ANALIZA STAMBENE ŠTEDNJE U BANKAMA U REPUBLICI HRVATSKOJ

Madunić, Ana

Undergraduate thesis / Završni rad

2017

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

Permanent link / Trajna poveznica: https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:124:753745

Rights / Prava: In copyright / Zaštićeno autorskim pravom.

Download date / Datum preuzimanja: **2024-03-28**

Repository / Repozitorij:

REFST - Repository of Economics faculty in Split

zir.nsk.hr

UNIVERSITY OF SPLIT

dabar

DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

SVEUČILIŠTE U SPLITU

EKONOMSKI FAKULTET

ZAVRŠNI RAD

ANALIZA STAMBENE ŠTEDNJE U BANKAMA U REPUBLICI HRVATSKOJ

Mentorica: **Studentica:**

Prof. dr.sc. Branka Marasović **Ana Madunić**

Split, rujan, 2017.

SADRŽAJ

1.1.UVOD **1**

1.1. Predmet istraživanja **1**

1.2. Cilj rada **1**

1.3.Doprinos rada **1**

1.4. Metode rada **2**

2. OPĆE ZNAČAJKE UGOVORNE ŠTEDNJE UNUTAR FINANCIJSKIH INSTITUCIJA **3**

2.1. Pojmovna definicija financijskih sustava **3**

2.2. Pojmovno određenje štednje **4**

2.3. Opća obilježja ugovorene štednje **5**

2.3.1. Karakteristike institucija ugovorene štednje **6**

2.3.2. Distinktivni elementi klasične štednje i ugovorene štednje **7**

3. ODNOS KAMATNIH PRIHODA I KAMATNIH TROŠKOVA KAO POKAZATELJI POSLOVANJA STAMBENIH ŠTEDIONICA **8**

3.1. Pojam kamata **8**

3.2. Pregled osobitosti efektivne kamatne stope **10**

3.3. Izračun efektivne kamatne stope **10**

3.4. Pokazatelji odnosa u računu dobiti i gubitka stambene štedionice **11**

3.4.1. Pokazatelji marže kamata, naknada i operativnih troškova **12**

3.4.2. Pokazatelji prosječnih kamatnih stopa **13**

3.4.3. Pokazatelji profitabilnosti **14**

3.4.4. Adekvatnost kapitala stambene štedionice **15**

3.4.5. Regulatorni zahtjevi HNB-a **16**

3.4.6. Uvjeti za osnivanje stambenih štedionica i legislativa njihova poslovanja **19**

3.4.7. Kamatna marža **22**

3.5. Matematički model stambenog financiranja – ugovorne štednje za stambene svrhe uz međufinanciranje **23**

Faza štednje **24**

3.6. Rizici u poslovanju stambenih štedionica **29**

4.ANALIZA POSLOVANJA STAMBENIH ŠTEDIONICA U HRVATSKOJ **32**

4.1. Pravna osnova poslovanja 32

Poslovanje stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj regulirano je širokom legislativom, koja uključuje: 32

- **Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje 32**
- **Zakonom o bankama 32**
- **Zakonom o trgovačkim društvima 32**
- **Zakonom o reviziji 32**
- **Zakonom o kreditnim institucijama 32**
- **Zakonom o osiguranju 32**
- **Zakon o tržištu vrijednosnih papira 32**
- **Zakonom o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita 32**

***4.1.1. Zakon o kreditnim institucijama* 32**

***4.1.2. Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje* 33**

***4.1.3. Ugovor o stambenoj štednji* 34**

4.2. Povijest sustava stambene štednje u RH 35

4.3. Problematika nedosljednosti državne regulative na mogućnost razvoja sustava stambene štednje 36

4.4.Usporedba ponude stambene štednje u bankama u RH 38

***4.4.1. Svrha poticane stambene štednje kroz perspektivu životnog ciklusa* 40**

***4.4.2. Superiornost sustava poticane stambene štednje u odnosu na ostale kreditne odnose* 43**

4.5. Pronalaženje optimalnog modela upravljanja stambenom štednjom u Hrvatskoj .. 46

5.ZAKLJUČAK 49

6. LITERATURA 51

1.1.UVOD

1.1. Predmet istraživanja

Pod pojmom stambene štednje podrazumijeva se posebna namjenska štednja, koja organizirano prikuplja novčana sredstva od fizičkih i pravnih osoba, radi rješavanja stambenih potreba štediša odobravanjem stambenih kredita uz financijsku potporu države na području Republike Hrvatske (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje).
Stambena štednja u Hrvatskoj započela je 1998. godine, kada je zemlja kao i ostale tranzicijske zemlje uvela ugovorni model dugoročne namjenske štednje putem štedionica. Cilj stambene štednje određen je zakonskim odredbama kao "rješavanje stambenih potreba stambenih štediša odobravanjem stambenih kredita uz financijsku potporu države". Krediti se odobravaju uz fiksne kamatne stope i po osnovi dugoročne štednje klijenata. Hrvatski zakonodavni okvir sustava stambene štednje mijenjao se nekoliko puta. Značajne promjene bile su smanjenje iznosa državnih poticajnih sredstva (DPS) i mogućnost međufinanciranja (Bratić; 2013.; str. 1).

1.2. Cilj rada

Ciljevi istraživanja su utvrđivanje poznatih činjenica iz literature, analizom primarnog i sekundarnog istraživanja, tj. teoretskog znanja i praktičnih pravila na području ekonomske i drugih znanosti, a povezano s procesom pozicioniranja na tržištu i revizija postojećih strategija pozicioniranja proizvoda stambene štednje na tržištu Republike Hrvatske. Teoretska znanja i činjenice poslužiti će za daljnju provedbu istraživanja i pronalaženje ključnih čimbenika utjecaja na potražnju proizvoda stambene štednje, te pronalaženje odgovarajućih zaključaka i smjernica za potencijalno unaprijeđenje strategije pozicioniranja na tržištu i rast premije stambene štednje. .

1.3.Doprinos rada

Doprinos rada podrazumijeva pronalaženje ključnih elemenata vrsta i karakteristike institucija stambene štednje, kao i suprotstavljanje ovog vida štednje klasičnoj bankovnoj štednji. Pronalaženje funkcioniranja institucija stambene štednje u Republici Hrvatskoj,

ispitanjem i analizom veličine i značaja pojedine institucije stambene štednje u ukupnoj štednji, kao i njihov relativni udio u ukupnoj stambenoj štednji u Republici Hrvatskoj, daljnji je doprinos rada. Imajući u vidu recentni recesijski moment, doprinos rada sastoji se i u detekciji makroekonomskih pokazatelja krize koji su doveli do smanjivanja premije stambene štednje i mogućeg novog procesa pozicioniranja proizvoda stambene štednje na tržištu na temelju longitudinalnog istraživanja, tj. analize sekundarnih i primarnih podataka i provedenog istraživanja na određenom uzorku i u skladu s time definiranje smjernica za revalorizaciju postojećih strategija pozicioniranja proizvoda stambene štednje u Republici Hrvatskoj, te mogućnost korištenja rezultata istraživanja kao poticaj i podloga za buduća istraživanja na području tržišta stambene štednje

1.4. Metode rada

Za potrebe teorijskog dijela rada koristit će se metoda deskripcije, komparacije, kompilacije, analize, empirijska metoda, te metoda grafičkog prikaza (slikovni, tabelarni i dijagramski prikaz).

Za potrebe analize podataka koristit će se metoda prikupljanja podataka, metoda analize i sinteze, deskriptivna statistika, deduktivno – induktivna metoda, metoda mišljenja eksperata, te metoda grafičkog prikaza.

2. OPĆE ZNAČAJKE UGOVORNE ŠTEDNJE UNUTAR FINANCIJSKIH INSTITUCIJA

U okviru gospodarskog sustava jedan od najvažnijih podsustava jest financijski. Financijski sustav je kao dio gospodarstva, i sam sastavljen od više elemenata koji omogućuju nesmetan tijek financijskih sredstava u jednoj društveno ekonomskoj zajednici. Financijski sustav predstavlja mehanizam i vodič, odnosno sustav kanala kojim se vrši transfer financijskih sredstava između različitih grupa i subjekata u gospodarstvu. Obavlja ogroman broj funkcija: funkciju štednje, funkciju blagostanja, likvidnosnu funkciju, kreditnu funkciju, funkciju plaćanja, funkciju zaštite od rizika, makroekonomsku funkciju, funkciju transfera resursa kroz prostor i vrijeme, pružanje informacija, funkciju kreiranja novca.

2.1. Pojmovna definicija financijskih sustava

Razvijenost financijskog sustava jedne zemlje može se pratiti preko razvijenosti njegovih najvažnijih elemenata:

- Financijska tržišta
- Financijski instrumenti
- Financijske institucije

Financijsko tržište označava mjesta, osobe, instrumente, tehnike i tokove koji omogućavaju razmjenu novčanih viškova i manjkova, tj. novca, kapitala i deviza. Obično se dijele na tržište novca i kratkoročnih vrijednosnih papira, tržište kapitala i devizno tržište.

Financijsko tržište je prostor na kojem se susreću ponuda i potražnja financijskih sredstava. Odnos koji se stvara između ponude i potražnje tih sredstava oblikuje njihovu tržišnu cijenu. Cijena se formira kamatom, a izražava kamatnom stopom.

Financijski instrumenti predstavljaju predmet trgovanja na financijskim tržištima. Njihova razvijenost i diverzificiranost su najbolji indikatori stupnja razvijenosti pojedinih financijskih tržišta.

Ukoliko bismo samo nabrajali financijske instrumente najznačajniji bi bili sljedeći: vrijednosni papiri (kao najzastupljeniji i najbrojniji), depoziti, potraživanja, financijska prava, žiralni novac, devize i devizni tečajevi kao i zlato i plemeniti metali.

Financijske institucije su posrednici na financijskom tržištu. Zadatak im je prikupljati novčana sredstva i usmjeravati ih u financijske plasmane. Najvažnija financijska institucija je banka, koja je i depozitna ustanova. Na prikupljene novčane depozite ona plaća kamate i usmjerava tako prikupljena sredstva u raznovrsne kredite, pružajući uz to i novčarske usluge. Depozitne su institucije i štedionice, kreditne službe, štedno-kreditne zadruge i slične ustanove koje primaju depozite.

Mnogo su brojnije nedepozitne financijske institucije. To su npr. mirovinski fondovi, društva za osiguranje, investicijski fondovi u koje se udružuju pojedinačni investitori, državne agencije, raznoliki fondovi i financijske kompanije, brokerske kuće i sl. Neke od ovih institucija prikupljaju novčane fondove članarinama i ulozima, neke prodajom polica osiguranja, treće su čisti posrednici, četvrte usmjeravaju državne fondove, pete rukovode zakladama i povjerenim sredstvima, a sve ih ulažu u različite plasmane. Teško je povući jasnu granicu podjele na depozitne i nedepozitne ustanove i unutar ovih grupa. Banke sve više ulaze u sve novčarske poslove, posebno u one uslužne, u vezi s emisijom i trgovanjem vrijednosnim papirima, a nedepozitne ustanove preuzimaju i klasične bankovne poslove.

2.2. Pojmovno određenje štednje

Štednja je čuvanje materijalnih dobara ili novca. Provodi se odgađanjem odnosno ograničavanjem potrošnje za određeno vrijeme ili tako što se čuvaju dobra od beskorisnog ili društveno manje korisnog trošenja u odnosu na druge potrebe. Veliko ekonomsko značenje ima štednja sredstava za rad, predmeta rada i radne snage.

Razlikujemo materijalnu, novčanu, individualnu, kolektivnu, dobrovoljnu i prisilnu štednju. Zbog njena velikog značenja za društvo svaka zemlja vodi brigu o štednji, osniva za to posebne ustanove, različitim mjerama potiče stanovništvo da štedi i brine se da uštede budu

racionalno iskorištene. Osobito je rasprostranjena štednja novca, i to redovito ulaganjem novca u štedne ustanove, banke ili poštanske štedionice. Za tu svrhu štedne ustanove izdaju posebne štedne knjižice. Gomilanjem mnogobrojnih sitnih štednih uloga prikupljaju se velika novčana sredstva, koja se mogu iskoristiti za postizanje krupnik ekonomskih ili drugih društvenih ciljeva.

Godine 1924. u Milanu osnovan je Međunarodni institut za štednju. Istodobno je uveden i Svjetski dan štednje (31. listopada), kada se osobito zapaža propaganda štednje preko najrazličitijih sredstava javnog komuniciranja, dodjeljuju se štedišama različite nagrade i sl. U makroekonomskom smislu štednja se može poistovjetiti s akumulacijom (Pojatina; 2000.; str.16).

2.3. Opća obilježja ugovorene štednje

Financijski posrednici, među kojima su i institucije ugovorne štednje posreduju između onih koji imaju uštođena sredstva i onih kojima su ta sredstva potrebna kako bi investicijama realizirali svoje planove. Financijski posrednici su vrlo bitni za razvoj cjelokupnog gospodarstva, jer ako njihov sustav ne funkcionira dobro, izazvat će se lančana reakcija u vidu prekida toka štednje u investicije. Zbog toga se angažira manje proizvodnih faktora, raste nezaposlenost, smanjuje se proizvodnja i naposljetku cjelokupno gospodarstvo ulazi u recesiju. Manja zaposlenost utječe na smanjenje dohotka namijenjenog osobnoj potrošnji, a to dovodi do smanjenja potražnje na tržištu roba i usluga, a to opet do smanjenja prihoda proizvođača od prodaje roba i usluga, koji ponovno pokreću val smanjenja proizvodnih faktora i radne snage, što opet dovodi do još veće nezaposlenosti, smanjenja proizvodnje, dohotka itd. Sve se ponovno vrti u krug, a recesija se samo produbljuje. Tijek:štednja – deficit – investicije - povećanje proizvodnje, proizlazi iz gore navedenog. “Ovaj lanac bi mogao funkcionirati i bez deficita, budući da je moguće financiranje iz vlastitih izvora ili samofinanciranje, međutim samofinanciranje je često ograničeno samo na poduzeća i velike štediše“ (Babić; 2001.; str.23).

Probrazba štednje u kapital može se ostvariti neposrednim kontaktom između suficitarnih i deficitarnih jedinica, ali zbog brojnih ograničenja kao što je velika disperzija

štediša, razni rizici, sklonost prema likvidnosti i troškovi prijenosa štednje, ispitivanje kreditne sposobnosti dužnika itd., otežavaju preobrazbu štednje u kapital. Sve navedeno dovodi do zaključka da bi se bez financijskih posrednika jako teško štednja pretvarala u investicije.

Štednja koja se u raznim oblicima usmjerava u financijske institucije, među kojima su i institucije ugovorne štednje, u pravilu potiče investicije, a institucije ugovorne štednje potom i cjelokupni gospodarski razvoj. Iako je u Hrvatskoj ostvaren napredak po pitanju alokacije štednje u raspoložive financijske instrumente na financijskim tržištima, Hrvatska je i dalje bankocentrična po pitanju plasmana štednje, iako je taj sustav u fazi razgradnje (Jakovčević; Lovrinović;2004, str. 96.).

