusiems 60 m., turintiems nuosavą nekilnojamą turtą. Lietuvos kaimyninėje šalyje renta ir atvirkštinė hipotekos skiriasi:

- Įprastinė paskola skirta norintiems įsigyti NT, o atvirkštinė hipoteka – jau turintiems nuosavą NT;
- Įprastinė paskola duodama iki 25 metų terminui (Lenkijoje), o atvirkštinė hipoteka iki mirties;
- Įprastinė paskola duodama nuo 18 metų, o atvirkštinė hipoteka nuo 60 metų (Lenkijoje);
- Įprastinė paskola sumokama iškart arba keliomis didelėmis išmokomis, o atvirkštinė hipoteka dažniausiai išmokama kas mėnesinėmis išmokomis;
- Sumokėjus visą įprastinę paskolą, NT atitinka skolininkui, o atvirkštinės hipotekos atveju išmokėjus visą paskolą NT atitenka bankui, nebent paveldėtojai sumoka skolą;
- Su įprastine paskola skolininkas gali kaip nori elgtis su NT, o atvirkštinės hipotekos atveju skolininkas privalo rūpintis NT ir išlaikyti gerą jo būklę. (Miller Canfield, 2010)

Pirmasis atvirkštinės hipotekos įstatymo projektas, kurį paruošė Lenkijos Respublikos finansų ministerija, buvo pristatytas 2010 m. balandžio 19 d.. Pagal šį įstatymo projektą buvo siūloma: atvirkštinę hipoteką pasiūlyti Lenkijos gyventojams, kuriems daugiau nei 60 metų ir kurie turi nuosavą nekilnojamą turtą arba jo dalį. Atvirkštine hipoteka galėtų pasinaudoti ir sutuoktiniai, turintys bendrą nuosavą nekilnojamą turtą, jeigu abiem sutuoktiniams yra virš 60 metų, tokiu atveju sutartį pasirašytų abu sutuoktiniai. Tokio tipo finansiniu produktu galėtų prekiauti tik bankai, užsienio bankų filialai, kredito įstaigos bei jų filialai, kredito unijos. Pagal įstatymo projektą, finansų įstaiga klientui mokėtų arba kas mėnesines išmokas, arba vienkartinę išmoką, kuri būtų sutarta pasirašant atvirkštinės hipotekos sutartį. Pagal tokią sutartį finansų įstaiga sutinka mokėti išmokas nurodytą laikotarpį, arba iki kliento mirties, nurodyto dydžio sumomis. Jeigu visos sutartos išmokos sumokėtos – finansų įstaiga negali perimti nekilnojamo turto nuosavybės iki kliento mirties, tai reiškia, jog klientas išlieka savo nekilnojamojo turto savininku iki savo mirties. Pagal šį įstatymo projektą, klientui mirus, finansų įstaiga privalo suteikti galimybę turto paveldėtojams išpirkti turtą – sumokėti paskolos dydžio sumą. Paveldėtojai, norėdami išpirkti turtą, privalo apmokėjimą atlikti per 12 mėnesių nuo artimojo mirties. Finansų įstaiga praneša paveldėtojams apie turto išpirkimo galimybę, paskelbdami du viešus pranešimus ir patalpindami informaciją savo internetiniame tinklapyje. Jeigu paveldėtojai turto neišperka, finansų įstaiga kreipiasi į teismą, prašydami susitikimo su nekilnojamojo turto paveldėtoju, kuris tampa įpareigotas pasirašyti turto nuosavybės perdavimą finansų įstaigai ir oficialiai perduoda turtą. Toks įstatymo projektas buvo laukiamas Lenkijoje, kadangi panašaus pobūdžio finansiniai produktai jau buvo parduodami teisiškai nereguliuojamoje rinkoje (Miller Canfield, 2010). 2014 m. spalio 23 d. šis

atvirkštinės hipotekos įstatymas buvo priimtas ir pradėjo veikti. Šiuo metu galiojantis atvirkštinės hipotekos įstatymas savo esminiais punktais nesikeičia nuo įstatymo projekto.

Nagrinėjant Atvirkštinės hipotekos įstatymą (2014), matoma, jog bankas yra įpareigotas nustatyti ilgaamžiškumo rizikos valdymo taisykles. Finansų įstaiga norėdama nustatyti atvirkštinės paskolos sąlygas, įvertina vidutinę gyvenimo trukmę ir skolininko amžių. Jeigu du žmonės, kurie turi tokios pačios vertės NT, yra skirtingo amžiaus – vyresnis gaus didesnę paskolą. Nereikia tikėtis, kad paskolos dydis bus panašus į NT vertės dydį. Vakarų Europoje dažniausiai išmokama 30-40% NT vertės.

Kaip ir JAV atveju, potencialus paskolos gavėjas turėtų įvertinti, jog:

- NT turės būti apdraustas;
- NT privalės išlaikyti esamą gerą būklę, kiek tai yra įmanoma. Jeigu reikalinga, turės būti remontuojamas, iš kliento lėšų.
- Klientas privalės toliau mokėti visus mokesčius, susijusius su NT.

Atvirkštinės hipotekos įstatyme pateiktos šio produkto subjektų teisės ir pareigos. Čia pateikiamos kelios prievolės ir teisės:

- Finansų įstaigos privalo klientui pateikti informacinę formą 7 dienos iki sutarties pasirašymo;
- Klientai gali per 30 kalendorinių dienų nutraukti sutartį be jokių pasekmių;
- Finansų įstaigos privalo informuoti NT paveldėtojus, kad jie turi galimybę išpirkti turtą per 12 mėnesių nuo kliento mirties;
- Atvirkštinė hipotekos paskola gali būti sumokėta bet kuriu metu, jeigu klientas nusprendžia išsipirkti turtą arba per 12 mėn. nuo kliento mirties, kai turtą išperka kliento paveldėtojais;
- Jeigu klientas nusprendžia išpirkti savo NT, bankas negali taikyti komisinio mokesčio;
- Per 30 d. nuo kliento mirties, finansų įstaiga privalo užsakyti kliento nekilnojamo turto vertinimą, tuometinės vertės nustatymui;
- Per 30 dienų nuo turto vertinimo finansų įstaiga:
 - Kreipiasi į paveldėtojus ir leidžia jiems išpirkti turtą per 12 mėn;
 - Parduoda turtą, bet finansų įstaiga turi teisę susigrąžinti tik paskolos dydžio sumą, o likusią sumą perduoti paveldėtojams.

Tik bankai arba kredito unijos, prižiūrimos Lenkijos finansų priežiūros tarnybos, turi teisę būti atvirkštinės hipotekos skolininku. Tačiau 2021 m. gegužės mėn. duomenimis, nei vienas Lenkijos bankas neparduoda tokio finansinio produkto. Kaip priežastį nurodo didelę riziką bei lenkų įpročių netinkamumą. Ekspertų teigimu, Lenkija nėra kultūriškai pasiruošusi tokiam produktui. Lenkijos gyventojams jų turimas NT yra turtas, kuris perduodamas iš kartos į kartą ir negali būti atiduotas bankas net dėl papildomų pinigų. Diskutuojama, jog toks produktas gali būti patrauklus tik ateities kartoms,

kurios galbūt turės ne vieną NT ir bent vieną galės užstatyti pagal atvirkštinės hipotekos susitarimą (Miller Canfield, 2010).

1.4.2. Japonijos atvejis

Dar vienas šalies pavyzdys, kur veikia atvirkštinė hipoteka – Japonija. Šioje šalyje atvirkštinė hipoteka privačiam sektoriui pirmą kartą pristatyta 1999 m., kuomet šį produktą į savo krepšelį įsitraukė vienintelis Japonijos bankas – *Shokusan* bankas. Bėgant laikui šį produktą įtraukė ir kiti Japonijos bankai.

Japonijoje, kaip ir Lietuvoje, vyrauja demografinio senėjimo tendencija. Tokia tendencija ilgą laiką vyrauja Japonijoje ir ženkliai prisidėjo prie Japonijos demografinės krizės. Japonija yra seniausia tauta pasaulyje, kurios apie 29% populiacijos sudaro pensinio amžiaus žmonės (65 m. ir vyresni), tuo tarpu Lietuvoje tokio amžiaus žmonės sudaro apie 20% populiacijos (Europos Parlamentas, 2020). Pagal Japonijoje Užsienio reikalų ministerijos atliktą apklausą (2011), vidutinis vieno nedirbančio 60 m. ar daugiau turinčio žmogaus ūkis patiria 30 tūkst. Japonijos jenu (229 eurų) biudžeto deficitą kas mėnesį, vidutinis dviejų nedirbančių 60 m. ar daugiau turinčių asmenų ūkis patiria 43 tūkst. Japonijos jenu (328 eurų) biudžeto deficitą kas mėnesį (Kojima, 2013). Kadangi atvirkštinė hipoteka yra tinkamas įrankis, norint papildyti pensinio amžiaus gyventojų pajamas, Japonijos Sveikatos, darbo ir socialinės apsaugos ministerija 2002 ir 2007 m. startavo atvirkštinės hipotekos programas nukreiptas į pensinio amžiaus gyventojų nepritekliaus mažinimą, kurių metų Japonijos valdžia buvo skolintojas savo gyventojams. Japonijos Kapitalo rinkos tyrimų instituto vyriausiasis analitikas Toshiro Kojima (2013) teigia, jog šioje šalyje atvirkštinė hipoteka neišnaudoja savo potencialo dėl kelių priežasčių, o pagrindinės iš jų: Japonijos finansų įstaigos nepriima butų kaip užstatomo nekilnojamojo turto, Japonijos finansų įstaigos išmokas moka tik tam tikrą, sutartą laiką, bet ne iki kliento mirties, taip pat didėjant skolos sumai – kliento palūkanų suma taip pat didėja. Japonijos finansų įstaigos neleidžia užstatyti butų dėl likvidumo rizikos, baimindamiesi, jog sandoriui pasibaigus, norint susigrąžinti skolą, bus sudėtinga parduoti turta ar jis nuvertės. Japonijos Vyriausybė raginama įsikišti ir laiduoti už atvirkštinės hipotekos klientus, taip užtikrinant finansų įstaigas, jog jie gali priimti ir butus kaip užstatomą nekilnojamąjį turta. Taip pat siūloma pasekti kitų šalių pavyzdžių ir sandorių trukme laikyti nuo sandorio pasirašymo pradžios iki kliento mirties, mokant kasmėnesines arba vienkartinę išmoką, skolą susigrąžinant po kliento mirties arba klientui pačiam atidavus visą skolą ir išsipirkus savo nekilnojamąjį turta (Kojima, 2013). Galima būtų teigti, jog Japonijoje šalies reguliavimai galimai užkerta kelią sėkmingam produkto vystymuisi.

1.4.3. Jungtinės Karalystės atvejis

Panašiai kaip ir JAV atveju, Jungtinėje Karalystėje pirmasis atvirkštinės hipotekos sandorių bumas prasidėjo jau vėlyvaisiais 1980 m. Šioje šalyje atvirkštinė hipoteka egzistuoja kitokiu pavadinimu – lėšų skolinimas už įkeistą turtą (angl. equity release). Po dešimties metų, sproguš nekilnojamo turto burbului, šio produkto populiarumas ėmė kristi. Viena kompanijų grupė *Safe Home Income Plans* 1991 m. patys sukūrė šio produkto reguliavimą ir nuo to laiko buvo sudaryta daugiau nei 350 tūkst. tokio tipo sandorių (Kobayashi, M., Konishi, S. ir Takeishi, T., 2017). Verta pažymėti, jog Jungtinės Karalystės viešasis sektorius prie šio produkto augimo neprisideda.

Jungtinėje Karalystėje egzistuoja keli aspektai, neraminantys potencialius klientus, tokie kaip: nepasitikėjimas finansų įstaigomis; saugumo jausmas, turint nuosavą nekilnojamą turtą, praradimas; nenoras atiduoti savo sunkiai uždirbtą turtą (Hoekstra, J. Ir Dol, K., 2021).

Vienos iš, tokį produktą savo krepšelyje turinčių, finansų įstaigų *Aviva Equity Release UK Limited* tinklapyje skelbiama, jog norint teikti paraišką, klientas privalo:

- Būti 55 metų ar vyresnis;
- Turėti nuosavą nekilnojamą turtą Jungtinės Karalystės ribose, kurio vertė būtų ne mažesnė nei 75 tūkst. svarų;
- Prašyti mažiausiai 15 tūkst. svarų paskolos;
- Pastoviai gyventi įkeičiamame būste;
- Įkeičiamas nekilnojamas turtas negali būti su neišmokėta būsto paskola arba NT turi būti su likusia nedidele suma išmokėjimui. Jeigu NT yra nupirkta/pastatytas su paskola ir apmokėjimui likusi nedidelė suma, asmuo privalės tą paskolos dalį padengti su iš atvirkštinės hipotekos sandorio gautomis lėšomis.

Ta pati finansų įstaiga savo tinklapyje pateikia ir tokio produkto paskolos skaičiuoklę. Bandant vesti įvairius duomenis matoma, jog paskolos suma didėja, didėjant skolininko amžiui. Jeigu yra du skolininkai turintys vienodos vertės butą, tačiau vienam yra 55 metai, o kitam – 70 metų, vyresnis gaus didesnę paskolą. Taip pat matoma, jog paskolos suma didėja kintant būsto tipui, tokiu atveju, esant dviem vienodo amžiaus skolininkams, turintiems tos pačios vertės būstą, tačiau vienam turint butą, o kitam – namą, namą turintis skolininkas gaus didesnę paskolą. Dar viena tendencija matoma skaičiuoklėje – paskolos suma didėja, didėjant turto vertei. Jeigu to paties amžiaus skolininkai, turi to paties tipo būstą, didesnę paskolą gaus tas, kurio būsto vertė yra didesnė.

Pagal Jungtinėje Karalystėje veikiančio *Equity Release Council* (2021) pateiktą informaciją, 2020 m. Jungtinėje Karalystėje buvo patvirtinti daugiau nei 40 tūkst. naujų atvirkštinės hipotekos sandorių. Per pandemijos veikiamus metus buvo patvirtina 500 sandorių mažiau nei 2019 m. Pagal tos pačios įstaigos pateiktą informaciją (2021), matoma, jog 2020 m. paskutiniame ketvirtyje vidutinė

fiksuota banko marža siekė 4,01%, o mažiausia atvirkštinės hipotekos sandoryje taikyta marža buvo 2,3%.

Verta būtų paminėti, jog Jungtinėje Karalystėje 2021 m. kovo mėn. nekilnojamo turto kainos kilo beveik 2%, lyginant su 2021 m. vasario mėn., o lyginant su praėjusių metų kovo mėn. – 10% (HM Land Registry, 2021). Kaip vieną iš NT kainų kilimo priežasčių galima būtų įvardinti tai, jog į Jungtinę Karalystę atvyksta nemažai imigrantų, kurie kuria ten savo naujus namus. Dėl šios priežasties Jungtinėje Karalystėje yra pastebimas NT pasiūlos stygius, kuris kelia esamų būstų kainą (Kobayashi, M., Konishi, S. ir Takeishi, T., 2017). Kylančios nekilnojamo turto kainos gali reikšti, jog vyresnio amžiaus gyventojai galės išnaudoti atvirkštinės hipotekos produktą efektyviau – gaunant didesnes išmokas, tačiau tai taip pat gali reikšti, jog jaunesnio amžiaus Jungtinės Karalystės gyventojams bus vis sunkiau įsigyti savo būstą, o tai gali lemti mažesnę atvirkštinės hipotekos paklausą ateityje.

Apibendrinant, Lietuvoje neegzistuojantis produktas – atvirkštinė hipoteka – pasaulyje egzistuoja daugiau nei 30 metų. Sukurtas Jungtinėse Amerikos Valstijose, šis produktas savo teisinę bazę turi jau 21-oje pasaulio šalyje. Atvirkštinė hipoteka gali suteikti papildomas pajamas pensinio amžiaus asmenims. Atvirkštinės hipotekos subjektais gali būti tik fiziniai asmenys bei finansų įstaigos. Kadangi šis produktas liečia jautrią socialinę grupę, šis finansinis produktas yra paremtas įvairiomis apsaugomis, apsaugančiomis savo vartotojus. Atvirkštinės hipotekos procesas yra ganėtinai sudėtingas, todėl prieš pasirašant tokį sandorį, vartotojai privalo išklausti profesionalo konsultaciją, kurios metu detalai paaiškinami procesai, mokesčiai ir grėsmės. Panašiausiu tokio produkto atitikmeniu Lietuvoje galima būtų įvardinti rentos sutartį įkeičiant turtą. Nagrinėjant dviejų šalių atvejus, tiek Lenkijos, tiek Japonijos atveju, negalima būtų teigti, jog atvirkštinės hipotekos produktas buvo sėkmingas. Galima būtų manyti, jog to paties galima būtų tikėtis ir Lietuvoje, tačiau remiantis JAV ir Jungtinės Karalystės atveju, galima būtų vertinti, jog atvirkštinės hipotekos produktui reikia laiko įsitvirtinti rinkoje ir tam ilgą laiką turi būti ruošiami potencialūs klientai.

2. TYRIMO METODIKA

Lietuvos rinkos pasiruošimui atvirkštinei hipotekai įvertinti atliekamas kokybinis tyrimas. Tyrimas atskleis Lietuvoje dirbančių ekspertų nekilnojamo turto teisės, draudimo, investicijų srityse nuomonę apie galimybes ir trukdžius atvirkštinės hipotekos atsiradimui Lietuvoje. Tyrimo metu bus nagrinėjama Lietuvos rinkos galima paklausa šiam produktui, Seimo ir Vyriausybės galimybės atvirkštinės hipotekos įvedimo atveju bei NT tendencijos Lietuvoje. Šiuo tyrimu siekiama išsiaiškinti ekspertų požiūrį į atvirkštinės hipotekos produktą, jo aplinką ir numanomą ateitį Lietuvoje, pagal ekspertų atsakymus ir darbo autoriaus įžvalgas pateikti išvadas bei pasiūlymus.

Tyrimo objektas – atvirkštinės hipotekos aplinka Lietuvoje, galimybės, ateities perspektyvos bei galimi Seimo ir Vyriausybės veiksmai įvedant ir palaikant tokio produkto gyvavimą.

Tyrimo subjektas – Lietuvos nekilnojamo turto teisės, draudimo, pensijų ir kitų investicinių fondų sričių ekspertai.

Tyrimo tikslas - išsiaiškinti ekspertų požiūrį į atvirkštinės hipotekos produktą, jo aplinką ir numanomą ateitį Lietuvoje, pateikti išvadas bei pasiūlymus.

Tyrimo uždaviniai:

1. Nustatyti galimą atvirkštinės hipotekos Lietuvos rinkoje paklausą.
2. Nurodyti LR Seimo ir Vyriausybės galimus veiksmus įvedant atvirkštinės hipotekos produktą į Lietuvos rinką.
3. Išsiaiškinti tokio finansinio produkto ateities tendencijas.
4. Išskirti esmines atvirkštinės hipotekos produkto problemas.
5. Išanalizuoti gautus rezultatus.
6. Pateikti išvadas bei pasiūlymus.