2.3.1. Karakteristike institucija ugovorene štednje

Institucije ugovorne štednje su institucije koje na ugovornoj osnovi prikupljaju sredstva u redovnim vremenskim periodima, a riječ je o mirovinskim fondovima, društvima za životno osiguranje te stambenim štedionicama.

- Mirovinski fondovi – financijske institucije koje prikupljaju doprinose svojih članova za vrijeme njihova radnog vijeka nastojeći ih ulaganjem i uvećati, a po njihovom umirovljenju i isplaćivati.
- Društva za životno osiguranje – kao društva koja sredstva prikupljaju prodajom polica životnog osiguranja i koja korisniku osiguranja u slučaju smrti ili doživljenja osiguranika isplaćuju ugovorenu svotu.
- Stambene štedionice – su društva koja sredstva prikupljaju od domaćih fizičkih i pravnih osoba radi rješavanja stambenog pitanja i odobravanja kredita za stanogradnju uz financijsku potporu države.

Ove institucije karakterizira visok stupanj predvidivosti isplate svojih obveza u budućnosti, pa im stoga likvidnost imovine nije glavna briga. Usmjereni su u dugoročna ulaganja u vlastiti diverzificirani portfelj koji se sastoji od različitih vrijednosnih papira i instrumenata tržišta

kapitala, vodeći pritom najviše brige stvaranju što većeg profita uz minimalni rizik (Pojatina; 2000.; str.27).

2.3.2. Distinktivni elementi klasične štednje i ugovorene štednje

Postoje tri glavne razlike između klasične štednje u bankama i ugovorne štednje.

Prva razlika je u financijskim posrednicima koji prikupljaju štednju. Naime, kako kod klasične štednje to čine banke, štedno-kreditne zadruge i slične institucije, kod ugovorne štednje to čine institucije koje u pravilu nisu. Kao što smo to već naglasili uglavnom je riječ o mirovinskim fondovima, društvima za životna osiguranja i stambenim štedionicama.

Druga razlika krije se u tome što banke prikupljenu štednju najvećim dijelom plasiraju u vidu kredita stanovništvu i poduzećima, a razlog što ne ulažu u druge mogućnosti financijskog tržišta, možemo tražiti u zakonskim ograničenjima, koja banku štite od izloženosti prevelikom riziku u poslovanju. Za razliku od njih, institucije ugovorne štednje prikupljena sredstva dominantno plasiraju u različite instrumente tržišta kapitala, i tako mobiliziranu štednju građanstva pretvaraju u izvore financiranja rasta gospodarstava.

Treća i posljednja razlika jest u tome što ugovorna štednja pretpostavlja razvijena tržišta kapitala u svim elementima (institucije, vrijednosnice, burze..) (Pojatina; 2000.).

3. ODNOS KAMATNIH PRIHODA I KAMATNIH TROŠKOVA KAO POKAZATELJI POSLOVANJA STAMBENIH ŠTEDIONICA

Kada govorimo o kamatama, većina ljudi ocijenjuje njihovu povoljnost govoreći o kamatnoj stopi. Preko kamatne stope, nažalost često vrlo pogrešno, ljudi ocijenjuju koliko je neka usluga koju banka nudi povoljna. Tako će vrlo često i naivno, na temelju samo podatka o kamatnoj stopi utvrditi da je neki kredit povoljniji od drugog samo zato što mu je kamatna stopa niža, ili da je depozit bolje otvoriti u banci A nego u banci B opet samo zato što je kamatna stopa u banci A za takav depozit veća. Ukoliko se zanemari dublja priča o kamatama, odmah možemo ustvrditi kako na realnu cijenu kredita, ili na realnu vrijednost depozita utječu i neki drugi faktori osim kamata – poput iznosa naknade kredita, da li je potrebno kredit osigurati depozitom, postojanje i iznos interkalarne kamate – svi ovi faktori bitno utječu na povoljnost kredita. Upravo kako bi olakšala korisnicima procjenu kredita, HNB 2002. godine uvodi jedinstvenu ocjenu kredita i depozita – efektivnu kamatnu stopu (EKS). EKS se računa na korisniku vrlo jednostavan način – uzimaju se u obzir sva davanja koja je komitent imao prema banci (bez obzira da li se radi o plaćanju rate, interkalarne kamate ili naknade za otvaranje kredita, ili pak uplati depozita) te isplate koje je banka vršila prema komitentu (isplata glavnice, isplata kamata na depozit). Dok su spomenuti faktori koji utječu na EKS jasni i prirodni većini korisnika (bolji kredit je onaj koji nema interkalarnu kamatu, ima nižu naknadu za otvaranje kredita te je potrebno da bi se osigurao manji depozit) sam pojam kamata dosta je maglovit (Čulinović-Herc; Dimitrić;2006.;str.58).

3.1. Pojam kamata

Kamata je pojmovno gledano cijena za privremeno prepuštanje kapitala, a obračunava se od dana dospijeća potraživanja.

U bankarstvu se razlikuju aktivne (one koje prima banka i plaća kupac) i pasivne kamate (one koje banka plaća kupcu za njegov ulog). Kamate na kamate jesu one koje se

obračunavaju na neisplaćene kamate pribrojene kapitalu (kapitalizirane kamate). Formula za izračunavanje kamata na kamate temelj je financijske matematike. Ukamaćivanje je izračunavanje buduće vrijednosti nekog novčanog iznosa u sadašnjosti.

Kamata se može promatrati kao naknada za korištenje tuđih zamjenjivih, pokretnih stvari, najčešće novca. Visina ove naknade odmjerava se prema visini glavnice i trajanju njezina korištenja. Kamate se često nazivaju i civilnim ili građanskopravnim plodovima (za razliku od prirodnih plodova) jer se stječu na osnovi postojanja nekog građanskopravnog odnosa. Ne predstavljaju kamate davanja u obvezama različitim od glavnice, ili u radu, kao ni davanja koja nisu odmjerena po trajanju korištenja, nego paušalno.

Po osnovi nastanka, kamate se dijele na zakonske (usurae legales) i ugovorne (usurae conventionalis). Zakonske kamate imaju svoj temelj u zakonskoj normi kojom se dužniku nameće, uz podmirenje glavnice, i obveza na kamate. Najpoznatiji primjer zakonskih kamata jesu zatezne kamate. Zatezne ili moratorne kamate sankcija su prema dužniku koji zakasni s ispunjenjem novčane obveze. Visina stope zatezne kamate utvrđuje se posebnim zakonom ili drugim propisima. Vrlo često se mijenja ovisno o stopi inflacije i gospodarskoj politici države. Ugovorne su kamate naknada za korištenje tuđeg novca ili drugih zamjenjivih stvari, određena ugovorom. Osnova ugovornih kamata najčešće je ugovor o zajmu. Stopu ugovorne kamate utvrđuju ugovorne strane, s tim da ne smiju prekoračiti granicu utvrđenu zakonom. U našem je zakonodavstvu, u načelu, zabranjeno naplaćivanje kamate na kamatu (> anatocizam).

Uz zakonske i ugovorne kamate koje su vjerovniku prihod (civilni plod) postoje i diskontne ili međutomne kamate koje idu u dužnikovu korist. Diskontne ili međutomne kamate predstavljaju odbitak na koji dužnik ima pravo ispuni li novčanu obvezu prije roka, tako da se od iznosa duga odbije iznos kamate za vrijeme od dana isplate do dana dospjelosti;

U financijskom aspektu, kamate su cijena uporabe tuđih novčanih sredstava. Kamate su svota novca koju je dužnik po kreditu obvezan platiti u nekom vremenu – obično u godini dana. Godina dana u njemačkoj i francuskoj praksi obuhvaća 360 dana, a u engleskoj 365. Mjesec u njemačkoj praksi znači 30 dana, a u engleskoj i francuskoj praksi to je broj dana u kalendaru (Kovačić; Radišić; 2011.;str.45).

3.2. Pregled osobitosti efektivne kamatne stope

Osnovu izračuna EKS čine složeni kamatni račun i dekurzivni obračun. Jedinstveni način izračunavanja EKS temelji se na metodi neto sadašnje vrijednosti. Efektivni kamatnjak je ona kamatna stopa primjenom koje se diskontirani novčani primici izjednačuju sa diskontiranim novčanim izdacima koji se odnose na dane kredite, odnosno primljene depozite, tj. ona kamatna stopa primjenom koje se diskontirana serija neto novčanih tokova izjednačuje s nulom. Kod kreditnog odnosa neto novčanim tokom u određenom razdoblju smatramo razliku između svih uplata u korist kreditora (primitaka banke) i svih isplata u koris korisnika kredita (izdataka banke) tijekom tog razdoblja. Novčani tokovi uključuju svaki novčani transfer između korisnika kredita i kreditora koji je izravno vezan uz odobrenje kredita, odnosno koji je dio uvjeta korištenja kredita. Analogno tome, kod depozitnog odnosa neto novčanim tokom u određenom razdoblju smatramo razliku između svih uplata u korist primatelja depozita (primitaka banke) i svih isplata u korist deponenta, tj. vlasnika sredstava (izdataka banke) tijekom tog razdoblja. Razdoblje je jedan dan. Metoda neto novčanih primitaka koristi konformni kamatnjak, tj. EKS "koristi" konformni izračun.

Uplate koje utječu na EKS su uplate koje su izravno povezane s kreditom tj. vezane su uz uvjete njegova korištenja su: naknada za obradu kreditnog zahtjeva, uplata sigurnosnog pologa i eventualni troškovi povezani s njim, naknade s osnove odobravanja kredita, naknada za vođenje kredita, servisiranje kreditne partije te slanje izvoda, naknada za nepovučeni iznos kredita kod okvirnih ili drugih kredita, premija osiguranja kredita koja banka plaća osiguravatelju, a prevaljuje je u vidu naknade ili provizije na korisnika kredita, naknada za čuvanje zaloga kao instrumenta osiguranja za otplatu kredita, ostale slične naknade ili provizije izravno povezane s kreditom. (Relić;2006.;str.66)

3.3. Izračun efektivne kamatne stope

Za svako razdoblje u kojem se izvršila bilo kakva uplata ili isplata, izračunava se neto novčani tok – razlika sume svih uplata u korist kreditora (banke) i sume isplata korisniku

kredita, te analogno za depozite razlika sume svih uplata u korist primatelja depozita (banke) i sume isplata u korist deponenta. Također se za svako razdoblje izračuna diskontirani neto novčani tok – iznosi koji se dobivaju diskonitranjem neto novčanih tokova upravo traženom efektivnom kamatnom stopom pomoću formule:

$$DNNT_k = NNT_k\left(1+\frac{eks}{100}\right)^{-\frac{d_k}{t_k}}$$

d(k) je broj dana koji je protekao od nultog razdoblja (razdoblje prvog događaja u otplatnom planu). t(k) je broj dana u godini (365 ili 366 u slučaju prestupne godine). Ukoliko je t(k) 366 (tj. događaj za koji se neto novčani tok diskontira dogodio se u prestupnoj godini), računa se kao da je svaka godina od nultog razdoblja do k-tog razdoblja prestupna. Efektivna kamatna stopa je aproksimativno rješenje na dvije decimale jednadžbe (Relić; 2006.;str.67).

$$\sum_k\left[NNT_k\left(1+\frac{eks}{100}\right)^{-\frac{d_k}{t_k}}\right]=0$$

3.4. Pokazatelji odnosa u računu dobiti i gubitka stambene štedionice

U pokazatelje odnosa u računu dobiti i gubitka stambene štedionice ubrajaju se sljedeći pokazatelji: ekonomičnost ukupnog poslovanja, odnos kamatnih prihoda i kamatnih troškova, odnos ukupnih prihoda i troškova i udio prihoda od naknada i provizija u ukupnim prihodima.

Ukupne prihode stambene štedionice tvore: prihodi od kamata, prihodi od naknada i provizija, pozitivne tečajne razlike, prihodi od vlasničkih vrijednosnih papira (prihodi od dionica i drugih vrijednosnih papira koji donose promjenjive prihode, prihodi od sudjelujućih interesa i prihodi od dionica u povezanim poduzećima) i ostali prihodi. Zanimljiv segment analize računa dobiti i gubitka stambene štedionice je i razmatranje udjela pojedinih stavki prihoda u ukupnom prihodu, pogotovo njihovom usporedbom kroz nekoliko uzastopnih

obračunskih razdoblja.Pokazatelj ekonomičnosti ukupnog poslovanja pokazuje koliko se prihoda ostvari po jedinici rashoda. Pokazatelj ekonomičnosti izračunava se na temelju podataka sadržanih u računu dobiti i gubitka. Mjeri odnos prihoda i rashoda i pokazuje koliko se prihoda ostvari po jedninici rashoda. Ako je vrijednost pokazatelja ekonomičnosti manja od 1, to znači da poduzeće posluje s gubitkom. Pokazatelj ekonomičnosti ukupnog poslovanja izračunava se po sljedećoj formuli:

Ekonomičnost ukupnog poslovanja=ukupni prihodi/ukupni rashodi.

Odnos kamatnih prihoda i kamatnih troškova je parcijalni pokazatelj ekonomičnosti poslovanja koji govori koliko se kamatnih prihoda ostvari po jedinici kamatnih troškova. Postupak izračunavanja tog pokazatelja je sljedeći:

Odnos kamatnih prihoda i kamatnih troškova=kamatni prihodi/kamatni troškovi.

Odnos ukupnih prihoda i troškova poznat kao i mjera efikasnosti poslovanja stambene štedionice, prikazuje koliko su ukupni prihodi stambene štedionice veći od njenih operativnih troškova i vrijednosnih usklađivanja. U operativne troškove se uključuju bruto plaće i naknade plaća osoblja banke, amortizacija, troškovi reklame i propaganda, troškovi materijala i usluga, troškovi reprezentacije i drugi troškovi koji omogućavaju funkcioniranje stambene štedionice. Vrijednosna usklađivanja se odnose na rashode po ispravcima vrijednosti bilančnih potraživanja za koja je procijenjeno da se ne mogu naplatiti ili će se naplatiti poslije ugovorenih rokova dospijeća. Taj se pokazatelj također izražava u postotku. Izračunava se posljedećoj formuli:

Odnos ukupnih prihoda i troškova=ukupni prihodi/operativni troškovi uvećani za vrijednosna usklađenja.

3.4.1. Pokazatelji marže kamata, naknada i operativnih troškova

Marža kamata se izračunava kao odnos neto prihoda od kamata (razlika prihoda i rashoda od kamata) i ukupne aktive u promatranom obračunskom razdoblju.

Marža naknada se izračunava kao odnos neto prihoda od naknada (razlika prihoda i rashoda od naknada) i ukupne aktive u promatranom obračunskom razdoblju.

Marža operativnih troškova se izračunava kao odnos operativnih troškova i ukupne aktive. Svi prethodni pokazatelji se izražavaju u postotku.Pri analizi financijskog rezultata stambene štedionice ti se pokazatelji obično promatraju zajedno, čime se na potpuniji način sagledava uspješnost poslovanja promatrane stambene štedionice. Poželjno bi bilo kad bi se neto prihodom od kamata pokrivali operativni troškovi stambene štedionice, a da neto prihod od naknada predstavlja ―čistu dobit stambene štedionice (Filipović; 2007.; str. 114.).

Prethodno navedena analiza marži (kamata, naknada i operativnih troškova) može biti dopunjena izačunom pokazatelja marže tečajnih razlika i pokazatelja marže vrijednosnih usklađivanja. Pokazatelj marže tečajnih razlika se izračunava kao odnos salda tečajnih razlika i ukupne aktive. Pokazatelj marže vrijednosnih usklađivanja se izračunava kao odnos vrijednosnih usklađivanja i ukupne aktive. Pokazatelj marže tečajnih razlika izražava izloženost stambene štedionice valutnom riziku, dok pokazatelj marže vrijednosnih usklađivanja izražava izloženost stambene štedionice kreditnom riziku (Filipović; 2007.; str. 115).

3.4.2. Pokazatelji prosječnih kamatnih stopa

U pokazatelje prosječnih kamatnih stopa ubrajaju se prosječna aktivna kamatna stopa i prosječna pasivna kamatna stopa.

Pokazatelji prosječnih kamatnih stopa na najbolji mogući način odraţavaju suštinu bankovnog poslovanja, koja se odnosi na primanje novčanih depozita i odobravanje kredita i drugih plasmana iz tih sredstava u svoje ime i za svoj račun. Od velike je vaţnosti za upravu stambene štedionice informacija o tome kolika je prosječna aktivna, odnosno pasivna kamatna stopa.

Prosječna aktivna kamatna stopa daje informaciju o tome koliko stambena štedionica prosječno zaraĎuje na svoje plasmane.

Prosječna pasivna kamatna stopa daje informaciju o tome koliki je prosječni trošak depozita i primljenih kredita (cijena pribavljenih izvora sredstava). Razlika izmeĎu aktivnih i pasivnih kamatnih stopa pokretač je kreiranja poslovne politike svake stambene štedionice. Na temelju tih informacija uprava odlučuje hoće li stambena štedionica u budućnosti zadrţati

postojeću kamatnu politiku ili će se odlučiti na povećanje (smanjenje) aktivnih odnosno pasivnih kamatnih stopa. Bitno je naglasiti da se stambene štedionice odlučuju na povećanje/smanjenje kamatnih stopa odgovarajući, prije svega, na konkurentske izazove, dokse jednim dijelom oslanjaju i na zahtjeve svojih, ponajprije, većih klijenata. Kad je riječ o zahtjevima klijenata, ovdje se prije svega misli na njihove primjedbe o visokim aktivnim odnosno niskim pasivnim kamatnim stopama.

Pokazatelji prosječnih kamatnih stopa se izračunavaju tako što je uzimaju podaci iz računa dobiti i gubitka i bilance stambene štedionice. Prihodi i rashodi od kamata se uzimaju iz računa dobiti i gubitka, dok se prosječna kamatonosna aktiva, odnosno pasiva utvrđuje na osnovi podataka iz bilance. U kamatonosnu aktivu se uključuju svi plasmani na koje stambena štedionica obračunava i naplaćuje kamatu (dani krediti klijentima i drugim stambenim štedionicama, depoziti kod domaćih i inozemnih banaka, depoziti kod HNB-a i dr.). U praksi se prosječna kamatonosna aktiva, odnosno pasiva izračunava tako što se zbroje stanja na početku i kraju razdoblja i podijele s dva. Postupak izračunavanja prethodna dva pokazatelja je sljedeći:

Prosječna aktivna kamatna stopa=prihodi od kamata/prosječna kamatonosna aktiva,

Prosječna pasivna kamatna stopa=rashodi od kamata/prosječna kamatonosna pasiva.

3.4.3. Pokazatelji profitabilnosti

Pokazatelji profitabilnosti pokazuju koliko je uprava sposobna da učinkovito koristi raspoloţive resurse (Aljinović Barać; 2009.; str. 4.).

U pokazatelje profitabilnosti ubrajaju se profitabilnost imovine (ROA), profitabilnost kapitala (ROE) i profitabilnost ulaganja.Profitabilnost imovine (engl. return on assets - ROA) mjeri sposobnost i efikasnost uprave stambene štedionice u učinkovitom korištenju imovine stambene štedionice. Izračunava se po sljedećoj formuli:

Profitabilnost imovine=dobit prije oporezivanja/ukupna aktiva.

Profitabilnost kapitala (engl. return on equity - ROE) pokazuje uspješnost korištenja uloženog kapitala od strane dioničara. Taj pokazatelj ukazuje na to koliko je jedinica dobiti ostvareno po jedinici kapitala, te je kao takav zanimljiv jednako sadašnjim kao i budućim dioničarima, budući da govori o stopi povrata ulaganja u stambenu štedionicu. Postupak izračunavanja je sljedeći:

Profitabilnost kapitala=neto dobit/kapital.

3.4.4. Adekvatnost kapitala stambene štedionice

Adekvatnost jamstvenog kapitala (engl. capital adequacy ratio-CAR) izračunava se kao odnos između jamstvenoga kapitala i ukupnog iznosa izloženosti ponderiranoga kreditnim rizikom i iznosa inicijalnih kapitalnih zahtjeva za tržišne rizike i operativni rizik pomnoženih s 12,5. Izračun jamstvenoga kapitala propisan je Odlukom o jamstvenom kapitalu kreditnih institucija (Narodne novine (2011.): Odluka o adekvatnosti jamstvenoga kapitala kreditnih institucija, Narodne novine d.d. Zagreb, broj 1/09., 75/09., 2/10. i 118/11, članak 3.).

Adekvatnost kapitala je mjera stabilnosti i solventnosti stambene štedionice. Pokazuje globalnu sposobnost stambene štedionice da podnese rizike poslovanja i sintetički je pokazatelj za praćenje boniteta i financijske snage stambene štedionice.

Najšire prihvaćena metoda mjerenja ocjene adekvatnosti kapitala stambene štedionice je rizično ponderirani koeficijent kojeg je definirala Bazelska komisija. Postupak izračunavanja je sljedeći:

Stopa adekvatnosti kapitala=Jamstveni kapital/Ukupna ponderirana imovina × 100.

Jamstveni kapital stambene štedionice sastoji se od osnovnog i dopunskog kapitala, kao i drugih oblika kapitala koje propisuje HNB. Jamstvenim kapitalom stambena štedionica garantira za svoje obveze, njegova temeljna funkcija je da je na raspolaganju za pokriće neočekivanih gubitaka.Kreditna institucija je dužna održavati stopu adekvatnosti jamstvenoga kapitala u iznosu od najmanje 12%,dok baselski standardi zahtjevaju minimalnu adekvatnost kapitala od 8%. Iznimno, Hrvatska narodna banka može odrediti i veću minimalnu stopu

adekvatnosti kapitala za pojedinu kreditnu instituciju za koju utvrdi da izrazito rizično posluje (Narodne novine (2011.): Odluka o adekvatnosti jamstvenoga kapitala kreditnih institucija, Narodne novine d.d. Zagreb, broj 1/09., 75/09., 2/10. i 118/11, članak 4.).

Kreditna institucija dužna je osigurati da u svakom trenutku ima iznos kapitala adekvatan vrstama, opsegu i složenosti usluga koje pruža i rizicima kojima je izložena ili bi mogla biti izložena u pružanju tih usluga.

Razina kapitala je adekvatna kad pokriva sve rizike kojima je stambena štedionica izložena i zadovoljavajuća u odnosu na rizike.

Kapitaliziranost je nezadovoljavajuća kad je koeficijent adekvatnosti u propisanom omjeru, ali ne može podnijeti sve rizike. Stanje kada je kapital nedovoljan za pokriće rizika,moguće je riješiti promjenom strukture imovine stambene štedionice (više plasmana s manjim ponderom rizika) ili dodatnim izvorima kapitala (prodaja nove emisije dionica, manje isplate po osnovi dividendi, formiranje pričuva koje se uvrštavaju u kapital itd.).

3.4.5. Regulatorni zahtjevi HNB-a

U svrhu razvitka ugovornog modela namjenske štednje i stambenoga kreditiranja, donesen je Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, koji je stupio na snagu 1. siječnja 1998., a prema kojem je moguće osnivanje specijaliziranih financijskih institucija za stambeno financiranje – stambenih štedionica. Ubrzo nakon stupanja Zakona na snagu, počele su se osnivati stambene štedionice, koje su očekivale dobru prihvaćenost na tržištu i dobre poslovne rezultate. U prvih godinu dana od stupanja Zakona na snagu osnovane su tri stambene štedionice, a dvije su osnovane poslije. Stambene štedionice koje u RH imaju odobrenje za rad su: HPB stambena štedionica, PBZ stambena štedionica, Prva stambena štedionica, Raiffeisen stambena štedionica i Wüstenrot stambena štedionica.

Ključni element sustava kojima se stimulira štednja građana u stambenim štedionicama su državni poticaji. Državni poticaji isplaćuju se stambenim štedišama na temelju njihovih uplata stambene štednje, u iznosu koji ovisi o propisanim uvjetima. Državni poticaji potrebni su kako bi stambena štednja bila atraktivan štedni proizvod za građane kao i to da se u stambenim štedionicama akumuliraju fondovi iz kojih je moguće

odobravatipovoljne i dugoročne kredite uz fiksne kamate. Davanjem poticaja u sustav se želi privući i štediše koji ne namjeravaju podići kredit već žele sigurno štedjeti uz prinose koji su usporedivi s prinosima u drugim oblicima štednje. Svojim doprinosom u sustavu stambene štednje, takvi su stambeni štediše nužni za dugoročnu održivost sustava, a njihovo sudjelovanje u sustavu stambene štednje zapravo je uvjetovano postojanjem državnih poticaja. Štedišama koji se u sustav uključuju samo radi štednje omogućeno je slobodno raspolaganje svim uštođenim sredstvima i državnim poticajima ako razdoblje njihove štednje, u pravilu, nije kraće od 60 mjeseci. U slučaju zahtjeva za raspolaganjem sredstvima prije ugovorenog minimalnog roka štednje gubi se pravo na državne poticaje i ostale pogodnosti stambene štednje. U sustavu stambene štednje potrebno je štedjeti najmanje pet godina kako bi se moglo slobodno raspolagati poticajima.

Poticaji za stambenu štednju izravno se izdvajaju iz proračuna, a ti se poticaji pripisuju štednim računima svih stambenih štediša. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona ostambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje Vlada je odlučila smanjiti postotak državnih poticajnih sredstava od iznosa raspoložive stambene štednje uplaćene u jednoj godini najprije s 15% na 10%, slijedom čega je maksimalni iznos državnih poticajnih sredstava po jednom stambenom štediši u jednoj kalendarskoj godini iznosio 500,00 kuna, da bi potom aktualne 2017. godine taj postotak još i dodatno smanjila na 3.3 %.

Iznos osnovice za izračun državnih poticajnih sredstava iznosi 5.000,00 kuna raspoložive stambene štednje po stambenom štediši tijekom jedne kalendarske godine. Pod raspoloživom stambenom štednjom podrazumijeva se samo svota stambene štednje koju je stambeni štediša uplatio tijekom godine nakon umanjenja za svotu naknade koju naplaćuje stambena štedionica. Dio raspoložive stambene štednje koja prelazi 5.000,00 kuna po stambenom štediši u jednoj godini prenosi se u sljedeću kalendarsku godinu.

Državna poticajna sredstva za stambenu štednju prikupljenu u 2017. godini iznose 3,3%.Ova Odluka donesena je sukladno članku 21. stavku 6. Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, a gdje je propisano da Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Ministarstva financija do 31. listopada tekuće godine, propisuje Odlukom postotak državnih poticajnih sredstava za stambenu štednju u sljedećoj kalendarskoj godini, odnosno za stambenu štednju prikupljenu u 2017. godini, a sukladno formuli iz članka 21. stavka 2. Zakona.

Postotak državnih poticajnih sredstava u iznosu od 3,3% izračunat je sukladno formuli iz članka 21. Zakona:

% DPS = Kp + Fs

pri čemu je:

% DPS - postotak državnih poticajnih sredstava.

Kp - prosječna kamatna stopa na nove devizne depozite stanovništva kod kreditnih institucija oročenih na razdoblje od 1 do 2 godine koja se izračunava jednom godišnje za razdoblje od 12 mjeseci počevši od srpnja prethodne godine do lipnja tekuće godine (uključujući podatak za lipanj) na temelju objavljenih statističkih podataka Hrvatske narodne banke.

Fs - faktor stabilizacije kamatne stope izračunava se jednom godišnje kao pola aritmetičke sredine prinosa do dospijeća na obveznice Republike Hrvatske izdane u kunama uz valutnu klauzulu u eurima s preostalim rokom do dospijeća od 5 godina za razdoblje od 12 mjeseci počevši od srpnja prethodne godine do lipnja tekuće godine (uključujući podatak za lipanj) temeljem objavljenih statističkih podatka Hrvatske narodne banke. Ako nije dostupan podatak o prinosu do dospijeća obveznica s preostalim rokom dospijeća od 5 godina, uzima se pola aritmetičke sredine prinosa do dospijeća najbližih obveznica s većim preostalim rokom do dospijeća. U izračun aritmetičke sredine prinosa ne uzimaju se mjeseci za koje nije raspoloživ podatak o mjesečnom prinosu.

Slijedom navedenog, odnosno temeljem objavljenih statističkih podataka Hrvatske narodne banke, proizlazi da je:

Kp = 1,72, Fs = 1,56

%DPS = 1,72 + 1,56 = 3,28 = 3,3

Iz navedenog proizlazi da državna poticajna sredstva za 2017. godinu iznose 3,3% od iznosa raspoložive stambene štednje uplaćene u godini za koju se isplaćuju državna poticajna sredstva, a najviše do iznosa od 5.000,00 kuna raspoložive stambene štednje po stambenom štediši tijekom jedne kalendarske godine. Pod raspoloživom stambenom štednjom u smislu

ovoga Zakona podrazumijeva se iznos stambene štednje koju je stambeni štediša uplatio tijekom godine nakon umanjenja za iznose naknada koju naplaćuje stambena štedionica.

maksimalan iznos DPS po stambenom štediši = 3,3% x 5.000,00 = 165,00 kuna

Statistički podaci preuzeti su s internet stranice Hrvatske narodne banke u kolovozu 2016. godine, odnosno Tablicu G1c: Kamatne stope kreditnih institucija na devizne depozite (novi poslovi) temeljem čijih podatka je izračunat Kp te Tablicu G8b: Prinosi do dospijeća na obveznice RH za odabrane valute temeljem čijih podataka je izračunat Fs.

3.4.6. Uvjeti za osnivanje stambenih štedionica i legislativa njihova poslovanja

Zakonom o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje propisani su uvjeti za osnivanje stambenih štedionica i način njihova poslovanja, uvjeti stambene štednje i stambenih kredita, uvjeti, mjerila i postupak davanja i korištenja državnih poticajnih sredstava za rješavanje stambenih potreba građana te kaznene odredbe.