Tyrimo metodai:

1. Kokybinė apklausa;
2. Gautų atsakymų analizė.

1 lentelė

Respondentai

Numeris	Vardas, pavardė	Veiklos sritis
R1	Lukas Vaišvila	NT teisė
R2	Jonas Iržikevičius	Verslo ir Investicijų valdymas
R3	Aistė Rudžinskytė	Mažmeninė prekyba (anksčiau - gyvybės draudimas)
R4	Evaldas Valeiša	Aktuaras
R5	Liudmila Damulienė	Draudimas ir pensijos
R6	Tadas Peciukevičius	Investicijų valdymas

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

Duomenų susistemavimo ir analizės supaprastinimo tikslais, respondentai užkoduoti kiekvienam respondentui priskyrus raidę R bei skaičių. Atitinkamas kiekvieno respondento kodas matomas 1 lentelėje.

Tyrimo tikslui pasiekti, buvo apklausti Lietuvoje dirbantys, su NT teise, investicijų valdymu, gyvybės draudimu ir kita atvirkštinės hipotekos produktui aktualia sritimi susiję ekspertai, kurių žinios bei patirtis gali padėti atlikti tyrimo uždavinius.

Tyrimo duomenų surinkimui buvo pasirinkta kokybinė apklausa, kadangi kokybinis tyrimas yra optimalus būdas rinkti ekspertų nuomones bei žinias, leidžiantis jiems, kiek reikia, išsiplėsti. Duomenys rinkti interaktyvia apklausos forma, kadangi tyrimas atliktas pandemijos metu, kuomet rekomenduojama gyvai nekontaktuoti su kitais žmonėmis. Vaizdo skambučio apklausos forma nepasirinkta, kadangi tokiu būdu sudėtinga protokoluoti ar įrašyti respondentų atsakymus, jų neiškraipant, taip pat sudėtinga suderinti laisvą laiką su ekspertais, o interaktyvios apklausos atveju, respondentai galėjo patys pasirinkti kada jie norėjo ir galėjo atsakyti į pateiktus klausimus, jiems patogiu metu.

Tyrimo rezultatai atskleis ekspertų požiūrį į atvirkštinės hipotekos produktą, jo aplinką ir ateities perspektyvas Lietuvoje. Patvirtins arba paneigs šio produkto reikalingumą Lietuvos rinkai bei leis pateikti ekspertų nuomone paremtas išvadas bei pasiūlymus.

3. ATVIRKŠTINĖS HIPOTEKOS VERSLO VYSTYMO GALIMYBIŲ VERTINIMAS

Šiame skyriuje nagrinėjama atvirkštinės hipotekos rinka, pensinio amžiaus žmonės, turintys nuosavą nekilnojamąjį turtą, šio produkto alternatyvos, konkurencinė aplinka. Taip pat apžvelgtos finansų įstaigos, į savo krepšelį norinčios įtraukti atvirkštinės hipotekos produktą, veiklos prognozės iš atvirkštinės hipotekos produkto, pateikti analizių rezultatų vertinimai bei išvados. Pateiktas tokio produkto įvedimui į rinką bei vystymui reikalingas kapitalas, remiantis pagal kiekvienos prognozės rezultatus. Pateikti vidutinės galimos atvirkštinės hipotekos paskolos analizė. Įvertintas tokio finansinio produkto efektyvumas, vertinant skirtingų verčių nekilnojamą turtą turinčių galimų atvirkštinės hipotekos paraiškų. Taip pat šiame skyriuje analizuojami kokybinės apklausos metu iš respondentų gauti atsakymai. Duomenys bus analizuojami suskirstant tyrimo sisteminimo priede išskirtas kategorijas į tris pagrindinius blokus ir aptariant kiekvieną klausimą, esantį kiekviename bloke bei jo rezultatus. Pateikiamas kokybinės apklausos rezultatų analizės vertinimas bei išvados.

Nuo 2012 m. sausio 1 d., pagal Lietuvos Respublikos valstybinių socialinio draudimo pensijų įstatymo 21, 25, 33, 56, 57, 67 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymą, Lietuvoje „<...> kiekvienu vėlesnių metų sausio 1 d. senatvės pensijos amžius kasmet didinamas: moterims – keturiais mėnesiais per metus, vyrams – dviem mėnesiais per metus, kol pasieks šio įstatymo 21 straipsnyje nustatytą senatvės pensijos amžių – 65 metus.“ Tokiu būdu 2026 m. tiek vyrams, tiek moterims, pensinis amžius taps vienodas – 65 metai. Šiuo metu, 2020-aisias, Lietuvoje moterų senatvės pensijos amžius yra 63 metai, o vyrų – 64 metai.

Pensinio amžiaus žmonių skaičius ir jų turimas NT Lietuvoje

Šio skyrelio statistikai naudota Europos Sąjungos statistikos duomenų bazė – *Eurostat*. Kadangi, kaip minėta anksčiau, po mažiau nei 5 metų pensinis amžius Lietuvoje bus 65 metai, buvo pasirinkta nepridėti gyventojų statistikos, kurie yra 60 – 64 metų grupėje, kadangi ne visi šio amžiaus gyventojai gali būti pensinio amžiaus pagal įstatymą, o ateityje tokio amžiaus pensininkų net negalės būti, nebent tai būtų išankstinė pensija.

Pagal *Eurostat* duomenis, 2019 metais Lietuvoje buvo daugiau nei 552 tūkst. pensinio amžiaus gyventojų (nuo 65 metų amžiaus). Tai sudaro beveik 20% visos Lietuvos Respublikos populiacijos, kaip

matoma lentelėje (žr. 2 lentelė) žemiau. Ši lentelė patvirtina netilsiančias kalbas apie Lietuvos gyventojų senėjimą, kadangi statistika rodo, jog bendras gyventojų skaičius mažėja, o pensinio amžiaus žmonių skaičius tik didėja. Tačiau svarstant apie atvirkštinės hipotekos verslą, tokia statistika, rodanti populiacijos senėjimą, yra naudinga tokio tipo verslui, reiškianti, jog rinka tik auga.

2 lentelė

Pensinio amžiaus gyventojų skaičius Lietuvoje

Gyventojai/Metai	2015	2016	2017	2018	2019
Iš viso	2,921,262	2,888,558	2,847,904	2,808,901	2,794,184
Pensinio amžiaus	547,115	548,527	550,197	551,797	552,373
Pensinio amžiaus dalis	19%	19%	19%	20%	20%

Šaltinis: parengta paties autoriaus, pagal Eurostat duomenis, 2021.

Skaidant pensinio amžiaus Lietuvos gyventojų skaičių pagal lytį, galima matyti, jog pensinio amžiaus moterų Lietuvoje daug daugiau nei vyrų. Moterų dalis sudaro 66% iš visų pensinio amžiaus gyventojų, vyrų – 34% (žr. 3 lentelė). Viena iš priežasčių galėtų būti tai, jog moterų Lietuvoje yra 8% daugiau nei vyrų, kita priežastis galėtų būti tai, jog šiuo metu, moterys gali išeiti į pensiją sulaukusios 63 metų, o anksčiau ir 60 - 62 metų, todėl sulaukusios 65 metų dauguma jau galimai yra pasitraukusios iš darbo rinkos, o tuo tarpu vyrams pensinis amžius prasideda šiek tiek vėliau, šiuo metu 64 metų amžiaus, todėl kai kurie, sulaukę 65 metų, dar gali būti nepasitraukę iš darbo rinkos.

3 lentelė

Pensinio amžiaus gyventojų skaičius, pagal lytį, Lietuvoje

Gyventojai/Metai	2015	2016	2017	2018	2019
Gyventojai nuo 65 metų	547,115	548,527	550,197	551,797	552,373
Moterys	363,181	363,998	365,095	365,945	366,051
Moterų % dalis	66%	66%	66%	66%	66%
Vyrai	183,934	184,529	185,102	185,852	186,322
Vyrų % dalis	34%	34%	34%	34%	34%

Šaltinis: parengta paties autoriaus, pagal Eurostat duomenis, 2021.

Pagal Eurostat duomenų bazę, galima matyti ir kiek pensinio amžiaus Lietuvos gyventojų turi nuosavą nekilnojamą turtą. Tokia statistika yra padalinta į kelias kategorijas. Šiame poskyryje bus nagrinėjamos dvi pensinio amžiaus gyventojų grupės:

- Vienas būste gyvenantis asmuo, kuriam 65 ar daugiau metų;

- Du būste gyvenantys asmenys, iš kurių vienam 65 ar daugiau metų.

Pagal *Eurostat* duomenis, galima matyti kokia dalis, šių dviejų gyventojų grupių: turi nuosavą nekilnojamą turtą be mokamos būsto paskolos; turi nuosavą nekilnojamą turtą su mokama būsto paskola; nuomoja būstą. Žemiau pateikiami šie statistiniai duomenys (žr. 4 lentelė).

4 lentelė

Pensinio amžiaus gyventojų būstų nuosavybė Lietuvoje, kai gyvena vienas asmuo

Vienas būste gyvenantis asmuo, kuriam 65 ar daugiau metų					
	2015	2016	2017	2018	2019
Nuosavas NT su mokama būsto paskola	0%	0%	0%	0%	-
Nuosavas NT be mokamos būsto paskolos	94%	95%	94%	96%	-
Nuomininkas	6%	5%	6%	4%	-

Šaltinis: parengta paties autoriaus, pagal Eurostat duomenis, 2021.

5 lentelė

Pensinio amžiaus gyventojų būstų nuosavybė Lietuvoje, kai gyvena du asmenys

Du būste gyvenantys asmenys, iš kurių vienam 65 ar daugiau metų					
	2015	2016	2017	2018	2019
Nuosavas NT su mokama būsto paskola	0%	1%	1%	0%	-
Nuosavas NT be mokamos būsto paskolos	97%	95%	96%	96%	-
Nuomininkas	3%	4%	3%	4%	-

Šaltinis: parengta paties autoriaus, pagal Eurostat duomenis, 2021.

Pagal šiuos aukščiau pateiktus duomenis (žr. 5 lentelė), galima akivaizdžiai matyti, jog Lietuvoje beveik visi pensinio amžiaus gyventojai turi nuosavą nekilnojamą turtą be mokamos būsto paskolos. Tokia statistika yra teigiama su atvirkštine hipoteka susijusiam verslui ir rodo, jog rinka šiam produktui yra auganti.

NT vertės istoriniai duomenys, dabartinė vertė ir ateities tendencijos Lietuvoje

Pagal *Eurostat* statistinius duomenis, nekilnojamojo turto indeksas Lietuvoje 2019 m. buvo didėjantis. Kaip matoma lentelėje (žr. 6 lentelė), iki 2018 metų NT kainų indekso pokytis didėjo, tačiau

nuo 2018 metų pradėjo mažėti ir 2019 m. toliau tęsė šią tendenciją. Nors ir NT kainų indekso pokyčio augimas lėtėja, pats NT kainų indeksas vis tiek išlieka didėjantis.

6 lentelė

NT kainų indekso pokytis Lietuvoje

Metai	2015	2016	2017	2018	2019
NT kainų indekso pokytis Lietuvoje	3.7	5.4	8.9	7.3	6.8

Šaltinis: parengta darbo autoriaus, pagal Eurostat duomenis, 2021.

Analizuojant pensinio amžiaus Lietuvos gyventojų situaciją, būtų naudinga pasirinkti vieną būsto tipą, dažniausiai pasitaikantį tarp pensinio amžiaus Lietuvos gyventojų ir panagrinėti tokio tipo nekilnojamojo turto vertę bei ateities tendencijas Lietuvoje. Kadangi nėra oficialių duomenų, kurie nurodytų vidutinį pensinio amžiaus Lietuvos gyventojų būstą, galima nagrinėti vidutinį būstą, kurio imtis yra visi Lietuvos gyventojai. Pagal 2011 metais atlikto gyventojų surašymo duomenis, beveik 60%, iš visų Lietuvos gyventojų, gyvena bute daugiabučiame name. „Vidutinis vieno gyvenamojo būsto naudingasis plotas buvo 63,1 m²“ (Lietuvos statistikos departamentas, 2011 m., 392 p.). Pagal lankomiausio nekilnojamojo turto portalo *aruodas.lt* skelbimus, kuriuose Vilniaus miesto gyvenamuosiuose rajonuose parduodami 60 - 65 m² butai daugiabučiuose, galima apytiksliai nustatyti, jog vidutinė tokių būstų kaina – apie 94 tūkst. eurų.

Atsižvelgiant į NT kainų indekso pokyčio tendenciją, būtų galima prognozuoti, jog NT kainos ir toliau augs, bet lėčiau. Tačiau po pandemijos paskelbimo tapo sudėtingiau prognozuoti kaip keisis NT rinka. „Luminor“ banko vyriausiasis ekonomistas Žygimantas Mauricas (Elta, 2020) teigė, jog NT kainų lygis gali kristi, tačiau nebūtinai tiek kiek įprastų krizių atveju. Anot bendrovės „Projektai ir statyba“ atstovo Vyto Fadėjevo (Sa.lt, 2020), jei artimiausiais mėnesiais sulauksime prognozuojamo NT kainų kritimo, jau rudenį kainos gali vėl pakilti.

Pensijų dydis Lietuvoje ir ateities tendencijos

Lietuvos Respublikoje pensiją sudaro dvi dalys: bendroji bei individualioji dalis. Pagal informaciją, pateiktą Valstybinio socialinio draudimo fondo tinklapyje, bendroji pensijos dalis - priklauso nuo asmens įgyto pensijų socialinio draudimo stažo ir bazinės pensijos dydžio tais metais, kai žmogus išeina į pensiją. Tame pačiame tinklapyje informuojama ir apie individualiąją pensijos dalį - priklauso nuo asmens įgytų pensijos apskaitos vienetų (taškų) sumos ir apskaitos vieneto (taško) vertės tais metais, kai žmogus išeina į pensiją. 1 taškas įgyjamas, jei per metus darbdavys ar žmogus

savarankiškai sumoka pensijų draudimo įmokų nuo atlyginimo ar pajamų vertės, kuri yra 12 tais metais nustatytų vidutinių darbo užmokesčių (VDU). 2020 m. VDU siekia 1241,40 eurų.

2020 m. pensijos išmokos augo daugiau nei 9 procentais. Būtinąjį stažą įgijusių pensininkų bendra visų gaunamų pensijų suma negalės būti mažesnė nei 257 eurai per mėnesį. Vidutinė senatvės pensija 2020 m. siekia 377 eurus, o vidutinė senatvės pensija turintiems būtinąjį stažą – 399 eurus (Sodra, 2019).

Atvirkštinės hipotekos alternatyvų vertinimas

Vienintelė, labiausiai atvirkštinės hipotekos produktą primenanti, alternatyva, jau anksčiau minėta, rentos sutartis. Pagal kurią rentos mokėtojas įsipareigoja neatlygintinai arba mainais už kapitalo perdavimą jam nuosavybės teise periodiškai mokėti kitai šaliai, šiuo atveju pensinio amžiaus asmeniui, sutartyje numatytą pinigų sumą (rentą) arba kitaip išlaikyti rentos gavėją (Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, šeštoji knyga, Prievolių teisė, 6. 439 straipsnis).

Kitomis alternatyvomis galima būtų laikyti kitas investavimo formas, kurios galėtų pridėti papildomų pajamų prie pensinio amžiaus gyventojų pensijos. Viena iš tokių alternatyvų atsispindi 2016 m. SEB banko parengtoje Lietuvos namų ūkių finansų apžvalgoje atliktas tyrimas rodo, jog maždaug trys iš keturių 61–65 metų sulaukusių žmonių nurodė, kad jie be pensijos turi ir kitų pajamų šaltinių. Dažniausiai respondentai nurodė užmokestį už nuolatinį ar atsitiktinius darbus. Tačiau natūralu, jog senstant papildomų pajamų iš nuolatinio ar atsitiktinio darbo vis mažės, dėl senyvo amžiaus. Vis dėlto, tokia galimybė išlieka ir reikėtų pajamas už nuolatinį ar atsitiktinį darbą laikyti kaip alternatyvą.

Kita alternatyva galėtų būti prekyba. Pensinio amžiaus asmeniui visuomet išlieka galimybė prekiauti produktais, tokiais kaip medus, medžio darbai, pieno gaminiai ar kita ir tokiu būdu prisidėti papildomų pajamų prie gaunamos pensijos.

Svarstant apie ateities perspektyvas, galima būtų teigti, jog pasikeitus kartoms padažnės atveju, kai papildomos pajamos yra pajamos iš nekilnojamo turto nuomos, kadangi pastaruoju metu Lietuvoje populiaru investuoti į nekilnojamą turtą ir juos turėti kelis, bent vieną iš jų pasilikant kaip savo gyvenamąjį būstą, o kitus išnuomojant.

Lietuvoje iš esmės egzistuoja tik viena atvirkštinės hipotekos produkto alternatyva – renta, o kitomis alternatyvomis galima laikyti nebent investicines priemones, kurios suteikia papildomų pajamų.

Apibendrinant, pagal aukščiau pateiktą statistiką, galima matyti, jog Lietuvoje apie 20% visų gyventojų sudaro pensinio amžiaus asmenys, iš jų apie 96% turi nuosavą nekilnojamą turtą, kuris yra neįkeistas bankui. Taip pat, pagal pateiktą statistiką, galima matyti, jog NT kainos yra augančios, tačiau kainų augimo tempai nuo 2017 m. iki 2019 m. mažėjo. Vidutinė senatvės pensija 2020 m. siekė 377

eurus, daugiau nei 100-tu eurų viršijant minimalią galimą pensiją, remiantis šiais duomenimis, galima daryti prielaidą, jog didelei daliai Lietuvos pensininkų atvirkštinės hipotekos išmoka galėtų padėti gauti papildomų pajamų, taip gerinant gyvenimo kokybę. Aiškių alternatyvų šiam produktui praktiškai nėra, tačiau viena iš jų galėtų būti rentos sutartis. Kitos alternatyvos galėtų būti svarstomos tik kaip papildomų pajamų šaltiniai – įvairios investavimo priemonės.

3.1. Vidutinių galimų atvirkštinės hipotekos sandorių prognozė ir analizė

Šiame poskyryje bus apžvelgtos finansų įstaigos, į savo krepšelį norinčios įtraukti atvirkštinės hipotekos produktą, veiklos prognozės iš atvirkštinės hipotekos produkto. Pateiktas tokio produkto įvedimui į rinką bei vystymui reikalingas kapitalas, remiantis pagal kiekvienos prognozės rezultatus. Pateikti vidutinės galimos atvirkštinės hipotekos paskolos skaičiavimai. Įvertintas tokio produkto efektyvumas, vertinant ar klientas turi nekilnojamą turtą viename iš didžiųjų Lietuvos miestų, ar mažųjų Lietuvos miestų.

Kadangi atvirkštinės hipotekos produktas Lietuvoje neegzistuoja, sudėtinga įvertinti tokio verslo konkurencinę aplinką. Tačiau galima įvardinti, jog pagal Lietuvos banko (2021 a) pateiktą 2020 m. pagrindinių kredito unijų veiklos rodiklių ataskaitą, Lietuvoje veikia 60 kredito unijų. Taip pat, pagal Lietuvos banko (2021 b) pateiktą 2020 m. IV ketvirčio pagrindinių bankų sektoriaus veiklos rodiklių ataskaitą, Lietuvoje veikia 11 bankų ir 6 užsienio bankų filialai. Galima būtų teigti, jog atvirkštinės hipotekos produktą galėtų įsitraukti 77 finansų įstaigos, kurios galėtų būti įtrauktos į tokios verslo konkurencinės aplinkos vertinimą.

Verta paminėti, jog atvirkštinės hipotekos produkto šiuo metu negali įsitraukti nei viena iš aukščiau paminėtų finansų įstaigų, kadangi tokiam produktui dar turėtų būti sukurtas įstatymo projektas, kurį Seimas svarstytų ir vertintų jo įtvirtinimą.