Hrvatski sabor je 1. siječnja 2009. donio odluku o proglašenju novog Zakona o kreditnim institucijama zbog prilagodbi financijskog sustava europskim direktivama i liberalizaciji sustava, a sve u sklopu pridruživanja Hrvatske Europskoj uniji. Istim je određeno da je kreditna institucija pravna osoba koja je od nadležnog tijela dobila odobrenje za rad, a čija je djelatnost primanje depozita ili drugih povratnih sredstava od javnosti, odobravanjekredita za svoj račun te izdavanje sredstva plaćanja u obliku elektroničkog novca (Narodne novine (2012.): Zakon o kreditnim institucijama, Narodne novine d.d. Zagreb, broj 117/08, 74/09, 153/09, 108/12, članak 2.).

Kreditna institucija sa sjedištem u Republici Hrvatskoj može se, pod uvjetima utvrđenim ovim Zakonom, osnovati kao: banka, štedna banka ili stambena štedionica (Narodne novine (2012.): Zakon o kreditnim institucijama, Narodne novine d.d. Zagreb, broj 117/08, 74/09, 153/09, 108/12, članak 3.).

Stambeni štediše i korisnici kredita mogu postati hrvatski državljani te općine i gradovi (ako se tim sredstvima koriste za izgradnju stanova radi rješavanja stambenog pitanja osoba slabijega imovnog stanja), tako da sklope ugovor o stambenoj štednji s jednom od postojećih stambenih štedionica na tržištu. U ugovoru o stambenoj štednji određuju se ugovorena svota i obavezni rok štednje. Ugovorena se svota sastoji od stambene uštedevine i kredita stambene štednje. Stambenu uštedevinu čine vlastita ušteđena/uplaćena sredstva, državna poticajna sredstva i ostvarene kamate na sredstva. Ovisno o roku štednje, koji nemože biti kraći od dvije godine, stambene štedionice nude različite mogućnosti štednje. Stambena štednja može se ugovoriti uz mjesečne, tromjesečne, godišnje ili jednokratne novčane uplate, a poštivanje ugovorenog načina uplate sredstava od strane štediša važno je jer se kašnjenjem s uplatama sredstava direktno produljuje razdoblje štednje potrebno za podizanje kredita u planiranom iznosu. Za uplaćene stambene štedne uloge jamči stambena štedionica, a oni podliježu obvezi osiguranja štednih uloga kod Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka. Stambene štedionice u Hrvatskoj posluju u skladu s važećim Zakonom o kreditnim instutucijama te drugim propisima monetarnih i javnih vlasti koji reguliraju poslovanje banaka, a njihovo poslovanje nadziru Hrvatska narodna banka, Ministarstvo financija i Državni ured za reviziju.

U sustavu stambene štednje zakonski se uređuje maksimalni odnos između kamatne stope na štednju i kamatne stope na kredite koje štedionica može ugovoriti. Time je stambenim štedišama osigurano da će dobiti kredite uz najpovoljniju kamatnu stopu i sustav je dugoročno stabilan. Zakonom je određeno da se krediti iz stambene štednje odobravaju isključivo uz nepromjenjive anuitete i da je kamata na kredite najviše tri postotna poena viša od kamate na štednju.Računovodstveno izvještavanje stambenih štedionica, kao i ostalih financijskih institucija uređeno je Zakonom o računovodstvu (aktualan u primjeni od 01.01.2008.). ZOR predstavlja osnovni zakonski propis kojim su financijske institucije obveznici vođenja poslovnih knjiga prema temeljnim načelima urednog knjigovodstva i sastavljanja punog skupa financijskih izvještaja: (Aljinović Barać, 2012.; str. 12.)

- bilance,
- računa dobiti i gubitka,
- izvještaja o novčanom tijeku,
- izvještaja o promjenama kapitala,
- bilješkama uz financijske izvještaje.

Prema Odluci o jamstvenom kapitalu kreditne institucije definirano je da isti predstavlja iznos izvora sredstava koji je kreditna institucija dužna održavati radi sigurnoga i stabilnog poslovanja, odnosno ispunjenja obveza prema svojim vjerovnicima.

Kreditna institucija dužna je radi sigurnog i stabilnog poslovanja, odnosno ispunjenja obveza prema svojim vjerovnicima održavati odgovarajuću visinu jamstvenog kapitala.

Jamstveni kapital kreditne institucije sastoji se od osnovnog i dopunskog kapitala, kao i drugih oblika kapitala koje propisuje Hrvatska narodna banka. Stopa adekvatnosti jamstvenog kapitala koju je kreditna institucija dužna održavati mora iznositi najmanje 12%. Jamstveni kapital stambene štedionice ne smije biti manji od propisanog iznosa temeljnog kapitala (temeljni kapital stambene štedionice iznosi najmanje 20 milijuna kuna).

Kreditna institucija dužna je u osnovni kapital uključiti: uplaćeni kapital ostvaren izdavanjem dionica kreditne institucije (osim kumulativnih povlaštenih dionica), rezerve i zadržanu dobit i rezerve za opće bankovne rizike.Kreditna institucija dužna je osnovni kapital umanjiti za: gubitke proteklih godina, gubitak tekuće godine, vlastite dionice, nematerijalnu imovinu, neotplaćeni iznos kredita koji je kreditna institucija odobrila za kupnju dionica kreditne institucije (osim kumulativnih povlaštenih dionica).

Kreditna institucija dužna je u dopunski kapital uključiti: uplaćeni kapital ostvaren izdavanjem kumulativnih povlaštenih dionica, hibridne instrumente, podređene instrumente i pozitivni iznos razlike između ispravaka vrijednosti i rezerviranja te očekivanoga gubitka.

Kreditna institucija dužna je dopunski kapital umanjiti za: vlastite kumulativne povlaštene dionice, potraživanja i potencijalne obveze osigurane hibridnim ili podređenim instrumentima kreditne institucije i neotplaćeni iznos kredita koji je kreditna institucija odobrila za kupnju kumulativnih povlaštenih dionica kreditne institucije.

Kreditna institucija može osnovni kapital i dopunski kapital koristiti za pokriće kapitalnih zahtjeva za kreditni rizik, operativni rizik i trţišne rizike, pri čemu se za pokriće kapitalnih zahtjeva koristi osnovni kapital umanjen za pripadajući dio odbitnih stavki. Iznos dopunskoga kapitala ne smije prelaziti iznos osnovnoga kapitala te iznos podređenih instrumenata u dopunskom kapitalu i ne smije prelaziti 50% osnovnoga kapitala.

3.4.7. Kamatna marža

Kao mjera troška i učinkovitosti financijskog posredovanja u literaturi se najčešće upotrebljava kamatna marža.

Kamatna marža predstavlja razliku između ukupnih kamatnih prihoda i ukupnih troškova kamata. Mijenja se s promjenama kamatnih stopa. Uslijed sve izraženije konkurencije među financijskim institucijama, neto kamatna marža se s vremenom ipak polagano smanjuje. Načelno, visina kamatne marže ovisi o kompoziciji i kvaliteti aktive i pasive, dospijeću kredita i depozita, njihove osjetljivosti na tržišno kretanje kamatnih stopa, te stanju u cjelokupnom gospodarstvu (Pejić Bach;. Posedel; Stojanović; 2009.; str. 5)

Posebna pozornost treba se posvetiti promjenama kamatne stope na kamatne prihode i neto dobit. Utjecaj kamatne stope na kamatne prihode moţe biti golem ako rizik kamatne stope nije pozorno upravljan. Može se reći da jake promjene u kretanju tržišnih kamatnih stopa ili netipična konfiguracija dugoročnih i kratkoročnih kamatnih stopa utječu na neto kamatne prihode financijske institucije (Živko; 2006.; str. 10.).

Budući da financijske institucije financiraju dugoročne plasmane kratkoročnim izvorima, može se zaključiti da su prihodi aktive vezani za dugoročne kamatne stope. Pa se i zarada po aktivi sporije prilagođava promjenama u dugoročnim kamatnim stopama. Porast kratkoročne i dugoročne kamatne stope smanjit će neto kamatni prihod jer će se troškovi izvora povećati zbog brže prilagodbe promjenama kratkoročne kamatne stope.

Iz perspektive stambenih štedionica, kamatna marža jedna je od najznačajnijih odrednica njihove profitabilnosti, a određena je činiteljima na koje uprava stambene štedionice moţe djelovati, kao i faktorima izvan njezina dosega. Istodobno, ona je, zajedno s makroekonomskim pokazateljima, rizikom klijenta, stupnjem tržišne konkurencije i stupnjem opće sklonosti riziku, važna odrednica ukupne razine troška financiranja privatnog sektora, čime izravno utječe i na dostupnost kredita.

Visoka kamatna marža u pravilu upućuje na slabije razvijena financijska tržišta i nižu efikasnost bankovnog sektora, što nepovoljno utječe na ulaganja i usporava gospodarsku aktivnost. Nasuprot tome, niže kamatne marže obično karakteriziraju dublja i razvijenija financijska tržišta, te djeluju poticajno na ulagačke aktivnosti i podupiru gospodarski rast.

Pritom treba napomenuti da se pozitivni učinci nižeg troška financijskog posredovanja mogu realizirati samo ako stambene štedionice odgovorno upravljaju rizicima, odnosno ako niže marže nisu posljedica neadekvatnog vrednovanja rizika (Schwaiger; Liebig; 2009.; str. 107.)

Kamatna marža određena je strukturom bilance i kamatnim stopama koje se primjenjuju na pojedine stavke aktive odnosno pasive. Pokazatelj kamatne marže pokazuje diferencijalni kamatni prihod kao postotak prosječne imovine. Na kamatnu maržu utječe i imovina koja ne donosi prihode i obveze na koje se ne plaćaju kamate. Utjecaj na smanjenje dobiti najizraženiji je kad je imovina koja ne ostvaruje prihode financirana kamatonosnim obvezama, a suprotna se pojava događa kad obveze na koje se ne plaćaju kamate povećavaju dobit ako se njima financira aktiva koja nosi visoke kamate.

Kamatna marža važan je pokazatelj pri upravljanju rizikom kamatnih stopa. Ako se mijenjaju kamatne stope, mijenjaju se i kamatni prihodi i kamatni rashodi. Ako kamatne stope rastu, kamatni prihod i kamatni troškovi rastu jer su povećanja ukalkulirana u cijene imovine i obveze kreditne institucije (Pavković; 2004..;str. 7.).

3.5. Matematički model stambenog financiranja – ugovorne štednje za stambene svrhe uz međufinanciranje

Pretpostavimo da netko želi sklopiti ugovor o stambenoj štednji u stambenoj štedionici na temelju kojega će ostvariti pravo na stambeni kredit nakon što zadovolji uvjete o odobravanju stambenog kredita.

Ovaj *model stambenog financiranja – ugovorne štednje za stambene svrhe uz međufinanciranje* (u daljnjem tekstu: model) će biti izgrađen na temelju nekoliko pretpostavki:

1. Primjenjuje se načelo financijske ekvivalentnosti kapitala pri čemu moraju stambena štedionica i štediša biti u ravnopravnom položaju.
2. Vremenski razmaci između dvaju sukcesivnih štednih uloga, kasnije obročnih rata i kod kredita međufinanciranja i stambenog kredita ne moraju biti jednake duljine.
3. Štedni ulozi (a time i državna poticajna sredstva) i obročne rate kredita međufinanciranja i stambenog kredita ne moraju biti nominalno jednake.

Faza štednje

Ovaj model stambenog financiranja zahtjeva da korisnik prvo mora određeno vrijeme štedjeti kako bi ostvario pravo na stambeni kredit. Ovisno o različitim modelima ugovorene štednje to razdoblje najčešće traje 2 do 5 godina (Zakonom se zahtjeva da je minimalno razdoblje štednje 2 godine, kako je već rečeno) (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticaju stambene štednje, Zagreb: Narodne novine d.d., broj 109, članak 14.).

Štediša u praksi uplaćuje nominalno jednake periodične iznose koji se mogu uplaćivati primjerice mjesečno, kvartalno, polugodišnje ili godišnje, ovisno o modelu koji odabere kod stambene štedionice. Ovaj model pretpostavlja kao što je već navedeno da vremenski razmaci između dvaju sukcesivnih štednih uloga ne moraju biti jednake duljine.

Prilikom sklapanja ugovora o stambenoj štednji, dogovara se iznos koji se naziva *ugovoreni iznos*. On se sastoji od sredstava s kojima štediša želi raspolagati po isteku vremena stambene štednje.

Ugovoreni iznos se sastoji od:

- *uštеđevine* – koju čine štedni ulozi umanjeni za naknade, uplaćena državna poticajna sredstva, te kamata na štedne uloge i državna poticajna sredstva,
- *iznosa stambenog kredita* – koji je razlika ugovorenog iznosa i uštеđevine.

Uvodimo početne oznake:

- U – ugovoreni iznos, sredstva s kojima štediša želi po isteku vremena stambene štednje raspolagati,
- S – ušteđeni iznos,
- K – iznos stambenog kredita.

Dakle, prema navedenoj definiciji ugovorenog iznosa mora vrijediti:

$$U = S + K. \qquad (1)$$

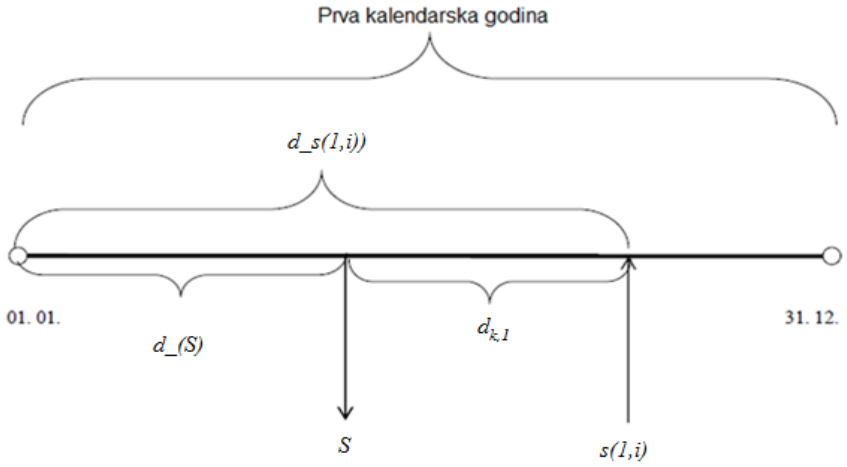
Međutim, ugovor o stambenoj štednji sadrži još nekoliko varijabli, kao što su vrijeme trajanja štednje, iznos kamatne stope na štednju i slično, pa uvodimo i sljedeće oznake:

- $n(s)$ – ugovoreno vrijeme trajanja štednje, izraženo u godinama, pri čemu mora vrijediti $n(s)-2 \geq 0$ (prema Zakonu o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, članku 14. minimalno razdoblje trajanja štednje do odobravanja kredita iznosi dvije godine), dakle $n(s) \in \{2, 3, \dots\}$.
- $s(k,i)$ – visina štednih uloga koje će štediša uplaćivati u razdoblju štednje, to je *i-ti* štedni ulog uplaćen u *k-toj* godini trajanja štednje, pri čemu k označava redni broj godine štednje, $k \in \{1, 2, \dots, n(s)\}$,a i označava redni broj štednog uloga uplaćenog u godini k, $i \in \{1, 2, \dots, m\}$.
- $p(s)$ – nominalni godišnji kamatnjak na štednju, štedionice obično primjenjuju fiksni kamatnjak tokom cijelog razdoblja štednje, to će biti pretpostavka i u modelu koji ćemo izgraditi.
- $r(s)$ – dekurzivni kamatni faktor, $r(s) = 1 + \frac{p(s)}{100}$.

Koristeći sliku 3, uvodimo daljnje oznake:

- $d(S)$ – datum sklapanja ugovora o stambenoj štednji,
- $g(S)$– kalendarska godina u kojoj je sklopljen ugovor o štednji,
- $b(g(S))$– broj dana u kalendarskoj godini u kojoj je sklopljen ugovor o štednji,
- $b(g(s(k,i)))$ -broj dana u kalendarskoj godini u kojoj je uplaćen štedni ulog $s(k,i)$,
- $d(s(1,1))$ – datum uplate prvog štednog uloga,
- $d(s(k,i))$ – datum uplate *i-tog* štednog uloga u k-toj godini štednje,
- $d_(g(k,i))$– broj dana u kalendarskoj godini u kojoj je uplaćena štedna rata $s(k,i)$ do dana uplate tog iznosa, pri čemu računamo i dan kada je izvršena naznačena svota,
- $d_(s(k,i))$– broj dana u kalendarskoj godini u kojoj je uplaćen štedni ulog u iznosu $s(k,i)$ do dana uplate tog iznosa, pri čemu računamo i dan kada je izvršena uplata tog štednog uloga.

Slika 3 – Kalendarska godina u kojoj se sklapa ugovor o stambenoj štednji



Izvor: Metodologija prema Relić B., Šego, B. (2005.): Modeli otplate zajma u užem i širem smislu, dio istraživanja provedenog u okviru projekta Ekonomskog fakulteta – Zagreb „Modeli otplate zajma u teoriji i problemi njihove implementacije u gospodarskoj praksi Republike Hrvatske“

Na temelju uvedenih oznaka možemo izvesti formulu za obračun i pripis kamata na kraju prve godine štednje, te općenito *k-te* godine štednje. Stambene štedionice obračunavaju kamate na kraju svake godine, 31.12., za štedne uloge uplaćene tokom te godine.

Na kraju prve godine na računu stambene štednje nalaze se sredstva koja je štediša uplaćivao tokom godine, uvećana za kamate koje banka obračunava zadnji dan u godini.

Za prvi štedni ulog $s(1,1)$ na kraju prve godine štednje vrijedi:

$$s(1,1) + \frac{s(1,1)\cdot\left[b(g(S)) - d_(s(1,1))\right]\cdot p(s)}{36500}, \qquad (2)$$

odnosno

$$s(1,1) + \frac{s(1,1)\cdot[b(g(S)) - d_(s(1,1))]\cdot p(s)}{36600} \qquad (3)$$

ako je prijestupna godina.

Analogno za prvi uplaćeni štedni ulog u prvoj godini, vrijedi sljedeći izraz za ukamaćeni *i-ti* štedni ulog na kraju prve godine, za $i \in \{1, 2, \ldots, m\}$:

$$s(1,i) + \frac{s(1,i)\cdot[b(g(S)) - d_(s(1,i))]\cdot p(s)}{36500}, \qquad (4)$$

odnosno

$$s(1,i) + \frac{s(1,i)\cdot[b(g(S)) - d_(s(1,i))]\cdot p(s)}{36600} \qquad (5)$$

ako je prijestupna godina.

Zbroj svih uplaćenih štednih uloga i kamata na štedne uloge na kraju prve godine štednje iznosi:

$$s(1,1) + \frac{s(1,1)\cdot[b(g(S)) - d_(s(1,1))]\cdot p(s)}{36500} + s(1,2) +$$

$$+\frac{s(1,2)\cdot[b(g(S)) - d_(s(1,2))]\cdot p(s)}{36500} + \ldots + s(1,i) + \frac{s(1,i)\cdot[b(g(S)) - d_(s(1,i))]\cdot p(s)}{36500} +$$

$$\ldots + s(1,m-1) + \frac{s(1,m-1)\cdot[b(g(S)) - d_(s(1,m-1))]\cdot p(s)}{36500} + s(1,m) +$$

$$+\frac{s(1,m)\cdot[b(g(S)) - d_(s(1,m))]\cdot p(s)}{36500} = S_1, \qquad (6)$$

odnosno

$$s(1,1) + \frac{s(1,1)\cdot\left[b(g(S)) - d_(s(1,1))\right]\cdot p(s)}{36600} + s(1,2) +$$

$$\frac{s(1,2)\cdot[b(g(S)) - d_(s(1,2))]\cdot p(s)}{36600} + \ldots + s(1,i) + \frac{s(1,i)\cdot[b(g(S)) - d_(s(1,i))]\cdot p(s)}{36600} +$$

$$... + + s(1,m-1)\ \frac{s(1,m-1)\cdot[b(g(S))-d_(s(1,m-1))]\cdot p(s)}{36600} +$$

$$s(1,m)\ +\ \frac{s(1,m)\cdot[b(g(S))-d_(s(1,m))]\cdot p(s)}{36600} = \mathrm{S}_1, \qquad (7)$$

ako je godina prijestupna, pri čemu je oznaka S_1suma uplaćenih štednih uloga u prvoj godini i kamata na uplaćene štedne uloge u prvoj godini na dan 31.12.

Dakle uvodimo oznaku:

- S_k – iznos svih ukamaćenih štednih uloga na kraju *k-te* godine, na dan 31.12., pri čemu je $k \in \{1, 2, \ldots, n(s)\}$. Za $k = 1$ je S_1 dan relacijom (6), odnosno (7), a iznos svih ukamaćenih štednih uloga na kraju dane *k*-te godine, $S_k$za $k \in \{2, 3, \ldots, n(s)\}$ dan formulom (koja, naravno, vrijedi i ako je $k=1$):

$$S_k = \sum_{i=1}^{m}\left(s(k,i) + \frac{s(k,i)\cdot[b(g(s(k,i)))-d_(s(k,i))]\cdot p(s)}{36500}\right), \qquad (8)$$

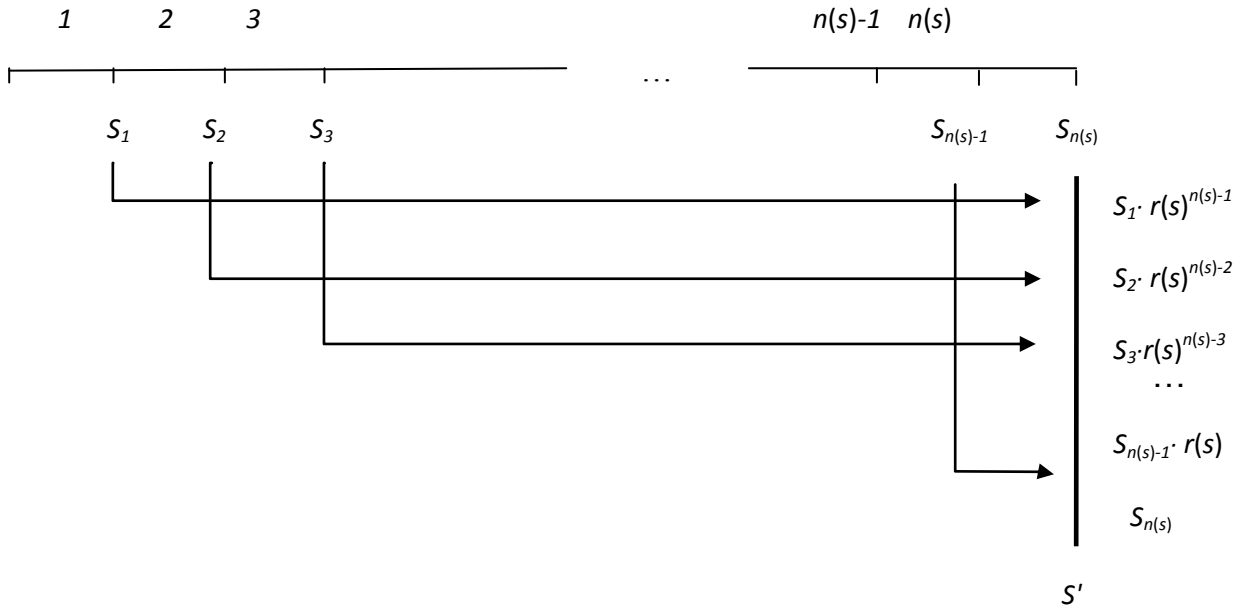
odnosno

$$S_k = \sum_{i=1}^{m}\left(s(k,i) + \frac{s(k,i)\cdot[b(g(s(k,i)))-d_(s(k,i))]\cdot p(s)}{36600}\right) \qquad (9)$$

ako se radi o prijestupnoj godini.

Formula (8), odnosno (9) iskazuju da je iznos svih ukamaćenih štednih uloga na kraju *k*-te godine jednak zbroju svih štednih uloga uplaćenih u *k*-toj godini i kamata obračunatih za svaki štedni ulog na 31.prosinca *k-te* godine. Ona se može primijeniti i na prvu godinu umjesto relacija (6) i (7) kao što je već navedeno, ali su upotrijebljene te relacije jer je u njima naznačeno da se radi o prvoj godini uplate štednje što je vidljivo na slici 3.

Nakon što su svi štedni ulozi u *k*-toj godini uplaćeni te na njih obračunate kamate i uplaćene na štedni račun, što čini sumu S_k, taj iznos S_k se dalje ukamaćuje u štedionici u godini *k*+1, *k*+2, … , *n*(*s*)na sljedeći način kako je prikazano na slici 4.:



Slika 4 – Ukamaćivanje štednih uloga

Iz slike je vidljivo da su ukamaćeni štedni ulozi S_k na kraju *n*(*s*)-te godine štednje jednaki

$$S_1 \cdot r(s)^{n(s)-1} + S_2 \cdot r(s)^{n(s)-2} + S_3 \cdot r(s)^{n(s)-3} + \ldots + S_{n(s)-1} \cdot r(s) + S_{n(s)} = S', \qquad (10)$$

odnosno

$$\sum_{k=1}^{n(s)} (S_k \cdot r(s)^{n(s)-k}) = S' \qquad (11)$$

pri čemu je *S'* oznaka za zbroj *k* ukamaćenih štednih uloga na kraju *n*(*s*)-te godine štednje.

3.6. Rizici u poslovanju stambenih štedionica

Kreditni rizik se može definirati kao „rizik nemogućnosti druge strane da podmiri u cijelosti iznose obveza po dospijeću“ (HPB stambena štedionica; 2016.; str. 9).

Neki od rizika sa kojima se u Republici Hrvatskoj redovito susreću stambene štedionice jesu (Bratić; 2013.; str. 44):

1. rizik likvidnosti (upravljanje aktivom i pasivom te kratkoročnih i dugoročnih obveza),

2. kamatni rizik u knjizi banke1 (kreditiranja na dugi period sa fiksnim kamatnim stopama),

3. kreditni rizik (stambeni krediti koji se odobravaju stambenim štedišama). Navedeni rizici detaljnije su objašnjeni u nastavku.

Rizik promjene kamatnih stopa, odnosno kamatni rizik u knjizi banke jedan je od važnijih rizika na kojega stambena štedionica mora obratiti pozornost. Kao što je prethodno navedeno, kreditni rizik proizlazi iz mogućih promjena kamatnih stopa koje mogu utjecati na stavke u knjizi banke. Isti nastaje zbog vremenske neusklađenosti promjene cijena aktive i pasive. Drugim riječima, kreditni rizik je rezultat neusklađenosti sredstava i izvora s obzirom na vrstu i visinu kamatne stope.

Na osnovi strukture poslovanja stambenih štedionica, koja je definirana Zakonom o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (fiksne kamatne stope na dugoročne kredite i na prikupljene srednjoročne depozite) i činjenice da su dugoročni krediti financirani preko srednjoročnih izvora, stambene su štedionice izložena kamatnom riziku u periodu preko jedne godine (posebno u periodu iznad pet godina). Zbog navedenog rizika, stambene štedionice obvezne su plaćati veće kamate na depozite stanovništva koji dospijevaju znatno ranije, nego dani krediti (Wüstenrot stambena štedionica, 2014: 19).

Izloženost kreditnom riziku zapravo predstavlja knjigovodstvenu vrijednost financijske imovine u bilanci, ali i izloženost po izvanbilančnim stavkama (obveze po odobrenim neiskorištenim kreditima). Ukoliko se uspoređuje kreditni rizik između stambenih štedionica i poslovnih banaka, dolazi se do zaključka kako je u stambenim štedionicama kreditni rizik uvelike manji. Razlog tomu je što su odobreni stambeni krediti, koji se procjenjuju kao djelomično nadoknadivima i potpuno nenadoknadivima, uvelike manji u odnosu na banke, budući da se stambene štediše previše ne susreću sa poteškoćama u otplati odobrenog stambenog kredita (Bratić; 2013.; str. 38). Uz kreditni rizik, u poslovanju stambenih štedionica također se javlja i valutno inducirani kreditni rizik. Navedeni rizik podrazumijeva značajan rizik kojemu su izložene stambene štedionice u Republici Hrvatskoj, koje, uz odobravanje stambenih kredita u domaćoj valuti (kunama), odobravaju i stambene

kredite u domaćoj valuti vezane uz euro, odnosno sa valutnom klauzulom u eurima. Ovim se rizikom pojedine stambene štedionice u Republici Hrvatskoj susreću svakodnevno, budući da je valutno inducirani kreditni rizik rezultat izloženosti kune prema euru. Problemi zapravo nastaju u slučaju kada dolazi do aprecijacije eura. U takvim se slučajevima stambeni štediše pronalaze u problemima glede otplate svojih kreditnih rata budući da se aprecijacijom eura, u odnosu na hrvatsku kunu, njihova rata kredita zapravo povećala. Ovakvi slučajevi valutno inducirani kreditni rizik mogu prerasti i u kreditni rizik za stambene štedionice (Prga; Šverko; 2005:; str.156) Za rizik likvidnosti, sa kojime se stambene štedionice također susreću u svojemu poslovanju, može se reći da je rizik koji nastaje kada se stambene štedionice nalaze u situaciji gdje nemaju dovoljno tekućih sredstava kako bi podmirile svoje tekuće novčane obveze. Stambenih štedionica u svome poslovanju razlikuju sljedeća tri oblika rizika likvidnosti (Prga; Šverko;2005.; str. 154):

- rizik neusklađene likvidnosti,
- rizik pojačane likvidnosti,
- tržišni rizik likvidnosti.

Kako bi stambene štedionice efikasno upravljale rizikom likvidnosti potrebno je pobrinuti se da održavaju određenu razinu rezerve likvidnosti, moraju stalno pratiti razinu tekuće likvidnosti poslovanja, osigurati sredstva za pravovremeno podmirenje tekućih obveza te imati, iznad zakonom propisanog, definirani minimum likvidnosti poslovanja stambenih štedionica.