Atvirkštinės hipotekos vidutinės galimos paskolos vertinimas

JAV, kaip atvirkštinės hipotekos pirmtakė, turi aktyviai veikiančią atvirkštinės hipotekos rinką, kurioje veikia nemažai įstaigų, parduodančių tokius finansinius produktus. Turint tokią aktyviai veikiančią rinką, JAV įkurta Nacionalinė atvirkštinės hipotekos davėjų asociacija (National Reverse Mortgage Lenders Association – NRMLA). Ši asociacija yra sukūrusi atvirkštinės hipotekos skaičiuoklę, kurioje suvedus atvirkštinės hipotekos gavėjo amžių, turimo nuosavo nekilnojamojo turto pašto kodą bei vertę, galima preliminariai matyti kokią sumą iš viso galėtų skolintis pensinio amžiaus

asmuo bei kokios galėtų būti mėnesinės išmokos ar pirminė didžiosios dalies išmoka bei mokesčiai tokio tipo paskolos palaikymui ir sandorio sudarymui.

Remiantis *National Reverse Mortgage Lenders Association* (JAV) atvirkštinės hipotekos skaičiuokle, galima matyti (žr. 7 lentelė), jog kuo vyresnis asmuo teikia paraišką, tuo mažesnė siūloma banko marža. Pagal šią skaičiuoklę, kliento nekilnojamo turto vertė neturi reikšmės banko maržos dydžiui. Taip pat, pagal lentelę (žr. 7 lentelė) galima matyti, jog banko siūloma marža būna mažiausia, kai paraiškos teikėjas yra 92 m. ar vyresnis asmuo.

7 lentelė

Banko marža pagal kliento amžių, remiantis JAV asociacijos skaičiuokle

Amžius	Marža	Amžius	Marža	Amžius	Marža
92	1.33	82	1.52	73	1.68
91	1.35	81	1.56	72	1.70
90	1.37	80	1.56	71	1.72
89	1.39	80	1.56	70	1.74
88	1.41	79	1.58	69	1.76
87	1.42	78	1.59	68	1.78
86	1.44	77	1.61	67	1.80
85	1.46	76	1.63	66	1.82
84	1.48	75	1.64	65	1.85
83	1.50	74	1.66		

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, remiantis *National Reverse Mortgage Lenders Association* skaičiuokle, 2021.

Sekantis dėmuo skaičiuoklėje yra numatoma palūkanų norma (angl. *expected rate*), kuri susideda iš banko maržos ir 10-ties metų *Constant Maturity Treasury* normos. Toliau seka nekilnojamo turto vertė bei skolinimo limitas. Skolinimo limitas JAV yra nustatomas ir peržiūrimas *Federal Deposit Insurance Corporation* bei *Office of the Controller of the Currency*. Šiuo metu JAV finansų įstaigoms yra nustatytas 10% vertės nuo turimo įstaigos kapitalo skolinimo limitas. Po skolinimo limitu seka maksimali kredito vertė, kuri yra lygi nekilnojamo turto vertei arba skolinimo limitui. Į atvirkštinės hipotekos skaičiavimą yra įtraukiama ir galima kredito suma, kurią pensinio amžiaus asmuo gali gauti. Pagal minėtąją skaičiuoklę, galima gauti kredito suma yra apie 64% vartotojo maksimalios kredito vertės. Turint apskaičiuotą kredito sumą, kurią asmuo gali gauti, iš jos atimamos tokios išlaidos: administraciniai mokesčiai, pradinis įnašas.

Įvertinus visus šiuos aspektus, galima apskaičiuoti galutinę kredito sumą, kuri bus išmokama pensinio amžiaus asmeniui dalimis kas mėnesį arba išmokant didesnę vienkartinę išmoką ir vėliau tęsiant kredito išmokėjimą mokant kas mėnesį.

Pagal JAV pateiktą skaičiuoklės principą bei sudedamąsias dalis, galima apytiksliai apskaičiuoti, kaip galėtų atrodyti vidutinė atvirkštinės hipotekos išsklotinė Lietuvos rinkoje. Apytiksliams skaičiavimams bus naudojama praeituose šio darbo skyriuose aptarta Lietuvos nekilnojamo turto bei pensinio amžiaus gyventojų statistika. Taip pat, reikia įsivertinti galimą banko maržą bei kaštus.

Kaip ir minėta anksčiau, pagal *Eurostat* duomenis, 2019 metais Lietuvoje buvo daugiau nei 552 tūkst. pensinio amžiaus gyventojų (nuo 65 metų amžiaus). Pasinaudojus detalesne statistika buvo įvertintas vidutinio pensinio amžiaus žmogus Lietuvoje, kuriam, pagal anksčiau minėtus duomenis, vidutiniškai yra apie 73 metus.

Dar vieni duomenys, kuriuos naudinga įtraukti į skaičiavimą, yra vidutinė nekilnojamo turto vertė Lietuvoje. Kaip minėta anksčiau, remiantis 2011 metais atlikto gyventojų surašymo duomenimis, beveik 60%, iš visų Lietuvos gyventojų, gyvena bute daugiabučiame name. „Vidutinis vieno gyvenamojo būsto naudingasis plotas buvo 63,1 m²” (Lietuvos statistikos departamentas, 2011 m., 392 p.). Kadangi atvirkštinės hipotekos efektyvumas gali skirtis nuo to ar klientas savo nekilnojama turta turi didžiuosiuose miestuose, ar mažesniuose, skirtumo įvertinimui nagrinėjami du atvejai, kai vienas nekilnojamas turtas yra 60-65 kv. m. pilnai įrengtas butas Vilniaus miesto gyvenamajame rajone, o kitas – 60-65 kv. m pilnai įrengtas butas Šilutės miesto gyvenamajame rajone. Remiantis praeitame skyriuje minėta informacija, toks vidutinis butas Vilniaus miesto Fabijoniškių rajone, lankomiausio nekilnojamojo turto portalo *aruodas.lt* skelbimų duomenimis, vidutiniškai galėtų kainuoti apie 94 tūkst. eurų. Tuo tarpu toks pats butas Šilutėje, to paties portalo skelbimų duomenimis, vidutiniškai galėtų kainuoti apie 52 tūkst. eurų.

Pagal aukščiau pateiktą informaciją, galima teigti, jog vidutinis atvirkštinės hipotekos produkto paraiškos teikėjas bus 73 m. Lietuvos gyventojas, turintis apie 63 kv. m. būstą, kurio vertė vidutiniškai bus apie 52-94 tūkst. eurų, priklausomai nuo miesto, kuriame yra nekilnojamas turtas. Įdomu tai, jog vidutiniai JAV atvirkštinės hipotekos vartotojai dažniausiai gauna mažas pajamas, turi mažai turto, prastą sveikatą ir dažniausiai išmokas, gautas iš šio finansinio produkto, panaudoja kasdienėms arba sveikatos išlaidoms padengti (Nakajima ir Telyukova, 2014, 3 p.). Pagal Moulton, Loibl ir Haurin (2017) atlikto tyrimo rezultatus, pati dažniausiai pasitaikanti vartotojų motyvacija, naudotis atvirkštinės hipotekos produktu, yra noras gauti papildomų pajamų kasdieninėms išlaidoms padengti (82 p.).

Vidutinės atvirkštinės hipotekos išsklotinei reikalinga palūkanų norma. Pagal Lietuvos banko (2021) tinklapyje viešinamą statistiką, 2021 m. pirmojo ketvirčio duomenis, Lietuvos finansų įstaigos siūlė vidutiniškai 2,21% palūkanų normą (žr. 8 lentelė). Šią vidutinę palūkanų normą būtų naudinga panaudoti kaip atspirties tašką, skaičiuojant galimą atvirkštinės hipotekos išsklotinę.

8 lentelė

Lietuvos finansų įstaigų vidutinė palūkanų norma 2021 m. sausio – kovo mėn.

Mėnesis	Palūkanų norma %
2021-01	2,20
2021-02	2,25
2021-03	2,19
Vidutinė palūkanų norma 2,21	

Šaltinis: parengta darbo autoriaus, pagal Lietuvos banko duomenis, 2021.

Kiekvienos paskolos paraiškos administravimas, vertinimas, sutarties parengimas ir kiti su paskolos sandorio sudarymu susiję veiksmai kainuoja finansų įstaigoms. Kadangi atvirkštinės hipotekos sandorio sudarymo procesas turėtų būti panašus į įprastos paskolos sandorio sudarymo procesą, įprastos paskolos administravimo mokesčių būtų vertinga naudoti kaip pavyzdį, koks galėtų būti atvirkštinės hipotekos mokesčiai. Pagal prieš tai minėtos JAV įstaigos atvirkštinės hipotekos skaičiuoklės duomenis, tokio finansinio produkto administravimo mokesčiai svyruoja tarp 1500-6000 dolerių. Tačiau JAV daugelyje sričių turi didesnius mokesčius negu Lietuva.

Analizuojant galimą atvirkštinės hipotekos sandorio sudarymo procesą, reikia įvertinti tai, jog jį, vertinant iš finansų įstaigos pusės, gali sudaryti tokie veiksmai:

- Paraiškos analizavimas;
- Komunikacija su klientu;
- Komisijos vertinimas;
- Dokumentų paruošimas.

Norint įvertinti kiek toks procesas gali kainuoti finansų įstaigai, vertėtų atsižvelgti į tai, jog prie šio proceso turėtų prisidėti bent 4 darbuotojai: hipotekos paskolų specialistas bei 3 komisijos nariai – rizikos vertinimo specialistai. Pagal tinklapio *manoalga.lt* duomenis, hipotekos paskolų specialistas Lietuvoje vidutiniškai uždirba 2155 eurų atlyginimą per mėnesį neatskaičius mokesčių. Pagal to paties tinklapio duomenis, rizikos vertinimo specialistas Lietuvoje vidutiniškai uždirba 3134 eurus per mėnesį neatskaičius mokesčių. Vieno sandorio sudarymo kaštams apskaičiuoti, reikia preliminariai įvertinti kiek laiko kiekvienas specialistas užtruks prie šio proceso, tuomet įvertinti atlyginimo dalį, kurią finansų įstaiga turės sumokėti savo specialistui už skirtą laiką. Prie šių kaštų būtų galima įtraukti ir netiesioginius kaštus, tačiau tai nebūtų reikšminga suma, vertinant per vieno sandorio kaštų prizmę.

9 lentelė

Vienam sandoriui sudaryti reikalingi kaštai už žmogiškuosius išteklius

Veiksmas	Laikas	Žmogiškieji ištekliai	Atlygis (eurais)
Paraiškos analizavimas	30 min	1 hipotekos paskolų specialistas	6,12
Komunikacija su klientu	60 min	1 hipotekos paskolų specialistas	12,24
Komisijos vertinimas	30 min	3 rizikos vertinimo specialistai	26,71
Dokumentų paruošimas	20 min	1 hipotekos paskolų specialistas	4,04
Iš viso:			49,12

Šaltinis: parengta darbo autoriaus, 2021.

Šiuo metu AB „Swedbank“ tinklapyje pateikiamas paskolos administravimo mokestis – 0,4% paskolos sumos (mažiausiai 180 eurų). Tuo tarpu AB “SEB banko” tinklapyje pateikiami didesnis paskolos administravimo mokestis, kuris siekia 0,5% paskolos sumos (mažiausiai 250 eurų). Dar vieno banko, veikiančio Lietuvoje, Luminor Bank AS Lietuvos skyrius kainyne nurodoma, jog paskolos administravimo mokestis yra 0,5% paskolos sumos (mažiausiai 200 eurų). Turint šiuos duomenis, galima išvesti paskolos administravimo mokesčio vidurkį, kuris bus naudojamas tolimesniuose skaičiavimuose – 0,47% paskolos sumos (mažiausiai 210 eurų).

Pagal tos pačios, prieš tai minėtosios, skaičiuoklės duomenis, pradinis įnašas sudaro 2% maksimalios kredito vertės. Pradinis įnašas yra atimamas iš galimos paskolos sumos. Prieš tai atėmus visus mokesčius, gaunama galutinė suma, kurią gali gauti klientas. Turint šią sumą, nurodoma maksimali galima vienkartinė išmoka bei mėnesinės išmokos.

Vidutinio kliento, turinčio NT Vilniaus mieste, sandorio analizė

Siekiant įvertinti vidutinį galimą sandorį, reikalinga įvertinti vidutinio kliento, turinčio vidutinio dydžio ir vertės nekilnojamą turtą Vilniaus mieste sandorio turinį. Šioje analizėje vertinamas klientas:

- 73 m. Lietuvos gyventojas;
- Turintis nuosavą nekilnojamą turtą gyvenamajame rajone Vilniaus mieste;
- Būsto įrengimas: pilnai įrengtas;
- Būsto plotas: 63 kv. m.;
- Būsto vertė: 94 tūkst. eurų;
- Norintis gauti mėnesines išmokas.

Analizėje daroma prielaida, kad palūkanų norma nepasikeis, išmokų planas sudaromas 15 m. terminui, sukauptos palūkanos bus įtraukiamos į kliento skolą ir susigrąžintos kartu su visa kliento skola, parduodant jo nekilnojamą turtą po kliento mirties, arba jam išpirkus skolą, arba jo palikuoniams išpirkus skolą.

10 lentelė

Vidutinio kliento, turinčio NT Vilniaus m., sandorio analizė

Banko marža	2,21%
Palūkanų norma	2,21%
NT vertė	94 000
Galima gauti paskola (60% NT vertės)	56 400
Administravimo mokesčiai (0,47%)	265,08
Pradinis įnašas (2%)	1128
Galutinė paskolos suma	55006,92
Mėnesinė išmoka	305,59

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

Pagal lentelę (žr. 10 lentelė), galima teigti, jog vidutinis atvirkštinės hipotekos vartotojas, galėtų gauti 305,59 eurus per mėnesį. Reikia pažymėti, jog pensinio amžiaus žmogus, taip pat turėtų padengti visas su įkeistu nekilnojamu turtu susijusias išlaidas, į kurias patektų: turto draudimas, remonto kaštai, komunaliniai mokesčiai. Taip pat, prieš pasirašant atvirkštinės hipotekos sutartį, savomis lėšomis asmuo turėtų padengti turto vertinimo išlaidas.

Toks klientas, per 15 metų, finansų įstaigai atneštų 9168,05 eurus pajamų iš palūkanų normos bei administracinio mokesčio. Sandoriui pasibaigus, t. y. klientui mirus, kaip ir minėta anksčiau, finansų įstaiga turėtų pranešti turto paveldėtojams apie galimybę išpirkti skolą, o jeigu jie nesutiktų, finansų įstaiga turėtų kreiptis į teismą, kuriame kartu su paveldėtojais finansų įstaigai būtų perrašoma turto nuosavybė. Šiuo atveju tai būtų ypatingos teisenos byla, už kurią žyminis mokestis, pagal Civilinio proceso kodeksą, būtų 50 eurų. Prieš parduodant nekilnojamą turtą būtų reikalingas turto vertinimas, kurio kaina apie 150 eurų. Atėmus šias išlaidas, finansų įstaigai liktų 8968,05 eurai pelno.

Vidutinio kliento, turinčio NT Šilutės mieste, sandorio analizė

Vertinant atvirkštinės hipotekos efektyvumą tarp didžiųjų ir mažesniųjų miestų, buvo pasirinktas Šilutės miestas, kaip mažesnio miesto pavyzdys. Kaip buvo minėta anksčiau, Šilutės miesto gyvenamajame rajone 60-65 kv. m. nekilnojamas turtas kainuoja apie 52 tūkst. eurų. Siekiant įvertinti

vidutinį galimą sandorį, reikalinga įvertinti vidutinio kliento, turinčio vidutinio dydžio ir vertės nekilnojamą turtą Šilutės mieste sandorio turinį. Šioje analizėje vertinamas klientas:

- 73 m. Lietuvos gyventojas;
- Turintis nuosavą nekilnojamą turtą gyvenamajame rajone Šilutės mieste;
- Būsto įrengimas: pilnai įrengtas;
- Būsto plotas: 63 kv. m.;
- Būsto vertė: 52 tūkst. eurų;
- Norintis gauti mėnesines išmokas.

Kaip ir praeitoje analizėje, daroma prielaida, kad palūkanų norma nepasikeis, išmokų planas sudaromas 15 m. terminui, sukauptos palūkanos bus įtraukiamos į kliento skolą ir susigražintos kartu su visa kliento skola, perduodant jo nekilnojamą turtą po kliento mirties, arba jam išpirkus skolą, arba jo palikuoniams išpirkus skolą.

11 lentelė

Vidutinio kliento, turinčio NT Šilutės m., sandorio analizė

Banko marža	2,21%
Palūkanų norma	2,21%
NT vertė	52 000
Galima gauti paskola (60% NT vertės)	31 200
Administravimo mokesčiai (0,47%, min. 210 eur)	210
Pradinis įnašas (2%)	624
Galutinė paskolos suma	30 429,36
Mėnesinė išmoka	169,05

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

Pagal lentelę (žr. 11 lentelę), galima teigti, jog vidutinis atvirktinės hipotekos vartotojas, turintis nekilnojamą turtą mažesniame Lietuvos mieste, galėtų gauti 169,05 eurus per mėnesį, o tai yra beveik dvigubai mažiau nei prieš tai minėtas vartotojas, turintis tokio pačio dydžio nekilnojamą turtą, panašiam gyvenamajame rajone, tik Vilniaus mieste. Reikia pažymėti, jog kaip ir praeitoje analizėje vertintas vartotojas, taip ir šis pensinio amžiaus žmogus, taip pat turėtų padengti visas su įkeistu nekilnojamu turtu susijusias išlaidas, į kurias patektų: turto draudimas, remonto kaštai, komunaliniai mokesčiai. Šiam klientui taip pat, prieš pasirašant atvirktinės hipotekos sutartį, savomis lėšomis reikėtų padengti turto vertinimo išlaidas. Tačiau šiam klientui visi nurodyti mokesčiai gali būti mažesnis, dėl mažesnio miesto komunalinių ir kitų paslaugų įkainių įtakos.

Toks klientas, per 15 metų, finansų įstaigai atneštų 5071,69 eurus pajamų iš palūkanų normos bei administracinio mokesčio. Kaip ir praeito varianto atveju, sandoriui pasibaigus, t. y. klientui mirus, finansų įstaiga turėtų pranešti turto paveldėtojams apie galimybę išpirkti skolą, o jeigu jie nesutiktų, finansų įstaiga turėtų kreiptis į teismą, kuriame kartu su paveldėtojais finansų įstaigai būtų perrašoma turto nuosavybė. Už ypatingos teisenos bylą taikomas žyminis mokestis, pagal Civilinio proceso kodeksą, būtų 50 eurų. Taip pat, prieš parduodant nekilnojamą turtą būtų reikalingas turto vertinimas, kurio kaina apie 150 eurų. Atėmus šias išlaidas, finansų įstaigai liktų 4871,69 eurai pelno.

Kadangi būstas esantis mažesniame mieste gali būti mažiau likvidus nei didžiuosiuose miestuose, toks klientas gali būti nepatrauklus finansų įstaigai. Taip pat, kadangi toks klientas per 15 metų atneštų sąlyginai mažai pajamų, finansų įstaigai galimai nebūtų finansiškai naudinga dėl tokio dydžio pajamų prisiimti riziką, kurią ir taip prisiima sudarydami atvirkštinės hipotekos sandorius, bei rizikuoti dėl būsto likvidumo ateityje.

3.2. Atvirkštinės hipotekos verslo prognozės ir pradžiai reikalingas kapitalas

Norint įvertinti potencialų finansų įstaigos, savo krepšelyje turinčios atvirkštinės hipotekos produktą, pelną, sugeneruotą iš šio vieno finansinio produkto, bus prognozuojama dvylika tokio produkto veikimo metų. Nors anksčiau šiame darbe buvo analizuojami sandoriai su 15 m. mokėjimų terminu, pats 15 m. mokėjimų terminas nereiškia, jog po tiek metų finansų įstaiga gaus planuotą pelną. Finansų įstaiga pelną gali gauti tiek nepraėjus sandorio mokėjimų terminui, tiek po termino, priklausomai nuo to, kada klientas mirs arba išpirks savo skolą. Planuoti, kada finansų įstaiga galės užbaigti sandorį, galima remiantis Lietuvos gyventojų vidutinės tikėtinos gyvenimo trukmės statistika, kurią kas metus pateikia Lietuvos statistikos departamentas.

Pagal tą pačią minėtą statistiką, 2019 m. vidutinė tikėtina gyvenimo trukmė buvo 76,4 m. Remiantis šia statistika, galima būtų daryti prielaidą, kad kiekviena paraiška apytiksliai galėtų trukti iki kol klientui sueis 76-77 metai.

Kadangi, prieš tai vertintuose sandoriuose, buvo naudojamas vidutinis pensinio amžiaus asmens amžius, kuris yra 73 metai, vertinant tikėtiną sandorio trukmę, bus naudojamas šis vidutinės tikėtinos gyvenimo trukmės amžiaus ir vidutinio pensinio amžiaus asmens amžiaus skirtumas. Remiantis šiuo skirtumu, galima sakyti, jog vidutinė sandorio trukmė bus apie 4 metai. Tokia vidutinė sandorio trukmė bus naudojama žemiau aptariamose: pesimistinėje, realistinėje ir optimistinėje prognozėje, kurioje bus vertinami dvylika atvirkštinės hipotekos produkto veiklos metų.

Prognozės

Šiame poskyryje bus apžvelgtos, darbo autoriaus apskaičiuotos, galimos pesimistinės, realistinės ir optimistinės atvirkštinės hipotekos prognozės. Kadangi skaičiavimų metu buvo pastebėta, jog pastovus naujų sandorių augimas teigiamai atsiliepia tokios veiklos rezultatams veiklos pradžioje, pesimistinei prognozei buvo parinktas 20-ties naujų sandorių skaičius per metus, realistinei prognozei – 30-ties naujų sandorių skaičius, optimistinei prognozei – 50-ties naujų sandorių skaičius.

12 lentelė

Pesimistinė 12 metų atvirkštinės hipotekos prognozė

Metai	Naujų sandorių skaičius	Pajamos iš palūkanų (eurais)	Pajamos iš administracinio mokesčio (eurais)	Tiesioginės išlaidos (eurais)	Netiesioginės išlaidos (eurais)	Paskolos grąžinimas (eurais)	Pelnas/nuostolis (eurais)
1	20	0	5301.60	74324.91	3060.32	0.00	-72083.63
2	20	0	5301.60	147667.47	1060.32	0.00	-143426.19
3	20	0	5301.60	221010.03	1060.32	0.00	-216768.75
4	20	0	5301.60	294352.59	1060.32	0.00	-290111.31
5	20	84555.42	5301.60	294352.59	17971.40	293370.24	70903.27
6	20	84555.42	5301.60	294352.59	17971.40	293370.24	70903.27
7	20	84555.42	5301.60	294352.59	17971.40	293370.24	70903.27
8	20	84555.42	5301.60	294352.59	17971.40	293370.24	70903.27
9	20	84555.42	5301.60	294352.59	17971.40	293370.24	70903.27
10	20	84555.42	5301.60	294352.59	17971.40	293370.24	70903.27
11	20	84555.42	5301.60	294352.59	17971.40	293370.24	70903.27
12	20	84555.42	5301.60	294352.59	17971.40	293370.24	70903.27

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

Vertinant tai, jog pirmais atvirkštinės produkto įvedimo metais susidomėtų ir sandorį užtvirtintų 20 pensinio amžiaus asmenų, pirmieji keturi tokios veiklos metai būtų su patiriamu nuostoliu. Kaip minėta anksčiau, apytiksliai prognozei naudojama vidutinė 4 metų sandorio trukmė, kuriam pasibaigus finansų įstaiga parduotų kliento nekilnojamą turtą ir atgautų paskolintus pinigus su palūkanomis. Po šių 4 metų, t. y. penktaisiais veiklos metais, užsibaigus pirmųjų veiklos metų sandoriams, finansų įstaiga gauna pajamas iš palūkanų, susigrąžina išmokėtas išmokas bei kiekvienais metais prie pajamų įtraukiamos pajamos iš administracinio mokesčio, kurios gaunamos pasirašius naują sandorį. Šeštiaisiais veiklos metais finansų įstaiga atgauna paskolintus pinigus su palūkanomis iš antriaisiais veiklos metais sudarytų sandorių. Verta paminėti, jog paskaičiavimai atlikti darant prielaidą, jog palūkanų norma nepasikeis ir finansų įstaiga visuomet taikysis tokio pačio dydžio maržą, kaip minėta anksčiau – vidutiniškai 2,21%.

Palaikant tokį patį naujų sandorių kiekį kiekvienais metais, finansų įstaiga palaikytų stabilias pajamas ir išlaidas bei tuo pačiu – stabilų pelną. Pesimistinės prognozės atveju, finansų įstaiga, per pirmuosius 4 veiklos metus, turėtų investuoti apie 722 tūkst. eurų. Ši investicija turėtų atsipirkti apytiksliai per 15 veiklos metų. Verta būtų paminėti, jog lentelėje (žr. 12 lentelė) nurodytos išlaidos susidaro iš išlaidų teisininkams, IT specialistams bei 20% nuo pajamų skiriamų pinigų rinkodaros priemonėms. Antraisiais veiklos metais kaštai teisininkams bei IT specialistams jau nebepridedami, kadangi tai turėtų būti naujo produkto įvedimui į krepšėlį skirti vienkartiniai kaštai. Suma skiriama rinkodaros įrankiams visada išlieka tokia pati – 20% nuo metinių šio produkto pajamų. Sudėtinga būtų išskirti papildomus produkto įvedimo kaštus, kadangi tai galėtų būti kaštai reikalingi kredito davėjo licencijai iš Lietuvos bako gauti, tačiau visi Lietuvos bankai bei kredito įstaigos jau turi tokią licenciją dėl kitų jų krepšelyje turimų produktų, todėl tokių papildomų kaštų jie neturėtų patirti.

Vertinant šios prognozės rezultatus, galima būtų teigti, jog finansų įstaiga jau penktaisiais atvirkštinės hipotekos gyvavimo metais veiktų pelningai. Finansų įstaiga taip pat galėtų didinti pasirašomų naujų sandorių skaičių per metus, tačiau tai galimai įneštų nestabilių veiklos metų, kadangi tokia įstaiga su naujais sandoriais didina ir savo išlaidas, kurias patiria dėl išmokamų išmokų naujiems klientams, kurių sandoriai neužsidarys dar kelis metus ir finansų įstaiga negalės susigrąžinti skolos. Bet kokių atveju, vertinant ilgesnį laikotarpį, didinti naujų sandorių skaičių apsimokėtų, tačiau tai reikėtų atlikti remiantis gilesnėmis prognozėmis ir skaičiavimais.

13 lentelė

Realistinė 12 metų atvirkštinės hipotekos prognozė

Metai	Naujų sandorių skaičius	Pajamos iš palūkanų (eurais)	Pajamos iš administracinio mokesčio (eurais)	Tiesioginės išlaidos (eurais)	Netiesioginės išlaidos (eurais)	Paskolos gražinimas (eurais)	Pelnas/nuostolis (eurais)
1	30	0	7952.40	111487.36	3590.48	0.00	-107125.44
2	30	0	7952.40	221501.20	1590.48	0.00	-215139.28
3	30	0	7952.40	331515.04	1590.48	0.00	-325153.12
4	30	0	7952.40	441528.88	1590.48	0.00	-435166.96
5	30	126833.12	7952.40	441528.88	26957.10	440055.36	106354.90
6	30	126833.12	7952.40	441528.88	26957.10	440055.36	106354.90
7	30	126833.12	7952.40	441528.88	26957.10	440055.36	106354.90
8	30	126833.12	7952.40	441528.88	26957.10	440055.36	106354.90
9	30	126833.12	7952.40	441528.88	26957.10	440055.36	106354.90
10	30	126833.12	7952.40	441528.88	26957.10	440055.36	106354.90
11	30	126833.12	7952.40	441528.88	26957.10	440055.36	106354.90
12	30	126833.12	7952.40	441528.88	26957.10	440055.36	106354.90

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

Į realistinę prognozę (žr. 13 lentelę) įtraukta dešimtimi daugiau naujų sandorių, nei buvo įtraukta pesimistinėje prognozėje. Visos bendrosios nuostatos išlieka tos pačios, kaip ir skaičiuojant pesimistinę prognozę – vidutinė sandorio trukmė 4 m., pirmaisiais metais įtraukiamos išlaidos teisininkams bei IT specialistams, kiekvienais metais įtraukiamos išlaidos rinkodarai, kurios sudaro 20% nuo pajamų. Daroma prielaida, jog banko marža nekinta visus dvylika prognozės metų ir sudaro 2,21%.

Kaip ir pesimistinėje prognozėje, finansų įstaiga per pirmuosius keturis veiklos metus patiria nuostolį. Tačiau realistinės prognozės atveju, patiriamas nuostolis yra didesnis, kadangi pirmaisiais veiklos metais yra pasirašomas didesnis kiekis naujų sandorių. Pagal šią prognozę, finansų įstaigai reikėtų investuoti apie 1 mln. eurų nuosavo kapitalo. Tačiau skirtingai nei pesimistinės prognozės atveju, kai atsipirkimo laikotarpis buvo 15 metų, šios realistinės prognozės atveju, investicijos turėtų atsipirkti per 14 metų.

Vertinant atsipirkimo laiką, finansų įstaigai būtų naudingiau, jeigu paraiškų per pirmuosius veiklos metus būtų daugiau ir pavyktų išlaikyti tokį patį kiekį naujų paraiškų bent kelis artimiausius metus. Verta paminėti, jog investicijų suma yra beveik 300 tūkst. eurų didesnė nei vertinant pesimistinę prognozę, todėl finansų įstaigai, kuri svarsto įtraukti atvirkštinės hipotekos produktą į savo krepšelį, reikėtų įsivertinti ar ji gali leisti sau investuoti tokia dalimi daugiau.

14 lentelė

Optimistinė 12 metų atvirkštinės hipotekos prognozė

Metai	Naujų sandorių skaičius	Pajamos iš palūkanų (eurais)	Pajamos iš administracinio mokesčio (eurais)	Tiesioginės išlaidos (eurais)	Netiesioginės išlaidos (eurais)	Paskolos gražinimas (eurais)	Pelnas/nuostolis (eurais)
1	50	0	13254.00	185812.27	4650.80	0.00	-177209.07
2	50	0	13254.00	369168.67	2650.80	0.00	-358565.47
3	50	0	13254.00	552525.07	2650.80	0.00	-541921.87
4	50	0	13254.00	735881.47	2650.80	0.00	-725278.27
5	50	211388.54	13254.00	735881.47	44928.51	733425.60	177258.16
6	50	211388.54	13254.00	735881.47	44928.51	733425.60	177258.16
7	50	211388.54	13254.00	735881.47	44928.51	733425.60	177258.16
8	50	211388.54	13254.00	735881.47	44928.51	733425.60	177258.16
9	50	211388.54	13254.00	735881.47	44928.51	733425.60	177258.16
10	50	211388.54	13254.00	735881.47	44928.51	733425.60	177258.16
11	50	211388.54	13254.00	735881.47	44928.51	733425.60	177258.16
12	50	211388.54	13254.00	735881.47	44928.51	733425.60	177258.16

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

Skaičiuojant optimistinę prognozę manyta, jog per metus finansų įstaiga galėtų pasirašyti 50 naujų sandorių. Kaip ir ankstesnėse prognozėse, šioje prognozėje pirmaisiais keturiais veiklos metais

patiriamas nuostolis. Visos bendrosios nuostatos išlieka tos pačios, kaip ir skaičiuojant pesimistinę prognozę – vidutinė sandorio trukmė 4 m., pirmaisiais metais įtraukiamos išlaidos teisininkams bei IT specialistams, kiekvienais metais įtraukiamos išlaidos rinkodarai, kurios sudaro 20% nuo pajamų. Daroma prielaida, jog banko marža nekinta visus dvylika prognozės metų ir sudaro 2,21%.

Optimistinės prognozės atveju, finansų įstaiga turėtų investuoti 1 mln. 800 tūkst. eurų nuosavo kapitalo, o atsipirkimo laikas būtų toks pat kaip ir realistinės prognozės atveju – 14 metų. Kadangi šiai prognozei įgyvendinti reikėtų beveik dvigubai daugiau investicijų nei realistinės prognozės atveju ir daugiau nei dvigubai daugiau investicijų pesimistinės prognozės atveju, o atsipirkimo laikotarpis toks pat arba labai panašus, galima būtų teigti, jog tokios prognozės įgyvendinimas yra neapsimokus finansų įstaigai.

Vertinant visas tris prognozes, galima teigti, jog finansų įstaigai labiausiai apsimokėtų į rinką žengti iš lėto, palaipsniui vis didinant naujų sandorių skaičių. Verta pažymėti, jog šios prognozės yra sudarytos pagal vidutinius statistinius duomenis ir realios veiklos ataskaitos gali iš esmės skirtis nuo nurodytų aukščiau.

3.3. Kokybinio tyrimo rezultatų analizė

Šiame poskyryje bus analizuojami kokybinės apklausos metu iš respondentų gauti atsakymai. Analizės supaprastinimui iš respondentų gauti atsakymai buvo susisteminti (žr. 1 priedas). Pilni respondentų atsakymai pateikti prie priedų (žr. 4 priedas). Duomenys bus analizuojami suskirstant tyrimo sisteminimo priede išskirtas kategorijas į tris pagrindinius blokus ir aptariant kiekvieną klausimą, esantį kiekviename bloke bei jo rezultatus.

15 lentelė

Lietuvos atvirkštinės hipotekos rinkos analizė

1 blokas: Atvirkštinės hipotekos rinka		
Klausimai	Atsakymai	Respondentų kiekis
Kaip manote, ar atvirkštinės hipotekos (angl. reverse mortgage) terminas yra teisingas, ar jis neklaidintų vartotojų?	Labai aiškus	0
	Galėtų būti aiškesnis	3
	Neaiškus, bet techniškai teisingas	2
	Visiškai neaiškus	1
Ar Lietuvoje toks produktas turėtų paklausa?	Tikėtina, kad taip	1
	Sunku pasakyti	2
	Mažai tikėtina	3
Ar lietuvių mentalitetas leistų naudotis tokiu produktu?	Tikėtina, kad taip	0
	Šiuo metu ne, pasikeitus kartoms - taip	2
	Mažai tikėtina	4
Kokį poveikį turėtų gyventojų senėjimo tendencija?	Tikėtina, kad teigiamą	4
	Jokio poveikio	0
	Tikėtina, kad neigiamą	1
Kokiais kanalais reikėtų vartotojams paaiškinti naudą ir esmę?	Tradicinės medijos	1
	Tiesiogiai	3
	NT agentūros, SODRA ir kt.	2
Lietuvos rinka, tokiam finansiniam produktui:	Pakankama	2
	Turi potencialo	1
	Sunku pasakyti	1
	Per maža	2

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

16 lentelė

Atvirkštinės hipotekos termino teisingumas

Kaip manote, ar atvirkštinės hipotekos terminas yra teisingas?						
	R1	R2	R3	R4	R5	R6
Galėtų būti aiškesnis	X	X	X			
Neaiškus, bet techniškai teisingas				x		X
Visiškai neaiškus					X	

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

Pirmojo klausimo „Kaip manote, ar atvirkštinės hipotekos (angl. reverse mortgage) terminas yra teisingas, ar jis neklaidintų vartotojų? Jeigu manote, kad tai neteisingas terminas, galbūt turite pasiūlymų kaip būtų teisingiau vadinti tokį finansinį produktą?“ tikslas buvo išsiaiškinti ekspertų nuomonę ar jų

manymu dabartinis atvirkštinės hipotekos terminas yra klaidinantis, ar galėtų būti kitas, galbūt aiškesnis variantas.

Išanalizavus susistemintus atsakymus, galima matyti, jog dauguma respondentų mano, kad terminas, apibūdinti šį finansinį produktą, galėtų būti aiškesnis. Taip pat, verta paminėti, jog nei vienas respondentas neatsakė, kad terminas yra visiškai aiškus. Likusių respondentų atsakymai teigė, jog terminas yra techniškai teisingas, tačiau paprastam vartotojui, kuris bus pensinio amžiaus žmogus – šis terminas bus sunkiai suprantamas.

Trys respondentai nurodė terminus, kuriais būtų siūloma pakeisti atvirkštinės hipotekos terminą, tarp pasiūlymų buvo tokie terminai, kaip: atvirkštinis būsto kreditas, atviras būsto kreditas, būsto kapitalo paskola, būsto išpirkimas, anuitetas už būstą bei renta iki gyvos galvos. Kaip minėta anksčiau, šiame darbe, renta, kuri šiuo metu egzistuoja Lietuvos rinkoje, yra labai panašus produktas į atvirkštinę hipoteką, tačiau neprižiūrimas Lietuvos banko bei nepritaikytas specialiai pensinio amžiaus gyventojams. Renta yra ganėtinai žinoma sąvoka Lietuvoje, todėl galimai būtų verta apsvarstyti įtraukti šį žodį į terminą, norint pakeisti atvirkštinės hipotekos terminą, kaip pavyzdžiui prieš tai minėtas respondento pasiūlymas – renta iki gyvos galvos. Tačiau reiktų atsižvelgti į tai, kad toks terminas gali bauginti vartotojus ir sulaikyti juos nuo domėjimosi tokio produkto pasinaudojimu. Kitas iš respondentų pasiūlytų variantų – *atvirkštinis būsto kreditas* – pasižymi aiškiu, trijų esminių atvirkštinės hipotekos kriterijų, junginiu. Šiame siūlomame termine yra ir žodžiai *atvirkštinis kreditas*, kurie aiškiai vartotojui nusako, jog tai produktas, kuris veikia atvirkščiu principu nei įprastas kreditas, t. y. išmokas gauna vartotojas, o ne bankas. Taip pat šiame termine yra žodis *būsto*, kuris nurodo kas bus įkeičiama su šiuo finansiniu produktu. Kadangi *hipoteka* nėra plačiai vartojamas žodis, galimai atvirkštinis būsto kreditas būtų aiškesnis terminas vartotojams nei atvirkštinė hipoteka.

Atsakymai į šį klausimą parodė, jog ekspertu manymu, terminas galėtų būti tobulintinas ir pasiūlyti variantai įrodo, jog aiškesnių terminų įmanoma sugalvoti. Terminas turėtų būti aiškus ir pakankamai patrauklus vartotojui, kadangi kaip naujas finansinis produktas jis ir taip gali atbaidyti vartotojus, kaip neaiškus, naujas finansų įstaigų produktas.