4.ANALIZA POSLOVANJA STAMBENIH ŠTEDIONICA U HRVATSKOJ

4.1. Pravna osnova poslovanja

Poslovanje stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj regulirano je širokom legislativom, koja uključuje:

- Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje
- Zakonom o bankama
- Zakonom o trgovačkim društvima
- Zakonom o reviziji
- Zakonom o kreditnim institucijama
- Zakonom o osiguranju
- Zakon o tržištu vrijednosnih papira
- Zakonom o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita

4.1.1. Zakon o kreditnim institucijama

Prema Zakonu o kreditnim institucijama propisuje da se stambena štedionica osniva kao kreditna institucija sa sjedištem u Republici Hrvatskoj uz prethodno odobrenje Hrvatske narodne banke za rad. Uz stambene štedionice, kao kreditne institucije u Republici Hrvatskoj mogu se osnivati i banke, te štedne banke, dok samu kreditnu instituciju definira kaopravnu osobu, koja je od nadležnog tijela dobila odobrenje za rad, a čija je djelatnost primanje depozita ili drugih povratnih sredstava od javnosti i odobravanje kredita za svoj račun.

Uvjeti za osnivanje, poslovanje i prestanak rada kreditnih institucija sa sjedištem u Republici Hrvatskoj te supervizija njihova poslovanja, također su određeni Zakonom o kreditnim institucijama, koji uređuje uvjete pod kojima pravne osobe sa sjedištem izvan Republike Hrvatske mogu pružati bankovne i/ili financijske usluge u Republici Hrvatskoj ijavnu objavu od strane Hrvatske narodne banke na području bonitetne regulative i supervizije kreditnih institucija (NN br. 102/2015)

4.1.2. Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje

Prema članku 2. Zakona o stambenoj štednji državnom poticaju stambene štednje (NN br. 110/15) stambena štednja predstavlja „organizirano prikupljanje novčanih sredstava-depozita, od domaćih fizičkih i pravnih osoba radi rješavanja stambenih potreba građana odobravanjem stambenih kredita uz financijsku pomoć države na području Republike Hrvatske.“ Riječ je o posebnoj namjenskoj štednji koju vode i obavljaju stambene štedionice. Štediše i korisnici kredita mogu biti općine i gradovi ako ta sredstva koriste za izgradnju stanova radi rješavanja stambenih potreba građana.

Stambena štedionica osniva se kao dioničko društvo. Stambenu štedionicu mogu osnivati isključivo banke i društva za osiguranje. HNB daje odobrenje za osnivanje i rad stambenih štedionica na osnovi pisanog zahtjeva uz prethodnu suglasnost Ministarstva financija (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN br. 110/15, čl. 5.).Stambene štedionice mogu odobravati stambene kredite samo stambenim štedišama u domaćoj valuti. Samo hrvatski državljanin i svaka fizička osoba koja ima prebivalište u Republici Hrvatskoj, te općina i grad može biti stambeni štediša. Sredstva odobrenog kredita mogu se koristiti samo u Republici Hrvatskoj (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN br. 110/15, čl. 7. i čl. 8).Prema članku 10. Zakonu o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje stambene štedionice (NN br. 110/15) mogu obavljati sljedeće poslove:

- „primati novčane depozite u domaćoj valuti radi namjenske štednje uz mogućnost ugovaranja zaštitne monetarne klauzule,
- primati državna poticajna sredstva i upisivati ih na štedne račune svojih stambenih štediša,
- odobravati kredite za namjene navedene u članku 8. Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje,
- izdavati vrijednosne papire u skladu s posebnim zakonom,
- sudjelovati u kapitalu trgovačkih društava do 30% temeljnog kapitala društva i do 10% temeljnog kapitala stambene štedionice,
- odobravati kredite izvođačima koji na temelju zakona koji uređuje građenje mogu obavljati građevinsku djelatnost i to za projekte stanogradnje u Republici Hrvatskoj za

zadovoljavanje stambenih potreba stambenih štediša, obavljati poslove zastupanja u osiguranju u skladu sa zakonom koji uređuje osiguranje u dijelu vezanom za banke koji se odnosi na obavljanje djelatnosti zastupanja u osiguranju,

- iznimno pribavljati dodatna sredstva na financijskom tržištu radi podmirenja svojih obveza iz sklopljenih ugovora o stambenom kreditu i po sklopljenim ugovorima o stambenoj štednji".

4.1.3. Ugovor o stambenoj štednji

Ugovor o stambenoj štednji mogu zaključiti hrvatski državljani neovisno o mjestu prebivanja i pravne osobe (općine i gradovi) radi rješavanja stambenih potreba građana. Stambeni štediša može u stambenoj štedionici u svoje ime i za svoj račun sklopiti samo jedan ugovor o stambenoj štednji po kojem može ostvariti pravo na državna poticajna sredstva (čl.13; Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanjustambene štednje 110/15).

Stambena štedionica i stambeni štediša sklapaju ugovor o stambenoj štednji.

Zakonski normativ uređuje da ugovor o stambenoj štednji treba sadržavati odredbe:

- „visini prvoga štednog uloga,
- iznosu državnih poticajnih sredstava i način njihova upisa na račun stambene štednje,
- visini kamatne stope na štedni ulog i na odobrena državna poticajna sredstva,
- visini stambene štednje za ispunjenje uvjeta za dodjelu kredita na osnovi stambene štednje".

Vrijeme stambene štednje počinje danom sklapanja ugovora o stambenoj štednji, a završava prestankom, raskidom ili otkazom ugovora o stambenoj štednji, odnosno dodjelom kredita na osnovi stambene štednje. Čekanja dodjele kredita na osnovi stambene štednje iznosi najkraće dvije godine. Prihvaćanjem zahtjeva za stambenom štednjom, stambena štedionica otvara štediši račun stambene štednje isvi ulozi koje štediša ulaže u stambenu štedionicu vode se na tom računu. Osim uloga stambenog štediše, račun sadrži kamate na štedne uloge i državna poticajna sredstva (čl.14; Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN br. 110/15).

Prava i obveze iz ugovora o stambenoj štednji mogu se ustupati samo članovima obitelji. Pod članom obitelji smatra se, srodnik u pravoj liniji, braća i sestre koji zajedno stanuju te bračni drug. U slučaju ustupanja prava i obveza iz ugovora, stambenoj štedionici treba dostaviti izjavu o ustupanju ugovora o stambenoj štednji koju su potpisali stari i novi vlasnik ugovora, te dokaz o srodstvu. Ako se nasljednici ne dogovore ko će preuzeti prava i obveze vezane uz stambenu štednju, ugovor o stambenoj štednji prestaje na dan smrti stambenog štediše, a u ostavinsku masu ulazi samo ušteđeni iznos s obračunatim kamatama do donošenja pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju (čl.16; Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN br. 110/15).

4.2. Povijest sustava stambene štednje u RH

Sustav stambene štednje u Republici Hrvatskoj postoji više od 10 godina, tijekom kojih se u sustav stambene štednje uključilo više od 600.000 građana, te je financirano više od 3 mlrd. kuna stambenih kredita. Danas u financijskom sustavu Republike Hrvatske posluje pet stambenih štedionica i sve su osnovane od strane širih bankovnih grupacija.

U Hrvatskoj u 2017. godini posluje ukupno pet stambenih štedionica. U prvih godinu dana nakon stupanja na snagu Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (NN br. 109/97, 117/97) osnovane su tri stambene štedionice, Prva stambena štedionica, Wüstenrot stambena štedionica i Raiffeisen stambena štedionica. Godine 2002. osnovana je PBZ stambena štedionica, a 2006. godine osnovana je HPB stambena štedionica.Prva stambena štedionica je osnovana od Zagrebačke banke d.d. kao dioničko društvo, sa sjedištem u Zagrebu. Prva stambena štedionica d.d. je započela je s radom u listopadu 1998. godine, a već krajem 2000. godine prva je u Republici Hrvatskoj svojim štedišama počela odobravati stambene kredite. Od studenog 2005. godine odobravaju se krediti za međufinanciranje. Ponuda štedionice je najpotpunija na tržištu i prilagođena različitim planovima i potrebama kako za nove tako i za postojeće klijente. Temeljni kapital štedionice iznosi 80 mil. kuna (Prva stambena štedionica; 2016.).

Wüstenrot stambenu štedionicu u Republici Hrvatskoj osniva Bank Austria Creditanstalt Croatia d.d. u jesen 1998. godine Zakonom o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje. Temeljni kapital Wüstenrot-a u Republici Hrvatskoj iznosi 50 mil. kuna. Wüstenrot stambena štedionica d.d. dio je međunarodnog financijskog sustava s tradicijom dužom od 95 godina i idejni pokretač i začetnik stambene štednje u Europi. U projekt su se uključile i stambene štedionice iz

Austrije i Njemačke, podupirući njezin rad primjenom svog znanja iiskustva, provjerenog u ostalim zemljama u tranziciji (Wüstenrot stambena štedionica; 2016).

Raiffeisen stambena štedionica u Republici Hrvatskoj je s poslovanjem započela 20. svibnja 1999. godine. 100% vlasnik Raiffeisen stambene štedionice je Raiffeisen Bausparkasse iz Beča. Rezultatima ostvarenim u Republici Hrvatskoj, Raiffeisen stambena štedionica slijedi uspjehe svog vlasnika Raiffeisen Bausparkasse, koja već više od 20 godina zauzima vodeću tržišnu poziciju u Austriji. Temeljni kapital iznosi 180 mil. kuna i uplaćen je u cijelosti (Raiffeisen stambena štedionica; 2016).

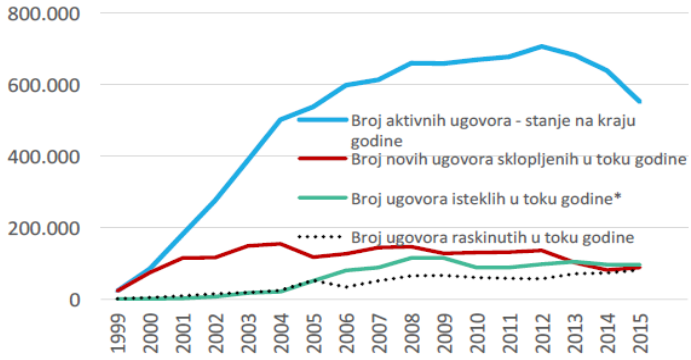
PBZ stambena štedionica osnovana je 28. siječnja. 2003. godine sa sjedištem tvrtke u Zagreb, predstavlja jednu od vodećih stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj. Osnivač PBZ stambene štedionice d.d. je Privredna banka Zagreb d.d., a krajnji vlasnik je Intesa Sampacio iz Italije. Temeljni kapital Društva iznosi 115 mil. kuna i uplaćen je u cijelosti (PBZ stambena štedionica; 2016).

HPB Stambena štedionica osnovana je 14. travnja 2006. godine kao specijalizirano društvo za prikupljanje novčanih sredstava u svrhu rješavanja stambenih potreba. Osnivač i stopostotni vlasnik HPB Stambene štedionice d.d. je Hrvatska poštanska banka d.d. Temeljni kapital Društva iznosi 40 mil. kuna (podijeljen na 40.000 redovnih dionica u nominalnom iznosu 1.000,00 kuna) te jeuplaćen u cijelosti od Hrvatske poštanske banke d.d. (HPB stambena štedionica, 2016).

4.3. Problematika nedosljednosti državne regulative na mogućnost razvoja sustava stambene štednje

Pokazatelji broja ugovora o stambenoj štednji otkrivaju probleme koji se ne mogu u potpunosti objasniti trenutno prevladavajućim tržišnim trendovima. Broj sklopljenih ugovora o stambenoj štednji brzo se povećavao po linearnom trendu sve do 2005., kada je broj aktivnih ugovora prešao 500 tisuća (slika 1). Od 2006. započinje razdoblje usporenog rasta broja ugovora. Kriza 2009. ne prekida rast. Međutim, nakon blagog ubrzanja 2012., od 2013. godine počinje razdoblje smanjenja broja ugovora o stambenoj štednji. Broj aktivnih ugovora smanjio se s maksimalnih oko 700 tisuća 2012. na oko 550 tisuća potkraj 2015. Radi se o utjecaju neizvjesnosti povezane s regulatornim okvirom koji umjesto da omogućava, povremeno onemogućava razvoj sustava stambene štednje.

Slika 1. Broj ugovora o stambenoj štednji



Izvor: Šonje; 2016.

Linije u donjem dijelu slike pokazuju uzroke ove nenadane promjene. Broj novih ugovora sklopljenih u toku godine bitno je smanjen 2013.-2015. u odnosu na prethodno razdoblje. Usporedo je povećan broj raskinutih ugovora u toku godine. Broj ugovora koji redovno istječu u toku godine počeo je dominantno određivati broj aktivnih ugovora koji je zbog toga počeo vidno padati. Prijelom trenda ugovaranja stambene štednje nije se dogodio na vrhuncu krize (koji je bio ranije), ili uslijed nekog vanjskog financijskog šoka. Radilo se o izravnoj posljedici utjecaja politike, odnosno, o utjecaju negativnih regulatornih promjena.

Prije detaljnijeg objašnjenja treba naglasiti da prikazani preokret u trendu ugovaranja u kratkom roku ne umanjuje financijske potencijale sustava poticane stambene štednje. Sustav raspolaže s dva kratkoročna amortizera koji omogućavaju nastavak kreditnih aktivnosti. Prvo, postoji razmjerno velik broj aktivnih ugovora na temelju kojih članovi uplaćuju štednju, što znači da trend štednje ne mora izravno pratiti trend broja ugovora. Financijski potencijali sustava mogu čak i rasti, ako je stopa rasta sredstava na temelju aktivnih ugovora veća od apsolutne vrijednosti stope pada broja ugovora. Drugo, višak štednje nad kreditima znači da štedionice imaju veliku rezervu likvidnosti koju dobrim dijelom mogu koristiti za zadovoljavanje potražnje za kreditima, bez obzira na to što se u kratkom roku događa sa štednjom. Ubrzo nakon formiranja nove vlade potkraj 2011., iz ministarstva financija počele su stizati najave o izmjenama ili ukidanju sustava poticane stambene štednje. Poticaji su doista i privremeno suspendirani 2014. Nakon promjene ministra financija 2014., od 2015. vraćeni su prema novoj, bitno izmijenjenoj formuli.

• Osobe s aktivnim ugovorima suočile su se s retroaktivnom promjenom propisa.

Državni poticaji su mijenjani u odnosu na uvjete koji su vrijedili u trenutku sklapanja ugovora o stambenoj štednji. Na taj je način poslana poruka o inherentnoj nestabilnosti regulatornog okvira i nesagledivosti ključnih parametara na temelju kojih ljudi odlučuju o privatnoj štednji.

• Osobe koje su eventualno planirale produženje isteklih ili sklapanje novih ugovora na isti su se način suočile s regulatornom neizvjesnošću i s negativnim odnosom kreatora politike prema sustavu poticane stambene štednje. To je mnoge klijenteodvratilo od nastavka sudjelovanja u sustavu ili sklapanja novih ugovora.

• Izostanak odnosno smanjenje poticaja smanjili su prinos i motiv za štednju.

• Same stambene štedionice i njihovi vlasnici suočili su se s političkim pritiskom, što je uvećalo reputacijske rizike i smanjilo njihove poticaje za dugoročna poslovna ulaganja vlasnika štedionica u sustav stambene štednje u Hrvatskoj.

• Regulator - Hrvatska narodna banka - premda upoznat s potencijalno anticikličkim karakterom sustava i njegovim pozitivnim učinkom na financijsku stabilnost i zaštitu potrošača, pasivno se odnosio prema namjerama politike da ukine ili marginalizira sustav.

4.4.Usporedba ponude stambene štednje u bankama u RH

Sustav stambene štednje pokazao se kao iznimno osjetljiv na promjene stope državnih poticajnih sredstava. Zamjetno je da je državna politika smanjivanja državnih poticajnih sredstava redovito rezultiralasmanjenjem broja novih stambenih štediša.

Kroz godine postojanja sustava stambene štednje, prisutan je rast vrijednosti depozita u Republici Hrvatskoj, te je i u vremenima recesije bio vidljiv rast na tržištu stambenih štedionica.

Adekvatnost kapitala predstavlja sposobnost banke da osigura svojim klijentima vraćanje pozajmljenih sredstava, štednje, isplatu vjerovnika te preuzimanje rizika u slučaju likvidacije (Hrvatska narodna banka; 2015.; str. 67). Što je navedeni pokazatelj veći to znači da su stambene štedionice više otpornije na šokove koji mogu nastati, odnosno, u stanju su pokriti potencijalne gubitke iz vlastitih sredstava. (Gregurek et al., 2013.; str.419). U 2010. godini utvrđena je minimalna stopa adekvatnosti kapitala te je ista iznosila 12% (Hrvatska narodna banka, 2013.; str. 2).

U statističkim podacima HNB-a dostupne su stope adekvatnosti jamstvenog kapitala stambenih štedionica.

Tijekom promatranih godina stopa adekvatnosti jamstvenog kapitala HPB stambene štedionice varira. Najviša stopa bila je 2008. godine i iznosila je 58%, a sljedećih godina dolazi do znatnog pada te 2016. godine iznosi 28%. Stopa adekvatnosti jamstvenog kapitala kroz cijelo promatrano vrijeme više su od minimalne propisane koja iznosi 12%. Što znači da je HPB stambena štedionica otporna na šokove koji mogu nastati, odnosno u stanju je pokriti potencijalne gubitke iz vlastitih sredstava.

U PBZ stambenoj štedionici kroz promatrane godina uočava se opadajući trend kretanja stopa adekvatnosti kapitala. Godine 2008. stopa je bila najviša i iznosila je 78%. Sljedećih godina dolazi do znatnog pada te 2014. i 2015. godine dolazi do povećanja stopa. Najniža stopa bila je 2013. godine i iznosila je 46%. Bez obzira na pad, stopa adekvatnosti jamstvenog kapitala kroz cijelo promatrano vrijeme više su od propisane što znači da je PBZ stambena štedionica otporna na šokove koji mogu nastati.

Kod Prve stambene štedionice može se uočiti da tijekom promatranih godina dolazi do uzlaznog trenda stopa adekvatnosti kapitala. U 2008. godini stopa je bila najniža i iznosila je 12%. Sljedećih godina dolazi do znatnog povećanja, dok 2016. godine iznosi 26%. Stopa adekvatnosti jamstvenog kapitala kroz cijelo promatrano vrijeme više su od propisane što znači da Prva stambena štedionica može osigurati svojim klijentima vraćanje pozajmljenih sredstava, štednje, isplatu vjerovnika te preuzimanje rizika u slučaju likvidacije.

Tijekom promatranih godina kod Raiffeisen stambene štedionice dolazi do oscilacija u kretanju stopa adekvatnosti kapitala. Godine 2015. stopa je bila najniža i iznosila je 9,7%. Stopa adekvatnosti jamstvenog kapitala 2014. i 2015. godine niže su od propisane što znači da bi Raiffeisen stambena štedionica mogla imati poteškoće u pokrivanju gubitaka iz vlastitih sredstava.

Kod Wüstenrot stambene štedionice tijekom promatranih godina dolazi do blagog trenda rasta stopa adekvatnosti kapitala. Godine 2008. stopa je bila najniža i iznosila je 11%. U 2014. i 2015. godini stopa se smanjila ispod propisane, što znači da bi Wüstenrot stambena štedionica mogla imati poteškoće u pokrivanju gubitaka iz vlastitih sredstava.

Iz navedenoga se može zaključiti kako su kroz sve promatrane godine, stope adekvatnosti jamstvenog kapitala bile više od propisane. Navedeno znači da su stambene štedionice stabilne, dobro kapitalizirane te u slučaju nastanka iznenadnih šokova njihovo poslovanje ne bi bilo ugroženo od eventualnih gubitaka. Izuzetak je Raiffeisen i Wüstenrot stambena štedionica koje su 2014. i 2015., imale nižu stopu adekvatnostijamstvenog kapitala od propisane. PBZ stambena štedionica je na temelju prikazanih podataka najbolja štedionica. Kroz cijelo promatrano razdoblje ostvarila je najveću stopu adekvatnosti jamstvenog kapitala u odnosu na ostale štedionice

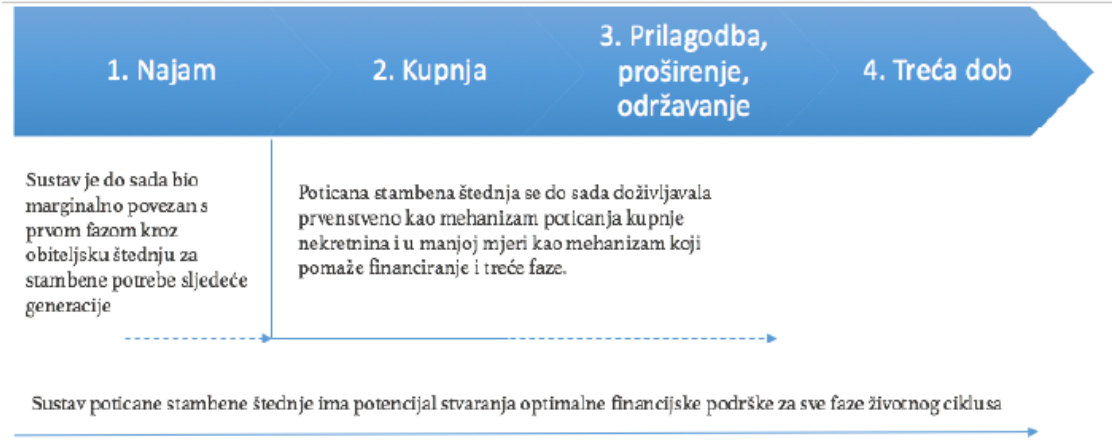
(https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije/pokazatelji-poslovanja-kreditnih-institucija).

Ukoliko je stopa adekvatnosti jamstvenog kapitala niža od propisane provode se sankcije koje su propisane sukladno zahtjevima od strane Europske bankovne uprave (EBA) i Hrvatske narodne banke.

4.4.1. Svrha poticane stambene štednje kroz perspektivu životnog ciklusa

Svrhu poticane stambene štednje najlakše je razumjeti ako se razmišlja u perspektivi životnog ciklusa (slika 2). Ljudi u početku života unajmljuju prostor, implicitno kod roditelja, ili eksplicitno na tržištu. Neki, to jest veliki dio ljudi u Hrvatskoj, a manji dio u razvijenim zemljama, osobito u Njemačkoj i Švicarskoj gdje se postotci kućanstava koji imaju vlasništvo nad nekretninom u kojoj žive kreću između 40% i 60% , naprema više od 90% u Hrvatskoj, kupnjom nekretnine potom prelaze u fazu u kojoj su vlasnici prostora za stanovanje. U trećoj fazi, korišteni stambeni prostor, bez obzira je li unajmljen ili u posjedu mijenja se, proširuje, prilagođava i održava zavisno o životnim potrebama. Životne potrebe se mijenjaju zavisno o veličini i starenju obitelji, dohocima i aspiracijama (adaptacije). Na primjer, za starije osobe je pred 30 godina bilo važno imati vrt i igralište u blizini, a sada im je važno imati dizalo, dućan i ambulantu u susjedstvu. Općenito, četvrta faza života i stanovanja, takozvana treća dob, posebno je zahtjevna, ali je i daleka za sagledavanje dok su ljudi mlađi i financijski potentni.

Slika 2. Životni ciklus korištenja stambenog prostora i poticana stambena štednja



Izvor: Šonje,V.; Društvene koristi od stambene štednje; 2016.; Zagreb

U trećoj životnoj dobi odnosno četvrtoj fazi životnih odluka o stanovanju mijenja se i vremenska perspektiva. Mijenja se način kako budućnost i s njome povezane neizvjesnosti utječu na odluke o stanovanju. Otvaraju se pitanja isplativosti ulaganja u nekretnine kao i pitanja nasljeđivanja. Događaju se i značajni obrati u stambenim preferencijama. Dio ljudi se odlučuje na boravak u tzv. staračkim domovima. Takve su odluke nerijetko obiteljske, što znači da uključuju unutar-obiteljske međugeneracijske sporazume i moguću eksplicitnu ili implicitnu financijsku participaciju pripadnika različitih generacija unutar iste obitelji.

Perspektiva životnog ciklusa pokazuje da sustav stambene štednje treba vrednovati s gledišta stambene štednje i kvalitete upravljanja nekretninama članova sustava, a ne samo iz perspektive odobrenih kredita. Pojedina istraživanja upućuju na zaključak da se cijelo društvo i mjere politike moraju prilagoditi radi olakšanja investicijskih odluka u različitim fazama životnog ciklusa. To je od posebne važnosti u Hrvatskoj, gdje stambene štedionice posluju punih osamnaest godina, ali njihov potencijal do sada nije u potpunosti iskorišten zbog pogrešne perspektive koju zauzimaju kreatori financijske politike u sektoru stanovanja.

Posebno važan razlog za promjenu gledanja na problem su tri fundamentalna socioekonomska trenda koja su već na djelu u Hrvatskoj. Politika i društvo još nisu pronašli odgovor na njih. Stambena štednja može imati važnu ulogu u nuđenju rješenja za te izazove:

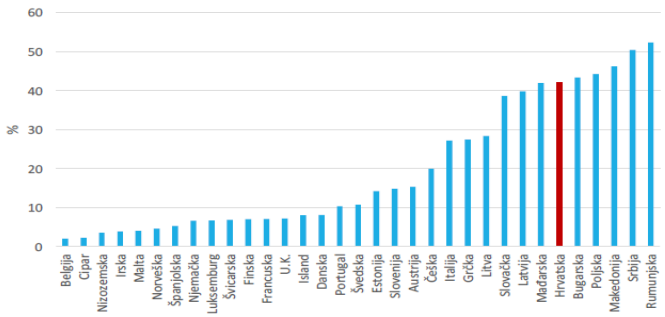
1. Demografski trendovi ukazuju na smanjenje broja i starenje stanovništva. Posljedice se već vide. Tablica 1 prikazuje demografsku procjenu koja vjerojatno podcjenjuje pad broja stanovnika jer ne uzima dovoljno u obzir snagu migracijskih procesa. U svakom slučaju, pad broja mlađih stanovnika i onih u radnoj dobi znači da će u srednjem i dugom roku oslabjeti potreba za masovnom stambenom izgradnjom. Treba očekivati da se stambeni fond neće više bitno povećavati, jer će sadašnja prenapučenost stambenog prostora prirodno opadati (slika 3). Relativno veći broj ljudi nasljeđivat će nekretnine koju godinu kasnije u životu od dosadašnjega prosjeka zbog duljeg života starije generacije. Zbog toga bi se mogla pojaviti sve češća nasljedstva koja će de facto, premda ne nužno, preskakati jednu generaciju; starije generacije žive toliko dulje da djeca već imaju riješeno stambeno pitanje.

Tablica 1. Demografski trendovi

	2020.	2025.	2030.	2035.	2040.
Stanovništvo Hrvatske u 000	4193	4093	4083	4018	3955
Dobna skupina 0-14 g.					
Udjel u ukupnom broju	14,9%	14,7%	14,3%	13,9%	13,7%
Broj stanovnika u dobnoj skupini u 000	625	602	584	559	542
Dobna skupina 15-64 g.					
Udjel u ukupnom broju	64,4%	62,7%	61,4%	60,6%	59,9%
Broj stanovnika u dobnoj skupini u 000	2700	2566	2507	2435	2369
Dobna skupina 65 g. i stariji					
Udjel u ukupnom broju	20,70%	22,60%	24,20%	25,40%	26,30%
Broj stanovnika u dobnoj skupini u 000	868	925	988	1021	1040

Izvor: EU Ageing Report 2015

Slika 3. Stopa prenapučenosti stambenog prostora



Izvor: Eurostat

2. Socio-ekonomski trendovi u uvjetima međunarodne integracije i globalizacije upućuju na sve veću potrebu za mobilnošću zaposlenih. Iseljavanje je samo radikalan iskaz trenda mobilnosti koji postaje dio svakodnevice. Imperativ mobilnosti i privremenosti dovest će do jačanja potražnje za najmom. Potražnja za najmom će se vjerojatno pojačati i zbog rasta izgleda za nasljedstvo nekretnina za sve veći broj ljudi uslijed smanjenja omjera mlađih prema starijim stanovnicima: mlađima će se relativno više isplatiti čekati nasljedstvo u najmu koje preskače generaciju ili će im se više isplatiti pomagati u održavanju izglednog nasljedstva, nego kupovati vlastitu novu nekretninu.

3. Visok udjel vlasništva nad nekretninama u Hrvatskoj u sprezi s demografskim trendovima ukazuje na vjerojatnost buduće dominacije potražnje za održavanjem i adaptacijama nad financiranjem izgradnji i kupnji. Štoviše, održavanje kakvoće nekretnine i ulaganja u energetsku obnovu kao specifičan oblik ove aktivnosti mogu postati ekvivalent mirovinskoga plana, ako takva ulaganja mogu smanjiti troškove održavanja i režija u trećoj dobi. To je osobito važno u uvjetima očekivane neadekvatnosti budućih mirovina (Šonje; 2016.).

4.4.2. Superiornost sustava poticane stambene štednje u odnosu na ostale kreditne odnose

Svi dužnici po bankovnim stambenim kreditima izloženi su dugoročnom riziku promjene kamatnih stopa koje se trenutno nalaze oko povijesnih minimuma, pri čemu se misli na referentne stope. Promjene kamatnih stopa u smislu kamatnog rizika pokazuju kolike su potencijalne društvene koristi od sustava stambene štednje. Prva po mnogima i najvažnija korist od stambene štednje povezana je s činjenicom da je riječ o financijskom proizvodu koji otklanja neizvjesnost i smanjuje rizike dugoročnih kreditnih odnosa. Pri tome nisu bitne samo fiksne kamatne stope koje stambene štedionice jedine nude kroz cijelo ugovoreno razdoblje kredita. Sustav poticane stambene štednje superioran je u čak četiri bitna aspekta dugoročnih kreditnih odnosa: (Šonje; 2016.)