17 lentelė

Potenciali atvirkštinės hipotekos paklausa Lietuvos rinkoje

Ar Lietuvos rinkoje toks produktas būtų paklausus?						
	R1	R2	R3	R4	R5	R6
Tikėtina, kad taip	X					
Sunku pasakyti			X			X
Mažai tikėtina		X		X	X	

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

Antrojo klausimo „Ar Lietuvos rinkoje toks produktas būtų paklausus?“ tikslas buvo sužinoti ekspertų požiūrį į Lietuvos rinkos pasiruošimą tokio naujo finansinio produkto įvedimui.

Pagal lentelę (žr. 17 lentelė), galima matyti, jog 50% respondentų mano, jog Lietuvos rinkoje toks produktas būtų nepaklausus. Vienas iš respondentų prieštaravo daugumai ir atsakė, jog toks produktas Lietuvoje gali turėti paklausą ir du respondentai nenurodė apibrėžtos nuomonės. Keli respondentai, atsakydami į antrąjį klausimą, nurodė, jog rinką reikėtų *paruošti* ir tokio produkto veikimo pradžia būtų ypatingai sunki, kadangi visuomenei reikėtų laiko *prisijaukinti* atvirkštinės hipotekos produktą. Kaip ir minėta anksčiau, vienas iš respondentų prieštaravo daugumai ir nurodė, jog rinkoje tikrai būtų paklausa. Respondentas R1 kaip argumentą nurodė tai, kad „Lietuvoje turto kaina yra ganėtinai aukšta, o pensijos mažesnės nei kitų šalių vidurkis, tikėtina, kad šis produktas būtų paklausus siekiant užsitikrinti papildomas pajamas pensinio amžiaus asmenims“.

Atsakymai į šį klausimą parodė, kad dauguma ekspertų mano, jog Lietuvos rinka yra nepasiruošusi tokiam produktui, todėl paklausos nebūtų.

18 lentelė

Lietuvių mentaliteto poveikis atvirkštinės hipotekos vystymuisi

Ar lietuvių mentalitetas leistų jų turimą NT perduoti bankui už tam tikras išmokas, o ne palikti jį kaip palikimą vaikams?						
	R1	R2	R3	R4	R5	R6
Tikėtina, kad taip						
Šiuo metu ne, bet pasikeitus kartoms - taip			X	X		
Mažai tikėtina	X	X			X	X

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

Trečiojo klausimo „Ar lietuvių mentalitetas leistų jų turimą NT perduoti bankui už tam tikras išmokas, o ne palikti jį kaip palikimą vaikams?“ tikslas buvo išsiaiškinti ekspertų požiūrį į lietuvių mentaliteto tinkamumą tokiam finansiniam produktui.

67% respondentų atsakė, jog mažai tikėtina, kad toks produktas bus paklausus su dabartiniu lietuvių mentalitetu. 33% respondentai nurodė, jog su dabartiniu lietuvių mentalitetu atvirkštinės hipotekos produktas paklausos neturėtų, tačiau pasikeitus kartoms – paklausa galėtų atsirasti. Kaip teigė respondentas R3 „Ne dabartinių senjorų, o 40-mečių karta jau galėtų“ naudotis tokiu produktu.

Kaip minėta anksčiau, viena iš priežasčių, kodėl Lenkijos bankai neįtraukia atvirkštinės hipotekos produkto į savo krepšelį, yra tai, jog Lenkijos gyventojų mentalitetas yra netinkamas šio produkto vystymui. Kol kas Lenkijos senjorai yra linkę palikti savo nekilnojamą turtą palikuoniams.

Todėl galima manyti, jog Lietuvoje šiuo metu būtų panaši situacija, kaip mano ir visi šios apklausos respondentai.

19 lentelė

Gyventojų senėjimo tendencijos poveikis atvirkštinei hipotekai

Kokį poveikį tokiam finansiniam produktui turėtų gyventojų senėjimo tendencija?						
	R1	R2	R3	R4	R5	R6
Tikėtina, kad teigiamą	X		X	X		X
Jokio poveikio						
Tikėtina, kad neigiamą					X	

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

Ketvirtojo klausimo „Kokį poveikį turėtų gyventojų senėjimo tendencija“? tikslas buvo išsiaiškinti ekspertų nuomonę dėl, kurį laiką Lietuvoje aptariamoms, demografinio senėjimo tendencijos Lietuvoje ir kokį poveikį tokia tendencija turėtų atvirkštinės hipotekos produktui.

80% respondentų nurodė, jog tikėtina, kad tokia tendencija turėtų teigiamą poveikį šiam finansiniam produktui. Verta būtų įtraukti respondento R4 atsakymą į šią analizę, kuris teigia, jog „Gyventojų senėjimas sukuria spaudimą socialinės apsaugos sistemai - vis didesnė surenkamų mokesčių dalis turėtų būti skiriama sveikatos apsaugai ir senatvės pensijoms siekiant išlaikyti tą patį paslaugų ir pajamų lygį. Valstybinės pensijų sistemos (PAYGO) yra orientuotos į mažas ir vidutines pajamas gaunančius žmones, o aukštesnes pajamas gaunantiems - neišvengiamai reikės papildomų pajamų šaltinių sulaukus pensinio amžiaus. Lietuvoje žmonės dažniau investuoja į nekilnojamąjį turtą nei kaupia pinigus pensijų fonduose, tad atsiveria perspektyva finansiniam produktui tą nekilnojamąjį turtą paversti į reguliarių pajamų šaltinį žmonėms.“ Šis respondento pateiktas atsakymas konkrečiai apibrėžia galimas atvirkštinės hipotekos ateities perspektyvas ir pateikia svarius argumentus, kodėl šis finansinis produktas galėtų būti paklausus ir turėti savo rinką Lietuvoje.

Vienas respondentas prieštaravo daugumai ir teigė, jog demografinio senėjimo tendencija gali turėti neigiamos įtakos tokio produkto plėtrai. Neigiamą šios tendencijos pusę respondentas R5 pakomentavo taip „Ilgėjant išgyvenimo amžiui, tuo pačiu didėjant rizikai tokį produktą siūlančiai finansinei įstaigai, už savo turimą nekilnojamąjį turtą gyventojai galėtų tikėtis mažesnės išmokos.“ Toks respondento atsakymas iš esmės teigia, kad ilgėjant vidutinio gyvenimo trukmei, finansų įstaigos, savo krepšelyje turinčios atvirkštinę hipoteką, prisiimtų didesnę riziką, jog sutartis baigsis vėliau nei numatyta, todėl turėtų skirti mažesnes išmokas, kas galėtų sumažinti šio produkto paklausą.

Apibendrinus šiuos respondentų pateiktus argumentus, galima manyti, kad vis dėlto demografinio senėjimo tendencija Lietuvoje turėtų daugiau teigiamos nei neigiamos įtakos tokio finansinio produkto vystymui Lietuvos rinkoje.

20 lentelė

Galimi, informavimo apie atvirkštinę hipoteką, viešinimo kanalai

Kokiais kanalais turėtų vykti komunikacija, norint šio produkto tikslinei auditorijai paaiškinti tokio produkto naudą, esmę?	R1	R2	R3	R4	R5	R6
Tradicinės medijos			X			
Tiesiogiai	X	X			X	
NT agentūros, Sodra ir kt.				X		X

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

Penktojo klausimo „Kokiais kanalais turėtų vykti komunikacija, norint šio produkto tikslinei auditorijai paaiškinti tokio produkto naudą, esmę?“ tikslas buvo išskirti, pagal respondentų nuomonę, tinkamiausią komunikacijos kanalą informacijos, apie atvirkštinę hipoteką, sklaidai.

50% respondentų atsakė, jog apie šio produkto esmę reikėtų komunikuoti bankams tiesiogiai su klientu arba organizuojant susitikimus su tikslinėmis grupėmis. Respondentas R3 atsakydamas į klausimą teigė, jog turėtų būti išnaudojami tradicinės medijos kanalai, juos papildant socialinės medijos kanalu – Facebook. Likę du respondentai R4 bei R6 kaip kanalus siūlė NT agentūras „kaip alternatyva tiesioginiam pardavimui atitinkamiems klientams“ ir „Sodra“, kadangi „Tikslinė grupė galėtų būti per lengvai suklydinta, todėl siekiant ją apsaugoti reikalinga valstybės „ranka““.

Remiantis prieš tai pateiktais respondentų atsakymais, kurie teigė, jog Lietuvoje dar nėra susiformavusi rinka šiam produktui, galima būtų derinti tiek tradicinės, tiek, socialinės medijos kanalus, viešinant ir galimą tiesioginį susitikimą su konsultantu, pasitarimui dėl tokio produkto naudojimo. Skirtingus kanalus derinti būtų verta, kadangi dabartinė 40-mečių karta gautų informaciją apie naują produktą, nors ir juo kol kas negalėtų naudotis. Pratinant šią kartą prie atvirkštinės hipotekos produkto, galimai po 20 metų jau atsirastų susiformavusi pakankamo dydžio paklausa tokio produkto sėkmingam gyvavimui. Tačiau komunikacija pateiktais kanalais su 40-mečiais reikštų, kad 20 metų toks produktas praktiškai neturėtų paklausos ir egzistuoti tik teisės aktuose. Kaip minėta anksčiau, tokia situacija, kai produkto veikimui yra sukurta teisinė bazė, bet produktu niekas nesinaudoja, šiuo metu yra susidariusi Lenkijoje.

21 lentelė

Lietuvos rinkos dydžio vertinimas

Ar Lietuvos rinka yra pakankamo dydžio tokio produkto vystymui?						
	R1	R2	R3	R4	R5	R6
Pakankama	X			X		
Turi potencialo			X			
Sunku pasakyti						X
Per maža		X			X	

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

Šeštojo klausimo „Ar Lietuvos rinka yra pakankamo dydžio tokio produkto vystymui?“ tikslas buvo išsiaiškinti ekspertų nuomonę apie Lietuvos rinkos dydį ir jo potencialą atvirkštinės hipotekos produkto vystymui.

Respondentų atsakymai šiuo atveju pasiskirstė į keturias dalis: du respondentai atsakė, jog Lietuvos rinka tokio produkto vystymui yra per maža; du respondentai atsakė, jog rinka yra pakankamo dydžio; vienas respondentas teigė, jog sunku atsakyti į šį klausimą; vienas respondentas teigė, kad Lietuvos rinka turi potencialo. Paskutinysis minėtasis respondentas R3, teigdamas, jog Lietuvos rinka turi potencialo, savo atsakymą papildė taip: Turi potencialo, tačiau ji susiformuos ne iš karto, ją tiesiog reikės sukurti keičiant požiūrį, prisiimant nemažus įvedimo kaštus. Šis respondento atsakymas reflektuoja į prieš tai buvusių klausimų apie lietuvių mentalitetą ir paklausą, kai dauguma respondentų teigė, jog rinką reikės paruošti tokio produkto sėkmingam gyvavimui.

22 lentelė

Lietuvos atvirkštinės hipotekos teisinės aplinkos analizė

2 blokas: Atvirkštinės hipotekos teisinė aplinka		
Klausimai	Atsakymai	Respondentų kiekis
Kas turėtų prekiauti tokiu produktu?	Bankai, kredito įstaigos	2
	Specializuoti bankai	1
	Visi, turintys licenciją	3
Kaip manote, per kokį laiko tarpą Lietuvos finansų įstaigos galėtų pasiruošti ir įtraukti tokį finansinį produktą į savo krepšelį?	Iki 1 metų	4
	2-3 metus	1
	Neturiu nuomonės	1
Per kokį laikotarpį Seimas galėtų paruošti ir įtvirtinti teisinę bazę produkto veikimui?	Iki 2 metų	3
	Iki 5 metų	1
	5-10 metų	1
Ar šios kadencijos Seimas pritartų tokio produkto įtraukimui į teisinę bazę?	Tikėtina, kad taip	4
	Sunku pasakyti	1
	Tikėtina, kad ne	1
Ar toks produktas būtų naudingas valstybei?	Tikėtina, kad taip	4
	Sunku pasakyti	1
	Tikėtina, kad ne	1
Ar Vyriausybė turėtų finansiškai prisidėti prie tokio produkto įtraukimo į rinką?	Labiau taip	3
	Sunku pasakyti	2
	Labiau ne	1

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

23 lentelė

Įstaigos, kurios galėtų prekiauti atvirkštine hipoteka

Kas turėtų prekiauti tokiu produktu? Bankai, kredito unijos, specializuoti bankai, kt.?						
	R1	R2	R3	R4	R5	R6
Bankai, kredito įstaigos					X	X
Specializuoti bankai			X			
Visi turintys licenciją	X	X		X		

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

Septintojo klausimo „Kas turėtų prekiauti tokiu produktu? Bankai, kredito unijos, specializuoti bankai, kt.“ tikslas buvo išsiaiškinti ekspertų požiūrį į tai, kas jų manymu galėtų turėti teisę prekiauti tokiu produktu, kuris liečia jautrią socialinę grupę, jų būstą bei pajamas.

Dauguma respondentų mano, jog tokiu produktu prekiauti turėtų ir galėtų visi, kurie turi licenciją. Du apklausos respondentai teigė, jog atvirkštinės hipotekos produktu turėtų prekiauti visi

bankai ir kredito įstaigos. Vienas iš respondentų į šį klausimą atsakė, jog tokiu produktu turėtų prekiauti specializuoti bankai.

Kaip minėta anksčiau šiame rašto darbe, Lenkijoje, šiuo produktu leidžiama prekiauti tik bankams ir kredito unijoms, kurios yra prižiūrimos Lenkijos aukščiausių finansų institucijų, taip siekiant apsaugoti jautrią socialinę grupę – pensinio amžiaus gyventojus. Galima teigti, kad tokiu pavyzdžiu galėtų sekti ir Lietuva, leidžiant atvirkštinės hipotekos produktu prekiauti bankams ir kredito unijoms, prižiūrimoms Lietuvos banko.

24 lentelė

Atvirkštinės hipotekos įtraukimo į produktų krepšelį laikotarpis

Kaip manote, per kokį laiko tarpą Lietuvos finansų įstaigos galėtų pasiruošti ir įtraukti tokį finansinį produktą į savo krepšelį?						
	R1	R2	R3	R4	R5	R6
Iki 1 metų	X	X	X		X	
2-3 metus				X		
Neturiu nuomonės						X

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

Aštuntojo klausimo „Kaip manote, per kokį laiko tarpą Lietuvos finansų įstaigos galėtų pasiruošti ir įtraukti tokį finansinį produktą į savo krepšelį?“ tikslas buvo, remiantis ekspertų nuomone, įvertinti per kokį laikotarpį finansų įstaigos galėtų pasiūlyti tokį produktą Lietuvos pensinio amžiaus gyventojams.

67% respondentų atsakė, jog toks procesas turėtų trukti iki metų, vienas iš šių respondentų šį procesą sutrumpino, teigdamas, jog tam užtektų 6-9 mėn. Taip pat, vienas iš respondentų teigė, jog atvirkštinės hipotekos produkto įtraukimas į finansų įstaigos krepšelį turėtų trukti 2-3 m. bei vienas respondentas neturėjo nuomonės šiuo klausimu.

Kadangi pats atvirkštinės hipotekos administravimo procesas turėtų būti ganėtinai panašus į kitų paskolų, kreditų administravimą, iš šios pusės finansų įstaigoms neturėtų ilgai trukti pasiruošti administracinius procesus. Reikėtų prisitaikyti tvarkas tokio produkto tvarkymui, pasiruošti rinkodaros strategiją, įvertinti IT įtraukimą į šio produkto administravimą sistemoje bei apmokinti darbuotojus, o tokie procesai galėtų būti įgyvendinti per 1 metų laikotarpį nuo teisinės bazės atsiradimo.

25 lentelė

Teisinės bazės paruošimo ir įtvirtinimo laikotarpis

Per kokį laikotarpį Seimas galėtų paruošti ir įtvirtinti teisinę bazę produkto veikimui?						
	R1	R2	R3	R4	R5	R6
Iki 2 metų	X		X			X
Iki 5 metų				X		
5-10 metų		X				

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

Devintojo klausimo „Kaip manote, per kokį laiko tarpą Seimas galėtų paruošti ir įtvirtinti teisinę bazę reikalingą tokio produkto veikimui?“ tikslas buvo, remiantis ekspertų nuomone, įvertinti per kokį laikotarpį finansų įstaigos galėtų pasiūlyti tokį produktą Lietuvos pensinio amžiaus gyventojams.

Šios apklausos, 60% respondentų manymu (žr. 25 lentelė) – Lietuvos Respublikos Seimas tokio produkto veikimui reikalingą įstatymą galėtų įtvirtinti iki 2 metų laikotarpyje. Taip pat, vienas respondentas paminėjo, jog tai galėtų trukti ilgiau nei viena Seimo kadencija. Kitas respondentas, kurio nuomonė taip pat išsiskyrė nuo daugumos, teigė, jog atvirkštinės hipotekos produkto teisinės bazės sukūrimą ir patvirtinimą būtų galima įgyvendinti 5-10 metų laikotarpyje.

Kaip minėta anksčiau, Lenkijoje įvedant atvirkštinę hipoteką, nuo įstatymo projekto iki įsigaliojusio įstatymo praėjo 4 metai. Remiantis Lenkijos pavyzdžiu, abejotina, kad Lietuvoje šis procesas įvyktų greičiau, todėl galima manyti, jog tai turėtų trukti apie 5 metus. Turint omenyje dabartinę situaciją, kuomet net nėra svarstoma pradėti tokį įstatymo projektą, prie numanomų 5 metų įstatymo paruošimui ir įtvirtinimui, galimai būtų galima pridėti dar 5 metus diskusijoms Seime ir rinkos ruošimui.

26 lentelė

Šios kadencijos Seimo galimybės pritarti vertinimas

Ar šios kadencijos Seimas pritartų tokio produkto įtraukimui į teisinę bazę?						
	R1	R2	R3	R4	R5	R6
Tikėtina, kad taip	X		X	X		X
Sunku pasakyti					X	
Tikėtina, kad ne		X				

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

Dešimtojo klausimo „Ar šios kadencijos Seimas pritartų tokio produkto įtraukimui į teisinę bazę?“ tikslas buvo išsiaiškinti respondentų požiūrį į šios kadencijos Seimo galimybes ir norą įtraukti atvirkštinės hipotekos produkto įstatymą į teisinę bazę.

67% respondentų į šį klausimą atsakė, jog tikėtina, kad šios kadencijos Seimas galėtų priimti tokį įstatymą. Vienas iš respondentų atsakė, jog sunku pasakyti ar dabartiniai Seimo nariai pritartų tokio produkto įtraukimui. Likęs vienas respondentas teigė, jog tikėtina, kad šios kadencijos Seimas nepritartų atvirkštinės hipotekos įtraukimui. Tokį atsakymą respondentas R2 argumentavo taip – „nes tai nėra prioritetas ir nėra atspindėta jokioje partijos programoje.“ Patikrinus partijų programas nerasta jokio įrašo apie atvirkštinės hipotekos įstatymo sukūrimą. Tačiau dabartinės kadencijos Seimo partijos yra pasisakiusios apie pensijų išmokų keitimą, todėl tam ieškant sprendimų, galimai galėtų atsirasti atvirkštinės hipotekos produktas kaip vienas iš variantų, norint paskatinti pensinio amžiaus gyventojus patiems siekti papildomų pajamų, taip galimai gerinant savo gyvenimo kokybę.

Kaip minėta praeitame klausime, dauguma respondentų mano, jog Seimas galėtų paruošti ir įtvirtinti atvirkštinės hipotekos įstatymą per 2 metų laikotarpį, kas reikštų, kad tai būtų įmanoma dar šios Seimo kadencijos laikotarpiu.

Vienas iš respondentų R4, nors ir atsakęs, jog šios kadencijos Seimas galėtų priimti tokį įstatymą, nurodė ir grėsmes svarstant tokį įstatymą „<...> kalbame apie sudėtingą finansinį produktą, kurio poreikiu ir nauda visuomet bus abejojama. Kalba eina apie pažeidžiamą visuomenės grupę (senjorus) ir jų interesų apsaugą.“ Tokios respondento abejonės gali būti vertinamos kaip pagrįstos, kadangi atvirkštinės hipotekos produktas sukurdamas papildomas pajamas pensinio amžiaus gyventojams, kartu gali būti nepamatuotas sprendimas, taip atiduodant savo nekilnojamą turtą bankui ir liekant be pridėtinės vertės, jeigu išlaidos reikalingos palaikyti kreditą ir turto būklę viršija arba yra lygios atvirkštinės hipotekos išmokai.

27 lentelė

Atvirkštinės hipotekos naudingumo valstybei vertinimas

Ar toks produktas būtų naudingas valstybei?						
	R1	R2	R3	R4	R5	R6
Tikėtina, kad taip	X		X	X		X
Sunku pasakyti		X				
Tikėtina, kad ne					X	

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

Vienuoliktojo klausimo „Ar toks produktas būtų naudingas valstybei? Turint omenyje, kad tokiu būdu pensinio amžiaus gyventojai galėtų prisidėti prie pensijos.“ tikslas buvo įvertinti ekspertų požiūrį į tai, kokią naudą galėtų atnešti atvirkštinės hipotekos įvedimas į rinką ar galbūt neatnešti jokios naudos.

67% respondentai, atsakydami į šį pateiktą klausimą, nurodė, jog tikėtina, kad toks finansinis produktas galėtų būti naudingas valstybei. Vienas respondentas teigė, jog atvirkštinė hipoteka nebūtų naudinga valstybei. Likęs respondentas nurodė, jog sunku pasakyti ar toks produktas būtų naudingas valstybei.

Du iš respondentų, teigusių, jog atvirkštinės hipotekos produktas galėtų būti naudingas valstybei, savo nuomonę argumentavo tuo, kad išmokas iš banko gaunantys pensinio amžiaus Lietuvos gyventojai galėtų padidinti savo suvartojimą, kas atneštų naudą valstybei. Respondentas R4 pateikė kitą galimą pridėtinę vertę valstybei – „Toks produktas galėtų būti įkomponuotas į socialinių pašalpų sistemą ir leistų teisingiau paskirstyti tam skiriamas lėšas, nes dabar pašalpos yra mokamos asmenims, kurie turi mažas pajamas, tačiau tuo pat metu turi ir nekilnojamąjį turtą.“

Respondentas R3, prieštaraudamas daugumai, teigė, jog toks finansinis produktas būtų nenaudingas valstybei, kadangi „dabartiniame teisiniame reglamentavime į asmens turimo turto vertę jau atsižvelgiama, skaičiuojant įvairią socialinę pagalbą.“

Atsižvelgiant į tai, jog pensinio amžiaus žmonės galėtų įdarbinti savo nekilnojamą turtą, jeigu jis iki tol negeneravo jokių pajamų, tai atneštų jiems papildomų pajamų. Su papildomomis pajamomis Lietuvos gyventojai galėtų padidinti savo vartojimą, taip į valstybės biudžetą įnešant daugiau pajamų.

28 lentelė

Vyriausybės finansinio įsitraukimo vertinimas

Ar Vyriausybė turėtų finansiškai prisidėti prie tokio produkto įtraukimo į rinką?						
	R1	R2	R3	R4	R5	R6
Labiau taip	X		X			X
Sunku pasakyti		X			X	
Labiau ne				X		

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

Dvyliktojo klausimo „Ar Vyriausybė turėtų finansiškai prisidėti prie tokio produkto įtraukimo į rinką? Kaip pvz.: kompensuoti administracinius kaštus. Gal turite pasiūlymų, kaip dar Vyriausybė galėtų prisidėti prie tokio produkto gyvavimo?“ tikslas buvo išsiaiškinti ekspertų požiūrį į valstybės biudžeto panaudojimo reikalingumą, atvirkštinės hipotekos produkto įvedimui į rinką ir gyvavimui palaikyti.

50% respondentų atsakė, jog valstybė turėtų prisidėti prie tokio finansinio produkto gyvavimo, tuo tarpu vienas iš respondentų prieštaravo ir teigė, jog valstybė neturėtų naudoti savo biudžeto lėšų

atvirkštinės hipotekos produkto palaikymui. Du respondentai atsakė, jog sunku pasakyti ar valstybė turėtų prisidėti finansiškai.

Respondentai, kurie pasisakė už valstybės biudžeto lėšų panaudojimą tokiam produktui, argumentavo taip – „Siekiant, kad žmonės būtų daugiau suinteresuoti pasirinkti šį produktą būtų naudinga, kad vyriausybė kompensuotų administracinius kaštus ar suteiktų kitas lengvatas (pvz. gaunamų įmokų mokestinės naštos mažinimas ir pan.), o respondentas R3 teigė, jog „Bendrajai prasme šią paslaugą galima pasiūlyti kaip platesnio paslaugų paketo dalį.“

Respondentai, kurie pasisakė prieš valstybės prisidėjimą prie tokio produkto gyvavimo, teigė, jog „Tai yra komercinis produktas ir valstybė neturėtų prisidėti prie jo įtraukimo į rinką. Priešingai, turėtų labiau rūpintis vartotojų interesų apsauga.“ Respondentas R2 antrino, teigdamas, jog „Atvirkštinis būsto kreditas tai ne tas pats kas valstybės socialinė politika.

Vertinant visų respondentų pasisakymus, atrodytų, jog valstybei būtų verta atlikti gilesnę analizę ir įsivertinti kiek biudžeto lėšų reiktų panaudoti ir kiek pensinio amžiaus gyventojų įtraukti į atvirkštinės hipotekos naudojimą, kad tai atsipirktų valstybei. Galimai investicijos į šios finansinio produkto palaikymą, pavyzdžiui administravimo kaštų padengimą bankui, leistų gauti didelę pridėtinę vertę ir papildomas lėšas į biudžetą, kurios galimai nemaža dalimi galėtų viršyti patirtas išlaidas.

29 lentelė

Nekilnojamo turto tendencijų Lietuvoje analizė

3 blokas: Nekilnojamo turto tendencijos Lietuvoje		
Klausimai	Atsakymai	Respondentų kiekis
Ar toks produktas veiktų tik didžiuosiuose miestuose, kur NT vertė didesnė?	Tikėtina, kad taip	3
	Nebūtinai	3
	Tikėtina, kad ne	0
Kaip manote, ar NT kainos auga: per greitai, pakankamu tempu, per lėtai?	Per greitai	3
	Priklausomai nuo regiono	2
	Pakankamu tempu	0
	Per lėtai	0
	Neturiu nuomonės	1

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

30 lentelė

Atvirkštinės hipotekos efektyvumas tarp didžiųjų ir mažųjų miestų

Ar toks produktas veiktų tik didžiuosiuose miestuose, kur NT vertė didesnė?						
	R1	R2	R3	R4	R5	R6
Tikėtina, kad taip	X	X			X	
Nebūtinai			X	X		X
Tikėtina, kad ne						

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

Tryliktojo klausimo „Ar toks produktas veiktų tik didžiuosiuose miestuose, kur NT vertė didesnė?“ tikslas buvo įvertinti respondentų požiūrį į atvirkštinės hipotekos produkto efektyvumą, vertinant tai, ar toks produktas veiktų tik didžiuosiuose miestuose, ar visuose.

Atsakant į šį klausimą, respondentai pasidalino į dvi puses – 50% teigė, jog tikėtina, kad toks produktas veiktų tik didžiuosiuose Lietuvos miestuose, kiti 50% teigė, jog nebūtinai sąlyginai didesnė nekilnojamo turto vertė turėtų nulemti atvirkštinės hipotekos veiksmingumą.

Vienas iš respondentų, respondentas R5, argumentuodamas savo nuomonę, jog tikėtina, kad atvirkštinė hipoteka turėtų veikti tik didžiuosiuose miestuose teigė, jog „periferijoje NT kainos yra daug mažesnės ir gyventojas galėtų tikėtis atitinkamai ženkliai mažesnių išmokų, kas jau savaime būtų nepatrauklu.“ Respondentas R4, teigdamas, jog nebūtinai tik didžiuosiuose miestuose turėtų būti veiksminga atvirkštinė hipoteka, argumentavo taip – „Jis veiktų visur kur yra paklausa tam NT dabar ir/ar bent yra numatoma paklausa ateityje.“

Vis dėlto mažesniuose miestuose, kur vidutinis būsto dydis yra apie 60 kv. m. ir turto vertė nesiekia 30 tūkst. eurų, pensinio amžiaus gyventojai turėtų gerai įsivertinti ar vertėtų įkeisti savo nekilnojama turtą dėl papildomų 100-150 eurų per mėnesį. Verta būtų įvertinti ir tai, jog kiekviename, net ir mažesniame, mieste yra namų, kurių kaina yra kelis kartus didesnė nei prieš tai pateiktame variante. Tokį turtą valdantys pensinio amžiaus gyventojai galėtų susidomėti atvirkštinės hipotekos teikiamomis išmokomis. Remiantis šiais pateiktais variantais, galima būtų daryti prielaidą, jog mažesniuose miestuose būtų mažesnė paklausa dėl žemesnių kainų, tačiau potencialių klientų juose tikrai būtų.

31 lentelė

NT kainų augimo tempo vertinimas

Kaip manote, ar NT kainos auga: per greitai, pakankamu tempu, per lėtai?						
	R1	R2	R3	R4	R5	R6
Per greitai			X		X	X
Priklausomai nuo regiono	X	X				
Neturiu nuomonės				X		

Šaltinis: sudaryta darbo autoriaus, 2021.

Keturioliktojo klausimo „Kaip manote, ar NT kainos auga: per greitai, pakankamu tempu, per lėtai?“ tikslas buvo išsiaiškinti ekspertų požiūrį į pastaruosiu metu kylančių nekilnojamo turto kainų augimo tempą, kuris nuolat kelia diskusijas.

50% respondentų atsakė, jog nekilnojamo turto kainos kyla per greitai. Du respondentai teigė, jog NT kainų augimo tempą galima būtų vertinti pagal atskirus regionus. Likęs respondentas neturėjo nuomonės šiuo klausimu.

Respondentai, kurie teigė, jog kainos auga per greitai, savo atsakymų neargumentavo, tačiau respondentas R2 teigdamas, jog NT kainų augimo tempą reiktų vertinti pagal atskirus regionus, savo atsakymą papildė sakydamas „kai kurios kainos pvz. gyv. butų Vilniuje, Pajūryje panašu, kad auga šiek tiek sparčiau dėl infliacijos baimės ir spekuliacinės paklausos.“ Respondentas R1 antrino prieš tai minėtajam ir teigė, jog „NT kaina auga pakankamu tempu, išskyrus Vilniaus senamiestį, Neringą bei pajūrio teritorijas.“

Atsižvelgiant į daugumos respondentų nuomonę, kurie teigia, kad NT kainos auga per greitai, galima manyti, jog ateityje būsto įperkamumo indeksas galėtų būti per aukštas ir nekilnojamas turtas Lietuvos gyventojams taptų vis sunkiau įperkamas. Tokie veiksniai galėtų lemti mažesnę atvirkštinės hipotekos paklausą, dėl susitraukusios rinkos. Respondentas R3 apie tokią situaciją teigė, jog „Trumpu laikotarpiu, NT galinčių įsigyti žmonių skaičius mažės, ilgu - iš dalies skaičius gali atsistatyti. AH paklausai kol kas reikšmingos įtakos neturėtų.“

Apibendrinant kokybinės apklausos rezultatus, galima teigti, jog atvirkštinės hipotekos terminas galėtų būti aiškesnis ir lengviau suprantamas šio produkto klientui. Taip pat, respondentų dauguma nurodė, jog toks produktas galimai neturėtų paklausos bent jau pirmaisiais gyvavimo metais. Tą galėtų lemti lietuvių mentalitetas ir noras savo turimą nekilnojamą turtą palikti palikuoniams, tačiau ateityje, šiam produktui ruošiant rinką bei esant demografinio senėjimo tendencijai, atvirkštinės hipotekos produktas galėtų atrasti savo rinką ir iš lėto įsitvirtinti rinkoje. Kaip nurodė dauguma respondentų, Lietuvos rinka šiuo metu yra iš dalies pakankamo dydžio, turinti potencialo.

Šio finansinio produkto komunikacijai geriausiai tiktų tiesioginė komunikacija su potencialiu klientu, plačiai išdėstant produkto plusus ir minusus, kadangi šio produkto klientas – pensinio amžiaus žmogus.

Respondentų teigimu, tokį produktą į savo krepšelį galėtų įsitraukti visos atitinkamą licenciją turinčios įstaigos. Tokioms įstaigoms, atvirkštinės hipotekos produkto įvedimo į krepšelį procesas galėtų trukti iki 1 metų. Tačiau Seimui iki tol reikėtų paruošti įstatymo projektą ir jį įtvirtinti, o tai, respondentų nuomone, galėtų trukti iki 2 metų ir tokį projektą galėtų įgyvendinti jau šios kadencijos Seimas. Remiantis apklausos rezultatais, atvirkštinės hipotekos produktas galėtų būti naudingas valstybei, todėl galimai valstybei būtų naudinga prie šio produkto įvedimo ir gyvavimo prisidėti finansiškai.

Apklausos rezultatai parodė, jog ekspertų nuomonė išsiskyrė kalbant apie šio finansinio produkto veiksmingumą didžiuosiuose ir mažuosiuose miestuose, tačiau atsakant į klausimą dėl nekilnojamo turto kainų augimo tempo dauguma pasisakė, jog kainos kyla per greitai.

Remiantis apklausos rezultatais, galima teigti, jog atvirkštinės hipotekos produktas galėtų būti naudingas tiek valstybei, tiek pensinio amžiaus Lietuvos gyventojams, tačiau produktas, savo gyvavimo pradžioje, būtų nepopuliarus, todėl efektyviam veikimui reikėtų kartų pokyčio.

IŠVADOS IR PASIŪLYMAI

Išvados

Mokslinės literatūros analizė parodė, jog, atsižvelgiant į nagrinėtų šalių atvejus, atvirkštinės hipotekos produktas pakankamai efektyviai veikia tik brandžiose rinkose, kurios tokį produktą savo rinkoje siūlo jau daugiau nei 30 metų.

Mokslinės literatūros analizės metu paaiškėjo, jog daugiau kaip 6 metus Lenkijoje egzistuojanti atvirkštinės hipotekos teisinė bazė nepritraukė finansų įstaigų susidomėjimo prekiauti tokiu produktu. Teigiama, jog tokia situacija susidarė dėl Lenkijos gyventojų požiūrio į atvirkštinę hipoteką bei per didelės rizikos.

Jungtinėje Karalystėje sėkmingai veikianti atvirkštinė hipoteka ateityje gali būti neigiamai paveikta vis didėjančių nekilnojamo turto kainų, kadangi jaunesnio amžiaus Jungtinės Karalystės gyventojams gali būti vis sunkiau įsigyti savo būstą, o tai gali lemti mažesnę atvirkštinės hipotekos paklausą ateityje. Lietuvoje vystantis panašiai situacijai, būtų naudinga atsižvelgti į kitos šalies pavyzdį prognozuojant atvirkštinės hipotekos verslo vystymosi ateitį ilgalaikėje perspektyvoje.

Atvirkštinės hipotekos procesas yra ganėtinai sudėtingas, todėl prieš pasirašant tokį sandorį, vartotojai privalo išklausti profesionalo konsultaciją. Tačiau dėl produkto sudėtingumo, paprasti vartotojai gali įsibaiginti ir nesutikti priimti konsultacijos.

20% Lietuvos populiacijos sudaro pensinio amžiaus gyventojai, iš kurių beveik visi turi nuosavą nekilnojamą turtą. Tokia statistika teigiamai veikia atvirkštinės hipotekos verslo vystymo galimybių prognozes.

Vienintelė atvirkštinės hipotekos alternatyva galėtų būti rentos sutartis įkeičiant turtą, tačiau ši sutartis, skirtingai nei atvirkštinė hipoteka, nėra pritaikyta jautriai socialinei grupei, t. y. nėra apsaugota jų nuosavybė į turtą iki gyvenimo pabaigos.

Vertinant Lenkijos ir Japonijos atvejų analizės rezultatus, galima teigti, jog atvirkštinė hipoteka ten nėra efektyviai išnaudojamas produktas, nors neefektyvumo priežastys skirtingos abejose šalyse. Vertinant JAV ir Jungtinės Karalystės atvejų analizės rezultatus, galima teigti, jog šio produkto sėkmė glaudžiai susijusi su valstybių ekonomine branda ir vartotojų teigiamu požiūriu į šio produkto niuansus.

Pagal statistinių duomenų analizės rezultatus, galima teigti, jog vidutinis atvirkštinės hipotekos produkto paraiškos teikėjas bus 73 m. Lietuvos gyventojas, turintis apie 63 kv. m. būstą, kurio vertė vidutiniškai bus apie 52-94 tūkst. eurų, priklausomai nuo miesto, kuriame yra nekilnojamas turtas.

Vidutinis atvirkštinės hipotekos produkto paraiškos teikėjas, gyvendamas Vilniaus mieste, kas mėnesį galėtų gauti 305,09 eurus. Vertinant tai, jog 2020 m. vidutinė pensija Lietuvos gyventojui siekė 377 eurus, tokia papildoma suma iš atvirkštinės hipotekos beveik padvigubintų asmens mėnesines pajamas.

Vidutinis mažesnio miesto potencialus klientas, per 15 metų atneštų sąlyginai mažai pajamų, finansų įstaigai galimai nebūtų finansiškai naudinga dėl tokio dydžio pajamų prisiimti riziką, kurią ir taip prisiima sudarydami atvirkštinės hipotekos sandorius, bei rizikuoti dėl būsto likvidumo ateityje.

Remiantis atvirkštinės hipotekos verslo vystymo prognozių analize, galima būtų teigti, jog pradėti ir vystyti atvirkštinės hipotekos veiklą reikėtų kelis milijonus eurų siekiančių investicijų, o tai gali susiaurinti norinčiųjų įsitraukti šį produktą į savo krepšelį ratą.

Kokybinio tyrimo rezultatų analizė parodė, jog atvirkštinės hipotekos terminas galėtų būti tobulintinas ir pasiūlyti variantai įrodo, jog aiškesnių terminų įmanoma sugalvoti. Terminas turėtų būti aiškus ir pakankamai patrauklus vartotojui, kadangi kaip naujas finansinis produktas jis ir taip gali atbaidyti vartotojus, kaip neaiškus, naujas finansų įstaigų produktas.

Pagal kokybinio tyrimo rezultatų analizę, respondentų dauguma nurodė, jog toks produktas galimai neturėtų paklausos bent jau pirmaisiais gyvavimo metais. Tą galėtų lemti lietuvių mentalitetas ir noras savo turimą nekilnojamą turtą palikti palikuoniams, tačiau ateityje, šiam produktui ruošiant rinką bei esant demografinio senėjimo tendencijai, atvirkštinės hipotekos produktas galėtų atrasti savo rinką ir iš lėto įsitvirtinti rinkoje. Tokie tyrimo rezultatai primena situaciją, aptartą mokslinės literatūros analizėje, susidariusią Lenkijoje, kai atvirkštinės hipotekos produktas teisinėje bazėje egzistuoja jau daugiau nei 6 metus, tačiau savo rinkos dar neturi. Lietuvoje galėtų būti tokia pati situacija, kai rinka pradėti vystytis po 10-20 metų nuo įstatymo patvirtinimo.

Remiantis apklausos rezultatais, atvirkštinės hipotekos produktas galėtų būti naudingas valstybei, todėl galimai valstybei būtų naudinga prie šio produkto įvedimo ir gyvavimo prisidėti finansiškai, nors, kaip buvo minėta mokslinės literatūros analizėje, Jungtinėje Karalystėje šis produktas sėkmingai veikia ir be viešojo sektoriaus pagalbos.

Pasiūlymai

Siūloma keisti atvirkštinės hipotekos terminą į labiau suprantamesnį potencialiam vartotojui, tokiu būdu šį finansinį produktą padarant patrauklesniu vartotojui.

Remiantis mokslinės literatūros analize bei kokybinio tyrimo rezultatų analize, kurie teigė, jog rinka gali būti nepasiruošusi tokiam produktui, siūloma į tai atsižvelgti ir Lietuvos Respublikos Seimui kuo anksčiau pradėti ruošti atvirkštinės hipotekos įstatymo projektą, kuris leistų supažindinti visuomenę su šiuo produktu bei leistų finansų įstaigoms planuoti tokio produkto įtraukimą į savo krepšelį.

Remiantis darbe pateiktais atvejais, ankstyvas tokio finansinio produkto pristatymas visuomenei leistų pradėti produkto viešinimo ir rinkos paruošimo procesus, kurie galimai leistų sėkmingą tokio produkto verslo galimybių vystymą po 10-20 metų.

Lietuvos Respublikos Seimui siūloma apsvarstyti galimą finansinę pagalbą tokio produkto viešinimui, gyvavimui. Teikiant įvairias lengvatas atvirkštinės hipotekos vartotojams, taip skatinant juos naudotis šiuo produktu. Naudojimasis šiuo produktu galėtų padidinti pensinio amžiaus gyventojų gyvenimo kokybę bei papildyti valstybės biudžetą.

Atvirkštinės hipotekos verslui siūloma apsibrėžti, jog paraiškos bus priimamos tik iš didžiųjų miestų pensinio amžiaus gyventojų, vengiant likvidumo rizikos.

Gilesnei atvirkštinės hipotekos verslo vystymosi galimybių analizei, siūloma atlikti kiekybinį tyrimą galimos paklausos vertinimui, apklausiant 40-50 metų Lietuvos gyventojus, kaip potencialius šio finansinio produkto vartotojus, kurie, pagal šiame darbe pateiktas išvadas, turėtų būti pirmoji karta, kuri naudotųsi atvirkštinės hipotekos produktu Lietuvoje.

LITERATŪROS IR ŠALTINIŲ SĄRAŠAS

- Aviva Equity Release UK Limited. (2021). *Equity release*. (Žiūrėta 2021-05-09) Prieiga per internetą: <https://www.aviva.co.uk/retirement/equity-release/>
- Bell, P. H. (2019). *Testimony of Peter H. Bell*. (Žiūrėta 2020-04-09) Prieiga per internetą: <https://www.congress.gov/116/meeting/house/110014/witnesses/HHRG-116-BA04-Wstate-BellP-20190925.pdf>
- CMS Legal. (2010). *Poland: reverse mortgages to be introduced*. (Žiūrėta 2021-04-03) Prieiga per internetą: https://www.cms-lawnow.com/ealerts/2010/05/poland-reverse-mortgages-to-be-introduced?cc_lang=en
- Consumer Financial Protection Bureau. (2019). *What is a reverse mortgage?* (Žiūrėta 2021-04-03) Prieiga per internetą: <https://www.consumerfinance.gov/ask-cfpb/what-is-a-reverse-mortgage-en-224/>
- D'Ambrogio, E. (2020). 1 p. *Japan's ageing society*. (Žiūrėta 2021-04-15) Prieiga per internetą: [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2020/659419/EPRS_BRI\(2020\)659419_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2020/659419/EPRS_BRI(2020)659419_EN.pdf)
- Davidoff, T., Gerhard, P. ir Post, T. (2015). 1 p. *Reverse Mortgages: What Homeowners (Don't) Know and How it Matters*. Žiūrėta (2021-04-16) Prieiga per internetą: https://www.netspar.nl/assets/uploads/024_Post-1.pdf
- ELTA. (2020). *Ekonomistas: NT rinkos aktyvumas šiemet išliks*. (Žiūrėta 2020-05-14) Prieiga per internetą: <https://madeinvilnius.lt/verslas/nekilnojamas-turtas/ekonomistas-nt-rinkos-aktyvumas-siemet-isliks-pakankamai-zemas/>
- Equity Release Council. (2021). *Q4 and FY 2020 equity release market statistic*. (Žiūrėta 2021-05-09) Prieiga per internetą: <https://www.equityreleasecouncil.com/news/q4-and-fy-2020-equity-release-market-statistic/>
- Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 575/2013. (2013). *Dėl prudenčių reikalavimų kredito įstaigoms ir investicinėms įmonėms ir kuriuo iš dalies keičiamas Reglamentas (ES) Nr. 648/2012*
- Federal Trade Commission. (2015). *Reverse Mortgages*. (Žiūrėta 2020-04-11) Prieiga per internetą: <https://www.consumer.ftc.gov/articles/0192-reverse-mortgages>
- HM Land Registry. (2021). *UK House Price Index*. (Žiūrėta 2021-05-05) Prieiga per internetą: <https://landregistry.data.gov.uk/app/ukhpi>

- Hoekstra, J. Ir Dol, K. (2021). *Attitudes towards housing equity release strategies among older home owners: A European comparison*. (Žiūrėta 2021-05-05) Prieiga per internetą: <https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/s10901-021-09823-2.pdf>
- Ivavičiūtė, G. (2008). *Hipoteka*. (Žiūrėta 2020-04-09) Prieiga per internetą: https://zua.vdu.lt/wp-content/uploads/2019/07/hipoteka_0.pdf 15 p., 19 p.
- Kobayashi, M., Konishi, S. ir Takeishi, T. (2017). *The Reverse Mortgage Market in Japan and Its Challenges*. (Žiūrėta 2021-05-05) Prieiga per internetą: <https://www.huduser.gov/portal/periodicals/cityscape/vol19num1/ch5.pdf>
- Kojima, T. (2013). *How To Make Reverse Mortgages More Common in Japan*. 1 p. (Žiūrėta 2021-04-15) Prieiga per internetą: <http://www.nicmr.com/nicmr/english/report/repo/2013/2013spr02.pdf>
- Lietuvos bankas. (2021 a). *Pagrindiniai kredito unijų veiklos rodikliai*. (Žiūrėta 2021-04-16) Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/finansu-rinkos-dalyviu-prieziura/finansu-sektorai/Kredito-uniju-veiklos-rodikliai/ku-info-atskleidimas-20210101%20PO%20VNS.xlsx>
- Lietuvos bankas. (2021 b). *Pagrindiniai bankų veiklos rodikliai*. (Žiūrėta 2021-04-16) Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/finansu-rinkos-dalyviu-prieziura/finansu-sektorai/bankai/pagrindiniai-banku-veiklos%20rodikliai/Banku%20sektoriaus%20rodikliai%202021-01-01%20solo%20EUR.xlsx>
- Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. 4.170 straipsnis. *Hipotekos sąvoka ir subjektai*.
- Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. 6.438 straipsnis. *Turto perleidimo už rentą sutartis*.
- Lietuvos Respublikos Seimas. *Lietuvos Respublikos finansų įstaigų įstatymas*.
- Lietuvos Respublikos Seimas. *Lietuvos Respublikos valstybinių socialinio draudimo pensijų įstatymo 21, 25, 33, 56, 57, 67 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymas*.
- Lietuvos Respublikos Vyriausybė. *Nutarimas dėl Lietuvos būsto strategijos patvirtinimo*.
- Lietuvos statistikos departamentas. (2012). *Lietuvos Respublikos 2011 metų gyventojų ir būstų surašymo rezultatai*. (Žiūrėta 2020-04-14) Prieiga per internetą: http://statistics.bookdesign.lt/dalis_09.pdf
- Luminor. (2021). *Paskola įkeičiant nekilnojamą turtą*. (Žiūrėta 2021-04-24) Prieiga per internetą: <https://www.luminor.lt/lt/privatiems/kainynas/paskolos-ir-lizingas/paskolos#busto-paskola-paskola-idejoms-paskola-ikeiciant-nekilnojama-turta>
- Miller Canfield. (2010). *Polish Law Review*. (Žiūrėta 2021-04-03) Prieiga per internetą: https://www.millercanfield.com/media/article/200266_Polish%20Law%20Review%202010.pdf

- Moulton, S., Loibl, C. Ir Haurin, D. (2017). 82 p. *Reverse Mortgage Motivations and Outcomes: Insights From Survey Data*. (Žiūrėta 2021-04-24) Prieiga per internetą: <https://www.huduser.gov/portal/periodicals/cityscape/vol19num1/ch4.pdf>
- Nakajima, M. ir Telyukova, I. (2014). 3 p. *Working paper no. 14-27 reverse mortgage loans: a quantitative analysis*. (Žiūrėta 2021-04-24) Prieiga per internetą: <https://www.philadelphiafed.org/-/media/frbp/assets/working-papers/2014/wp14-27.pdf>
- National Reverse Mortgage Lenders Association. (2021). *Reverse Mortgage Calculator*. (Žiūrėta 2021-03-02) Prieiga per internetą: <https://www.reversemortgage.org/about/reverse-mortgage-calculator/>
- SEB. (2016). J. Varanauskienė: „Trys iš keturių neseniai į pensiją išėjusių žmonių pragyvenimui prisiduria iš papildomų pajamų šaltinių“. (Žiūrėta 2020-06-05) Prieiga per internetą: <https://www.seb.lt/naujienos/2016-06-15/j-varanauskiene-tryis-keturiu-neseniai-i-pensija-isejusių-zmonių-pragyvenimui>
- SEB. (2021). *Kreditas įkeičiant turtą*. (Žiūrėta 2021-04-16) Prieiga per internetą: <https://www.seb.lt/privatiems-klientams/kasdiene-bankininkyste/kita/ikainiai/kreditas-ikeiciant-turta>
- Sodra. (2019). *Viskas, ką reikia žinoti apie pensijas 2020 metais*. (Žiūrėta 2020-06-05) Prieiga per internetą: <https://www.sodra.lt/lt/naujienos/viskas-ka-reikia-zinoti-apie-pensijas-2020-metais>
- Sodra. (2020). *Kaip apskaičiuojama pensija?* (Žiūrėta 2020-06-05) Prieiga per internetą: <https://www.sodra.lt/kaip-apskaiciuojama-pensijos-verte>
- Statyba ir architektūra. (2020). *NT rinkoje sandorių fiksuojama mažiau, vystytojai imasi naujos kainodaros*. (Žiūrėta 2020-06-04) Prieiga per internetą: <https://sa.lt/nt-rinkoje-sandoriu-fiksuojama-maziau-vystytojai-imasi-naujos-kainodaros/>
- Swedbank. (2021). *Būsto paskolos ir Paskolos įkeičiant nekilnojamąjį turtą įkainiai*. (Žiūrėta 2021-04-16) Prieiga per internetą: <https://www.swedbank.lt/private/home/more/pricesrates/pricelist#fees-for-home-loans-and-home-equity-loans>
- Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym. (2014). (Žiūrėta 2021-05-14) Prieiga per internetą: <https://lex.lege.pl/ustawa-z-dnia-23-pazdziernika-2014-r-o-odwroconym-kredycie-hipotecznym/>

PRIEDAI

1 priedas

Ekspertų atsakymų suvestinė. 1 blokas: Atvirkštinės hipotekos rinka

1 blokas: Atvirkštinės hipotekos rinka							
	R1	R2	R3	R4	R5	R6	Iš viso:
Atvirkštinės hipotekos terminas vartotojui:							
• Labai aiškus							0
• Galėtų būti aiškesnis	+	+	+				3
• Neaiškus, bet techniškai teisingas				+		+	2
• Visiškai neaiškus					+		1
Ar Lietuvoje toks produktas turėtų paklausa?							
• Tikėtina, kad taip	+						1
• Sunku pasakyti			+			+	2
• Mažai tikėtina		+		+	+		3
Ar lietuvių mentalitetas leistų naudotis tokiu produktu?							
• Tikėtina, kad taip							0
• Šiuo metu ne, pasikeitus kartoms - taip			+	+			2
• Mažai tikėtina	+	+			+	+	4
Kokį poveikį turėtų gyventojų senėjimo tendencija?							
• Tikėtina, kad teigiamą	+		+	+		+	4
• Jokio poveikio							0
• Tikėtina, kad neigiamą					+		1
Kokiais kanalais reikėtų vartotojams paaiškinti naudą ir esmę?							
• Tradicinės medijos			+				1
• Tiesiogiai	+	+			+		3
• NT agentūros, SODRA ir kt.				+		+	2
Lietuvos rinka, tokiam finansiniam produktui:							
• Pakankama	+			+			2
• Turi potencialo			+				1
• Sunku pasakyti						+	1
• Per mažą		+			+		2

Šaltinis: parengta darbo autoriaus, 2021.

2 priedas

Ekspertų atsakymų suvestinė. 2 blokas: Atvirkštinės hipotekos teisinė aplinka

2 blokas: Atvirkštinės hipotekos teisinė aplinka							
	R1	R2	R3	R4	R5	R6	Iš viso:
Kas turėtų prekiauti tokiu produktu?							
• Bankai, kredito įstaigos					+	+	2
• Specializuoti bankai			+				1
• Visi, turintys licenciją	+	+		+			3
Per kokį laikotarpį finansų įstaigos pasiruoštų tokio produkto paleidimui?							
• Iki 1 metų	+	+	+		+		4
• 2-3 metus				+			1
• Neturiu nuomonės						+	1
Per kokį laikotarpį Seimas galėtų paruošti ir įtvirtinti teisinę bazę produkto veikimui?							
• Iki 2 metų	+		+			+	3
• Iki 5 metų				+			1
• 5-10 metų		+					1
Ar šios kadencijos Seimas pritartų tokio produkto įtraukimui į teisinę bazę?							
• Tikėtina, kad taip	+		+	+		+	4
• Sunku pasakyti					+		1
• Tikėtina, kad ne		+					1
Ar toks produktas būtų naudingas valstybei?							
• Tikėtina, kad taip	+		+	+		+	4
• Sunku pasakyti		+					1
• Tikėtina, kad ne					+		1
Ar Vyriausybė turėtų finansiškai prisidėti prie tokio produkto įtraukimo į rinką?							
• Labiau taip	+		+			+	3
• Sunku pasakyti		+			+		2
• Labiau ne				+			1

Šaltinis: parengta darbo autoriaus, 2021.

3 priedas

Ekspertų atsakymų suvestinė. 3 blokas: Nekilnojamo turto tendencijos Lietuvoje

3 blokas: Nekilnojamo turto tendencijos Lietuvoje							
	R1	R2	R3	R4	R5	R6	Iš viso:
Ar toks produktas veiktų tik didžiuosiuose miestuose, kur NT vertė didesnė?							
• Tikėtina, kad taip	+	+			+		3
• Nebūtinai			+	+		+	3
• Tikėtina, kad ne							0
Kaip manote, ar NT kainos augs: per greitai, pakankamu tempu, per lėtai?							
• Per greitai			+		+	+	3
• Priklausomai nuo regiono	+	+					2
• Pakankamu tempu							0
• Per lėtai							0
• Neturiu nuomonės				+			1

Šaltinis: parengta darbo autoriaus, 2021.

4 priedas

Respondentų atsakymai

1. Kaip manote, ar atvirkštinės hipotekos (angl. *reverse mortgage*) terminas yra teisingas, ar jis neklaidintų vartotojų? Jeigu manote, kad tai neteisingas terminas, galbūt turite pasiūlymų kaip būtų teisingiau vadinti tokį finansinį produktą?

Mano vertinimu tai yra aiškus terminas. Tačiau paprastam vartotojui gali reikėti paaiškinimų koks tai finansinis produktas. Analogiškai atvirkštinė hipoteka Civiliniame kodekse įtvirtinta renta. (R1 Lukas Vaišvila – NT teisė)

Pakankamas sudėtingas plačiajai visuomenei terminas (atvirkštinė hipoteka), bet tiesa pasakius geresnio varianto irgi neturiu. Galimi variantai "Atvirkštinis būsto kreditas", "Atviras būsto kreditas", ar "Būsto kapitalo paskola". (R2 Jonas Iržiukevičius - Verslo ir Investicijų valdymas)
Neturiu pasiūlymo, tačiau norėtuši aiškesnio. (R3 Aistė Rudžinskytė - Mažmeninė prekyba (anksčiau - gyvybės draudimas))

Techniškai terminas teisingas, bet sunkiai suprantamas visuomenei. Tai kas angliškai vadinama "mortgage", lietuviškai įprastai vadinama "būsto paskola". Jeigu yra noras, kad žmonės bent kažkokį įsivaizdavimą turėtų apie produkto esmę vien išgirdę pavadinimą, tai aš jį vadinčiau "būsto išpirkimas", "anuitetas už būstą" ar pan. (R4 Evaldas Valeiša – aktuaras)
Manychiau, kad šis terminas gali būti nesuprantamas eiliniams gyventojams, kuriems tokia paslauga gali būti labiausiai reikalinga. Kadangi kalbama apie išmokas iki gyvos galvos, tokią paslaugą galima būtų vadinti pvz. renta iki gyvos galvos. (R5 Liudmila Damulienė - Draudimas ir pensijos)

Techniškai gal ir teisingas, bet jis tikrai nesuprantamas eiliniam vartotojui. Mažai kas apskritai iki galo supranta (ar galėtų paaiškinti) kas ta hipoteka. (R6 Tadas Peciukevičius - Investicijų valdymas)

2. Ar Lietuvos rinkoje toks produktas būtų paklausus?

Vertinant tai, kad Lietuvoje turto kaina yra ganėtinai aukšta, o pensijos mažesnės nei kitų šalių vidurkis, tikėtina, kad šis produktas būtų paklausus siekiant užsitikrinti papildomas pajamas pensinio amžiaus asmenims. (R1 Lukas Vaišvila – NT teisė)

Sunku pasakyti, reiktų gilesnės situacijos analizės, bet intuityviai peršasi mintis, kad nebūtu populiarus, taip pat visiškai nėra sureguliuota tokio kredito teisinė bazė. Kaip alternatyva tokiam kreditui galėtų būti Rentos sutartis iki gyvos galvos. (R2 Jonas Iržiukevičius - Verslo ir Investicijų valdymas)

Kol kas - neypatingai, bet po 15-20 m. - taip. Rinką reikia paruošti. (R3 Aistė Rudžinskytė - Mažmeninė prekyba (anksčiau - gyvybės draudimas))

Nemanau. (R4 Evaldas Valeiša – aktuaras)

Nemanau, kad toks produktas būtų itin patrauklus gyventojams, turintiems vaikų. Galbūt jis galėtų būti paklausus tarp vienišų pagyvenusių asmenų ar porų, kurie neturi kam palikti savo turto. (R5 Liudmila Damulienė - Draudimas ir pensijos)

Pradžia būtų tikrai sunki. Tai sudėtingas produktas, orientuotas į itin jautrią amžiau grupę, todėl reiktų nemažai laiko visuomenei jį "prisijaukinti". (R6 Tadas Peciukevičius - Investicijų valdymas)

3. Ar lietuvių mentalitetas leistų jų turimą NT perduoti bankui už tam tikras išmokas, o ne palikti jį kaip palikimą vaikams?

Tikėtina, kad lietuvių mentalitetui tai atrodytų gana sunku, kadangi bendras principas yra turėti turtą, būti finansiškai nepriklausomais nuo finansinių institucijų bei turtą palikti bankui. Tačiau, tikėtina, kad toks produktas gali sudominti asmenis, kurie neturi palikuonių. (R1 Lukas Vaišvila – NT teisė)

Manau, kad ne. Dageles lietuvių nuosavą būstą mato, kaip ilgametį turtą ir stabilumo garantą, kuris perduodamas vaikams ar artimiesiems giminaičiams iš kartos į kartą. (R2 Jonas Iržikevičius - Verslo ir Investicijų valdymas)

Ne dabartinių senjorų, o 40-mečių karta jau galėtų. Dabar būtų pavieniai atvejai. (R3 Aistė Rudžinskytė - Mažmeninė prekyba (anksčiau - gyvybės draudimas)

Gal kurioje nors kartoje ir leistų, bet ne dabartinėje pensininkų kartoje. (R4 Evaldas Valeiša – aktuaras)

Nemanau. Nuosavybė yra labai svarbi lietuviams, ypač NT, kurio turėti jie ilgą laiką neturėjo teisės (turiu mintyje sovietinį laikotarpį). Todėl jiems yra labai svarbu palikti palikimą. Iš patirties gyvybės draudimo įmonėje, siūliusioje pensijų anuitetus II pakopos pensijų dalyviams, galiu pasakyti, kad praktiškai visi klientai rinkosi pensijų anuitetą su paveldėjimo galimybe, nepaisant to, kad galėjo įsigyti didesnio dydžio pensijų anuitetą be paveldėjimo galimybės. Todėl darytina išvada, kad lietuviui yra svarbu palikti palikimą. (R5 Liudmila Damulienė - Draudimas ir pensijos)

Mažai tikėtina. (R6 Tadas Peciukevičius - Investicijų valdymas)

4. Kokį poveikį tokiam finansiniam produktui turėtų gyventojų senėjimo tendencija?

Mano vertinimu tai gali turėti teigiamą poveikį, kadangi ilgėjant gyventojų amžiui atsiranda didesnis poreikis save išlaikyti (ilgesnį laiką). (R1 Lukas Vaišvila – NT teisė)

Tiesioginį. (R2 Jonas Iržikevičius - Verslo ir Investicijų valdymas)

Didėjant senyvo amžiaus žmonių skaičiui, o jaunesniųjų mobilumui, paslauga turi potencialo. Taip pat poreikiui turi įtakos vienišų žmonių skaičiaus didėjimas. (R3 Aistė Rudžinskytė - Mažmeninė prekyba (anksčiau - gyvybės draudimas)

Gyventojų senėjimas sukuria spaudimą socialinės apsaugos sistemai - vis didesnė surenkamų mokesčių dalis turėtų būti skiriama sveikatos apsaugai ir senatvės pensijoms siekiant išlaikyti tą patį paslaugų ir pajamų lygį. Valstybinės pensijų sistemos (PAYGO) yra orientuotos į mažas ir vidutines pajamas gaunančius žmones, o aukštesnes pajamas gaunantiems - neišvengiamai reikės papildomų pajamų šaltinių sulaukus pensinio amžiaus. Lietuvoje žmonės dažniau investuoja į nekilnojamąjį turtą nei kaupia pinigus pensijų fonduose, tad atsiveria perspektyva finansiniam produktui tą nekilnojamą turtą paversti į reguliarių pajamų šaltinį žmonėms. (R4 Evaldas Valeiša – aktuaras)

Ilgėjant išgyvenimo amžiui, tuo pačiu didėjant rizikai tokį produktą siūlančiai finansinei įstaigai, už savo turimą nekilnojamąjį turtą gyventojai galėtų tikėtis mažesnės išmokos. Žinoma, tokiu atveju įtakos išmokos dydžiui turėtų ne tik senėjimo tendencija, bet ir kiti faktoriai, pvz. nekilnojamojo turto kainų tendencijos ir kt. (R5 Liudmila Damulienė - Draudimas ir pensijos)

Teoriškai teigiamą. (R6 Tadas Peciukevičius - Investicijų valdymas)

5. Kokiais kanalais turėtų vykti komunikacija, norint šio produkto tikslinei auditorijai paaiškinti tokio produkto naudą, esmę?

Tikėtina, kad turėtų organizuojami susitikimai su tiksline auditorija siekiant jiems detaliam paaiškinti šio produkto naudą ir neigiamas aplinkybes. (R1 Lukas Vaišvila – NT teisė)

Jei toks produktas rinkoje egzistuotų, tai manau produkto siūlytojų pareiga būtų pateikti išsamią ir teisingą informaciją apie produktą ir jo savybes. (R2 Jonas Iržiukevičius - Verslo ir Investicijų valdymas)

Tikslinės auditorijos kelios: jau esantys senjorais asmenys, artėjantys link pensinio amžiaus asmenys bei šių grupių vaikai. Tai atsižvelgiant į tikslines grupes, turi būti taikomi ir kanalai: pokalbių laidos per TV, radiją, FB. (R3 Aistė Rudžinskytė - Mažmeninė prekyba (anksčiau - gyvybės draudimas)

Produktas galėtų būti siūlomas per nekilnojamojo turto agentūras kaip alternatyva tiesioginiam pardavimui atitinkamiems klientams. (R4 Evaldas Valeiša – aktuaras)

Tai sudėtingas klausimas. Straipsniai spaudoje labiau atliktų švietėjišką misiją, kuri menkai pasiektų tikslinį vartotoją. Iš esmės turėtų būti taikoma labai tikslinė tiesioginė rinkodara, tačiau tam kliūčių sudaro BDAR reikalavimai. (R5 Liudmila Damulienė - Draudimas ir pensijos)

Tikrai ne reklamos forma masinės žiniasklaidos priemonėse. Tikslinė grupė galėtų būti per lengvai suklaidinta, todėl siekiant ją apsaugoti reikalinga valstybės “ranka”, pvz. pasitelkiant Sodrą. (R6 Tadas Peciukevičius - Investicijų valdymas)

6. Ar Lietuvos rinka yra pakankamo dydžio tokio produkto vystymui?

Mano vertinimu - taip. (R1 Lukas Vaišvila – NT teisė)

Manau, kad ne. Lietuvos rinka yra per maža tokio produkto atsiradimu. (R2 Jonas Iržiķevičius - Verslo ir Investicijų valdymas)

Turi potencialo, tačiau ji susiformuos ne iš karto, ją tiesiog reikės sukurti keičiant požiūrį, prisiimant nemažus įvedimo kaštus. (R3 Aistė Rudžinskytė - Mažmeninė prekyba (anksčiau - gyvybės draudimas)

Taip. (R4 Evaldas Valeiša – aktuaras)

Manau, kad per maža. (R5 Liudmila Damulienė - Draudimas ir pensijos)

Sunku atsakyti. Produktas tinkamas tik nišinei tikslinės grupės daliai, kuri atitinka tam tikras aplinkybes (pvz. nėra paveldėtojų ir pan.). (R6 Tadas Peciukevičius - Investicijų valdymas)

7. Kas turėtų prekiauti tokiu produktu? Bankai, kredito unijos, specializuoti bankai, kt.?

Šį produktą turėtų siūlyti bankai arba specialiai tam įsteigti bankai. (R1 Lukas Vaišvila – NT teisė)

Visi kas turi atitinkamą veiklos licenciją ir nori tuo užsiimti. (R2 Jonas Iržiķevičius - Verslo ir Investicijų valdymas)

Specializuoti bankai. (R3 Aistė Rudžinskytė - Mažmeninė prekyba (anksčiau - gyvybės draudimas)

Bet kokių atveju tai turėtų būti licencijuojamą veiklą vykdančios ir Lietuvos banko prižiūrimi subjektai, nes veikla susijusi su ilgalaikės rizikos prisiėmimu. (R4 Evaldas Valeiša – aktuaras)

Lengviausiai tikslinį klientą pasiektų kredito įstaigos, t. y. tos finansinės institucijos, kuriose gyventojas turi pagrindinę sąskaitą. Specializuotas bankas vargu ar turėtų pakankamai klientų, kad užtikrintų savo veiklos tvarumą, visų reikalavimų laikymąsi. Iš kitos pusės Lietuvoje yra nuolat formuojama nuomonė, kad bankai yra "piktadariai", kurie siekia tik pasipelnyti gyventojų sąskaita, tokiu būdu keliant nepasitikėjimą bankais. O toks fonas eilinių gyventojų tarpe sukels abejones, ar bankai tinkamai vykdys savo įsipareigojimus. (R5 Liudmila Damulienė - Draudimas ir pensijos)

Bankai, nes jiems taikomi bene griežčiausi priežiūros reikalavimai. (R6 Tadas Peciukevičius - Investicijų valdymas)

8. Kaip manote, per kokį laiką tarpą Lietuvos finansų įstaigos galėtų pasiruošti ir įtraukti tokį finansinį produktą į savo krepšelį?

Priklauso nuo to kiek laiko reikia įstaigoms pasiruošti. Manau 1 metų terminas yra pakankamas įvesti naują produktą, tačiau turėtų būti daroma detalesnė analizė. (R1 Lukas Vaišvila – NT teisė)

1 metai nuo įstatyminės bazės atsiradimo. (R2 Jonas Iržiķevičius - Verslo ir Investicijų valdymas)

Finansų įstaigos gali pasiruošti gana greit 6-9 mėn. (R3 Aistė Rudžinskytė - Mažmeninė prekyba (anksčiau - gyvybės draudimas)

2-3 metai. (R4 Evaldas Valeiša – aktuaras)

Manychiau, jeigu būtų priimtas sprendimas tokį produktą pasiūlyti rinkai, pasiruošimui galėtų pakakti nuo 6 mėn. iki 1 metų, neatsižvelgiant į IT galimybes. Kaip žinia, kartais IT pajėgumo trūkumas stabdo procesą. (R5 Liudmila Damulienė - Draudimas ir pensijos)

Neturiu nuomonės. (R6 Tadas Peciukevičius - Investicijų valdymas)

9. Kaip manote, per kokį laiko tarpą Seimas galėtų paruošti ir įtvirtinti teisinę bazę reikalingą tokio produkto veikimui?

Sunku pasakyti, tačiau parengus visus reikiamus teisinės bazės dokumentus būtų galima priimti dar rudens sesijoje. (R1 Lukas Vaišvila – NT teisė)

5-10 metų (R2 Jonas Iržikevičius - Verslo ir Investicijų valdymas)

Apie 2 metus. (R3 Aistė Rudžinskytė - Mažmeninė prekyba (anksčiau - gyvybės draudimas)

Vienos kadencijos gali ir neužtekti. (R4 Evaldas Valeiša – aktuaras)

Sunku pasakyti, turint mintyje didelį seimo narių, frakcijų ir nuomonių spektrą. Manychiau, tai būtų ilgas laiko tarpas. (R5 Liudmila Damulienė - Draudimas ir pensijos)

Seimas tik dalis viso proceso. Sunku atsakyti, bet pilnam kokybiškam pasiruošimui ir priėmimui min. 2 metai. (R6 Tadas Peciukevičius - Investicijų valdymas)

10. Ar šios kadencijos Seimas pritartų tokio produkto įtraukimui į teisinę bazę?

Tikėtina, kad taip. (R1 Lukas Vaišvila – NT teisė)

Ne, nes tai nėra prioritetas ir nėra atspindėta jokioje partijos programoje. (R2 Jonas Iržikevičius - Verslo ir Investicijų valdymas)

Reikia diskutuoti su Seimo nariais, tačiau esminių priežasčių atmetimui nematau. (R3 Aistė Rudžinskytė - Mažmeninė prekyba (anksčiau - gyvybės draudimas)

Manau, kad taip, tačiau kalbame apie sudėtingą finansinį produktą, kurio poreikiu ir nauda visuomet bus abejojama. Kalba eina apie pažeidžiamą visuomenės grupę (senjorus) ir jų interesų apsaugą. (R4 Evaldas Valeiša – aktuaras)

Sunku pasakyti. (R5 Liudmila Damulienė - Draudimas ir pensijos)

Imanoma. (R6 Tadas Peciukevičius - Investicijų valdymas)

11. Ar toks produktas būtų naudingas valstybei? Turint omenyje, kad tokiu būdu pensinio amžiaus gyventojai galėtų prisidėti prie pensijos.

Atsižvelgiant į tai, kad būtų padidintos pajamos, tikėtina, kad toks produktas būtų naudingas valstybei - tai padidintų vartotojų galią. (R1 Lukas Vaišvila – NT teisė)

Labai išskirtiniais atvejais, bet tuo pačiu iškeltų daug socialinių - teisinių klausimų į kuriuos reiktų atsakyti. (R2 Jonas Iržikevičius - Verslo ir Investicijų valdymas)

Tikrai taip. (R3 Aistė Rudžinskytė - Mažmeninė prekyba (anksčiau - gyvybės draudimas)
Jeigu toks produktas būtų lengvai prieinamas, tai neabejotinai būtų naudingas valstybei. Toks produktas galėtų būti įkomponuotas į socialinių pašalpų sistemą ir leistų teisingiau paskirstyti tam skiriamas lėšas, nes dabar pašalpos yra mokamos asmenims, kurie turi mažas pajamas, tačiau tuo pat metu turi ir nekilnojamąjį turtą. (R4 Evaldas Valeiša – aktuaras)

Šis klausimas turėtų būti siejamas su daugeliu kitų klausimų. Nemanau, juo labiau dabartiniame teisiniame reglamentavime į asmens turimo turto vertę jau atsižvelgiama, skaičiuojant įvairių socialinę pagalbą. (R5 Liudmila Damulienė - Draudimas ir pensijos)

Valstybės įsipareigojimai išliktų tokie patys, bet platesne prasme, šiuo produktu besinaudojantys asmenys turėtų didesnes pajamas, kurios didintų bendrą vartojimą. (R6 Tadas Peciukevičius - Investicijų valdymas)

12. Ar Vyriausybė turėtų finansiškai prisidėti prie tokio produkto įtraukimo į rinką? Kaip pvz.: kompensuoti administracinius kaštus. Gal turite pasiūlymų, kaip dar Vyriausybė galėtų prisidėti prie tokio produkto gyvavimo?

Siekiant, kad žmonės būtų daugiau suinteresuoti pasirinkti šį produktą būtų naudinga, kad vyriausybė kompensuotų administracinius kaštus ar suteiktų kitas lengvatas (pvz. gaunamų įmokų mokestinės naštos mažinimas ir pan.). (R1 Lukas Vaišvila – NT teisė)

Tikrai ne. Atvirkštinis būsto kreditas tai ne tas pats kas valstybės socialinė politika. (R2 Jonas Iržikevičius - Verslo ir Investicijų valdymas)

Diskusijų klausimas. Pirmą idėją reikia parduoti Vyriausybei. Rezultatas priklausys nuo diskusijų. Bendrąja prasme šią paslaugą galima pasiūlyti kaip platesnio paslaugų paketo dalį. (R3 Aistė Rudžinskytė - Mažmeninė prekyba (anksčiau - gyvybės draudimas)

Tai yra komercinis produktas ir valstybė neturėtų prisidėti prie jo įtraukimo į rinką. Priešingai, turėtų labiau rūpintis vartotojų interesų apsauga. (R4 Evaldas Valeiša – aktuaras)
Neturiu minčių. (R5 Liudmila Damulienė - Draudimas ir pensijos)

Realu, kad šis produktas būtų santykinai brangus, tad valstybės prisidėjimas prie išlaidų kompensavimo būtų sveikintinas. (R6 Tadas Peciukevičius - Investicijų valdymas)

13. Ar toks produktas veiktų tik didžiuosiuose miestuose, kur NT vertė didesnė?

Tikėtina, kad taip. (R1 Lukas Vaišvila – NT teisė)

Galimai taip. (R2 Jonas Iržikevičius - Verslo ir Investicijų valdymas)

NT turto rinka kinta, vertė gali būti nemaža ir regionuose. Manau, prasmingiausia būtų šį klausimą sureguliuoti per kainą. (R3 Aistė Rudžinskytė - Mažmeninė prekyba (anksčiau - gyvybės draudimas)

Nebūtinai. Jis veiktų visur kur yra paklausa tam NT dabar ir/ar bent yra numatoma paklausa ateityje. (R4 Evaldas Valeiša – aktuaras)

Logiška, nes periferijoje NT kainos yra daug mažesnės ir gyventojas galėtų tikėtis atitinkamai ženkliai mažesnių išmokų, kas jau savaime būtų nepatrauklu. (R5 Liudmila Damulienė - Draudimas ir pensijos)

Nebūtinai. (R6 Tadas Peciukevičius - Investicijų valdymas)

14. Kaip manote, ar NT kainos auga: per greitai, pakankamu tempu, per lėtai?

NT kaina auga pakankamu tempu, išskyrus Vilniaus senamiestį, Neringą bei pajūrio teritorijas. (R1 Lukas Vaišvila – NT teisė)

Priklauso nuo rinkos ir segmento, kai kurios kainos pvz. gyv. butų Vilniuje, Pajūryje panašu, kad auga šiek tiek sparčiau dėl infliacijos baimės ir spekuliacinės paklausos. (R2 Jonas Iržikevičius - Verslo ir Investicijų valdymas)

Šiuo metu - per greit, tačiau tam yra priežastis. (R3 Aistė Rudžinskytė - Mažmeninė prekyba (anksčiau - gyvybės draudimas))

Nevertinsiu. (R4 Evaldas Valeiša – aktuaras)

Šiuo metu per greitai. (R5 Liudmila Damulienė - Draudimas ir pensijos)

Paskutinius kelis metus per greitai. (R6 Tadas Peciukevičius - Investicijų valdymas)

15. Kaip manote, ar NT kainoms augant vis mažės žmonių galinčių jį įsigyti ir su banko pagalba? Jeigu taip, ar atvirkštinės hipotekos produktas išliktų paklausus?

Tikėtina, kad kaip tik NT kainoms didėjant, daugės žmonių, kurie įsigys su banko pagalba. (R1 Lukas Vaišvila – NT teisė)

Kartu su NT kainos, auga ir infliacija, tame tarpe ir atlyginimai. Manau būsto įperkamumo indeksas nėra per aukštas šiai dienai ir išlieka pakankamai stabilus. Ar išliktų atvirkštinės hipotekos produktas paklausus, labiau teorinis klausimas, nes tokio rinkoje nėra, ir nėra jo paklausos istorijos Lietuvoje. (R2 Jonas Iržikevičius - Verslo ir Investicijų valdymas)

Nelygu kaip augs kitos kainos, įskaitant ir darbo jėgos kainą. Trumpu laikotarpiu, NT galinčių įsigyti žmonių skaičius mažės, ilgu - iš dalies skaičius gali atsistatyti. AH paklausai kol kas reikšmingos įtakos neturėtų. (R3 Aistė Rudžinskytė - Mažmeninė prekyba (anksčiau - gyvybės draudimas))

NT kainos auga tol kol yra norinčių jį įsigyti. Gali būti problema dėl visuomenės senėjimo ir gyventojų skaičiaus mažėjimo, kad NT paklausa tam tikruose regionuose bus maža arba jos iš viso nebus. (R4 Evaldas Valeiša – aktuaras)

Nemanau. Kaip minėjau anksčiau, nemanau, kad toks produktas būtų paklausus. (R5 Liudmila Damulienė - Draudimas ir pensijos)