1. Dugoročno planiranje stambenih potreba. Mogućnost sklapanja ugovora o dugoročnoj štednji nakon koje slijedi mogućnost zaduženja, potiče klijente na dugoročno sagledavanje i planiranje stambenih potreba.

2. Akumulacija vlastitog kapitala smanjuje rizik. Dugoročna štednja koja prethodi zaduženju znači da podizanju kredita prethodi faza akumulacije vlastitog kapitala za stambene namjene, pri čemu se na uobičajenu pasivnu kamatnu stopu dodaje državni poticaj za stambenu štednju. Time se potiče štednja, ubrzava akumulacija i jača kreditna sposobnost dužnika.

3. Fiksne kamatne stope kroz cijeli vijek kredita. Trajnost štednih ugovora stambenoj štedionici omogućava stabilno financiranje uz predvidive pasivne kamatne stope, pa stambena štedionica može ponuditi dugoročne kredite uz fiksne kamatne stope. Fiksna kamatna stopa u toku cijelog životnog vijeka kredita najvažniji je čimbenik prema kojem se stambeni kredit kod stambenih štedionica razlikuje od stambenih kredita banaka. Kada banke nude kredite s fiksnim kamatnim stopama one to mogu činiti zaograničena vremenska razdoblja, do sada u pravilu kraća od 10 godina koliko dopušta ročnost tržišnih instrumenata zaštite od kamatnog rizika.

4. Dobar nadzor i valutna usklađenost. Stambene štedionice regulirane su posebnim zakonom, nadzire ih HNB kao i banke, a regulativa je prilično stroga u pogledunamjenskog korištenja

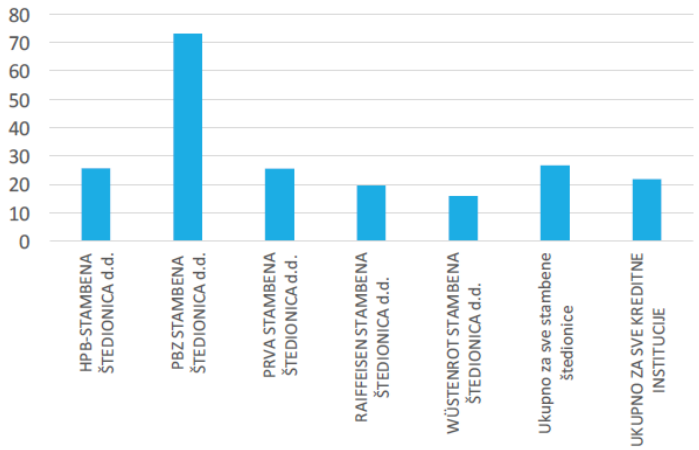
sredstava i načina sklapanja ugovora. Konzervativan pristup stambenoj štednji osigurao je da se u ovom obliku kreditnih ugovora ne pojavljuju druge valute osim kune i eura, u smislu valutne klauzule, a stroga regulacija ima posredan učinak na smanjenje sive ekonomije, jer se kreditna sredstva isplaćuju direktno prodavateljima odnosno izvođačima (nema gotovinskih transakcija bez 100%-tnog pravdanja računima.

Ovome se može dodati i peti, makroekonomski aspekt koristi od stambene štednje. Stambena štednja je sustav u kojem štednje uvijek ima više od kredita. Sustavi koji potiču domaću štednju, a ne inozemno zaduživanje, potrebni su Hrvatskoj koja ima izrazito negativnu međunarodnu neto investicijsku poziciju, što će se morati korigirati u nadolazećim godinama, pa i desetljećima, povećanom domaćom štednjom.

Visoka kvaliteta kreditnih portfelja štedionica, njihova financijska stabilnost, povoljne kamatne stope i financijska sigurnost dužnika pronašli su odraza u omjeru loših kredita koji je kod stambenih štedionica četiri do pet puta manji nego kod bankovnih stambenih kredita. Omjer loših kredita kod štedionica bio je niži od omjera za kredite uz švicarski franak za oko sedam puta. Krediti u švicarskim francima s prosječnim udjelom u ukupnim stambenim kreditima od oko 40% značajno su utjecali na prosječni omjer loših kredita, pa se može izračunati da je prosjek omjera loših kredita za stambene kredite bez kredita u francima iznosio oko 6,6%. No, i to je preko tri puta više nego za kredite stambenih štedionica.

Stambene štedionice stoga, očekivano, postižu višu stopu kapitalne adekvatnosti nego banke (slika 4):

Slika 4. Stopa adekvatnosti kapitala 31.3.2016. u %

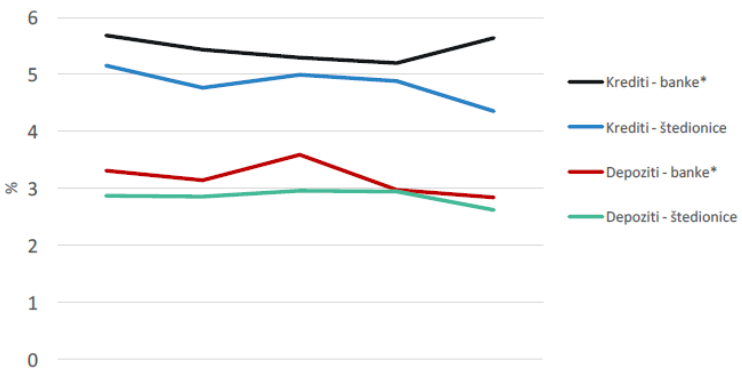


Izvor: HNB

Stambeni krediti štedionica imaju u prosjeku niže kamatne stope od banaka premda su kamatne stope fiksne. Odnosi kamatnih stopa na novoodobrene kredite i novo-zaprimljene depozite prema kretanjima u zadnjem mjesecu u godini (slika 5) pokazuju da su pasivne kamatne stope na dugoročnu štednju kod banaka malo veće nego kod štedionica. Takav je odnos očekivan, jer dodatni državni poticaj koji se pripisuje sredstvima na štednom računu povećava efektivni prinos na stambenu štednju do razine koja je veća od prikazane kamatne stope. Međutim, premija koju plaćaju banke u vidu viših kamatnih stopa na depozite nego kod štedionica zadnjih se godina smanjuje. To se objašnjava obiljem likvidnosti na tržištu novca i prijenosom učinka smanjenja svjetskih kamatnih stopa s vremenskom odgodom.

Na strani kredita, kamatne stope na dugoročne stambene kredite banaka uz euro u prosjeku premašuju kamatne stope na takve kredite kod štedionica, uz prosječnu razliku od oko pola postotnih bodova. Razlika između kamatnih stopa na kredite kod banaka i kredite kod štedionica blago se i povećala 2015. Pri tome se ne smije izgubiti iz vida da samo štedionice nude fiksne kamatne stope u cijelom razdoblju kredita, iako su im kamatne stope niže. Slika 6 prikazuje iste odnose na temelju kamatnih stopa koje su konstruirane kao prosjeci stanja depozita i kredita koji su se zatekli u bilancama na zadnji dan u godini. Te linije kamatnih stopa variraju manje nego linije na slici 6, ali ukazuju na isti zaključak kao i slika 5: razlika kamatnih stopa na kredite jasno upućuje u korist stambenih kredita podignutih kod stambenih štedionica koji se odobravaju uz niže prosječne kamatne stope iako im je kamatna stopa za cijelo razdoblje kredita fiksna.

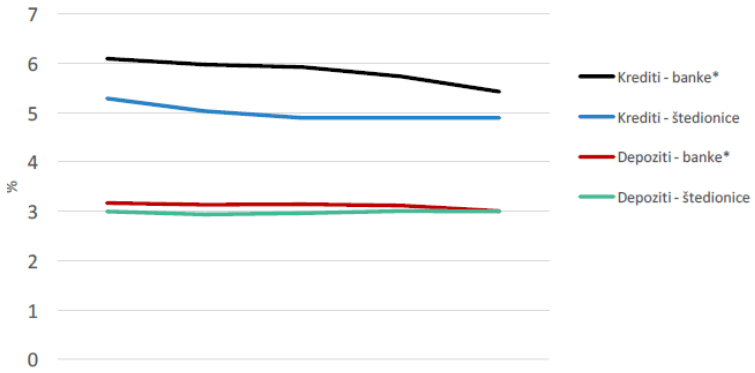
Slika 5. Kamatne stope na dugoročne depozite i stambene kredite



Prosječne kamatne stope na dugoročne nove poslove uz euro, tablice G1b i G2b statistike HNB-a. Podaci su prikazani od prosinca 2011., od kada postoje usporedivi podaci usklađeni s metodologijom ECB-a. Kamatne stope su efektivne.

Izvor: HNB, izračuni prema Šonje; 2016.

Slika 6. Kamatne stope na dugoročne depozite i stambene kredite



Prosječne kamatne stope na stanja dugoročnih depozita i dugoročnih stambenih kredita uz euro, tablica G5b statistike HNB-a. Podaci su prikazani od prosinca 2011., od kada postoje usporedivi podaci usklađeni s metodologijom ECB-a. Kamatne stope su efektivne.

Izvor: HNB, izračuni prema Šonje; 2016.

4.5. Pronalaženje optimalnog modela upravljanja stambenom štednjom u Hrvatskoj

Poticanjem stambene štednje treba razborito upravljati. Preveliki poticaji mogu izazvati prevelike nejednakosti u pristupu tržištu i pretjerane utroške sredstava poreznih obveznika s nenamjeravanim negativnim učincima. S druge strane, premali poticaji mogu značiti da se propuštaju neke prigode za transakcije ili da se dio klijenata zadužuje na načine koji nisu primjereni njihovim vlastitim sredstvima i financijskom znanju odnosno kapacitetima za snošenje rizika.

Sustav stambene štednje u kojem štedne ugovore ima nešto više od pola milijuna građana, akumulirao je štednju u ukupnom iznosu od oko 6,4 milijarde kuna koja je sredinom 2016. činila oko 4% ukupne štednje stanovništva kod kreditnih institucija. Takav sustav imao je relativno malu važnost u usporedbi s najuspješnijim srednjoeuropskim sustavima stambene štednje poput njemačkog, austrijskog, češkog i slovačkog sustava. Preferencije u smislu sklonosti riziku i nedovoljna financijska obrazovanost građana objašnjavaju jedan dio razlike Hrvatske u odnosu prema najrazvijenijim srednjoeuropskim sustavima, kao u odnosu prema stambenim kreditima kod banaka.

Međutim, razliku objašnjavaju i drugi objektivni razlozi:

- Konkurencija bankarskih stambenih kredita koji su u kraćim vremenskim razdobljima u prošlosti bili povoljniji (u vrijeme ekspanzije kredita vezanih uz franak)
- Pogrešno gledanje kreatora financijske politike na ciljeve i način funkcioniranja sustava stambene štednje, što je uzrokovalo česte negativne promjene regulatornog okvira
- Konkurencija različitih sustava poticanja stanogradnje, zbog čega u ovom segmentu u Hrvatskoj nikada nije oblikovana koordinirana strategija državnog djelovanja u odnosuna stambeno financiranje.

Pri pronalaženju optimiziranog sustava stambene štednje u Hrvatskoj, korisno je obzervirati komparativne sustave stambene štednje u svijetu.

Sustav udruživanja stambene štednje radi zadovoljenja dugoročnih stambenih potreba kućanstava stvoren je 1775. u Ujedinjenom Kraljevstvu (Kettley's Building Society). Bausparkassefur Jedermann osnovana je u Njemačkoj 1885., a u toku XX stoljeća sustav se proširio srednjom Europom.

Slika 7. Sustav stambene štednje u srednjoj Europi

Godina pokretanja	Država
1925.	Austrija
1928.	Francuska
1928. (i ponovo 1993.)	Češka
1930.	Švicarska
1930.	Poljska
1931.	Bugarska
do 1939.	Danska, Norveška, Švedska, Belgija, Nizozemska
1992.	Slovačka
1997.	Mađarska
1998.	Hrvatska
1999.	Slovenija
2004.	Rumunjska

Izvor: The Bauspar System in Germany; 2013.

Sustav posvuda funkcionira na temelju istog načela: udružena namjenska štednja stvara stabilne izvore financiranja kakvi se ne mogu osigurati na slobodnom tržištu štednih depozita. Namjenska dugoročna štednja osigurava vlastito učešće koje umanjuje rizik i skraćuje vrijeme do transakcije u usporedbi sa slučajem kada bi se sredstva morala osigurati

iz vlastite štednje. Na primjer, ako obitelj svake godine štedi desetinu željene vrijednosti, transakcija će se dogoditi za deset godina. U sustavu udružene stambene štednje vrijeme do transakcije skraćuje se barem dvostruko ako se sustavu svake godine priključi još jedna obitelj. Kako je riječ o društveno poželjnom sustavu koji prevladava tržišne neuspjehe i doprinosi financijskoj stabilnosti, vlade potiču ovakve sustave subvencijama štednje i/ili poreznim olakšicama. Sustav se smatra jednom od najvažnijih poluga za jačanje srednjega sloja, jer je namijenjen osobama s prosječnim primanjima koji svake godine uštede relativno male iznose. Stambena problematika osoba s niskim primanjima i siromašnih rješava se drugačijim modelima socijalnog stanovanja.

U Njemačkoj polovica kućanstava i trećina stanovništva ima ugovor o stambenoj štednji, što je slično kao u Češkoj i Slovačkoj i malo više nego u Austriji. Usporedbe radi, oko 550.000 ugovora u Hrvatskoj predstavlja oko 13% ukupnog stanovništva. U slučaju Austrije, Njemačke i Francuske riječ je o starim i etabliranim sustavima u kojima nema više velikog povećanja broja članova, a i demografske promjene ne omogućavaju rast kao u toku XX stoljeća. Sustavi se zbog toga više usmjeravaju prema financiranju poslova održavanja nekretnina, a u zadnje vrijeme se integriraju s programima ulaganja radi povećanja energetske učinkovitosti, koji odbacuju zadovoljavajućeprivatne i društvene povrate na ulaganja. U najstarijim sustavima ispituju se i mogućnosti zarealizaciju drugih programa od javnog interesa kroz sustav poticane štednje, kao npr. štednja za plaćanje školovanja i sl.

U najstarijem sustavu – onom njemačkom – zanimljivo je sudjelovanje stambenih štedionica (12 je nacionalnih privatnih i 10 regionalnih državnih) u sustavu dvorednih hipoteka. Stambene štedionice prihvaćaju drugi red pri formiranju zaloga na nekretnini (druga hipoteka) iza banke, ako ukupan omjer visine kredita i vrijednosti hipoteke (engl. loan to value) ne prelazi propisani iznos koji je u pravilu znatno manji od 100%. Na taj način se financijska poluga kontrolirano povećava iposredno doprinosi financijskoj stabilnosti, jer takvi krediti imaju veoma niske stope neplaćanja, od čega koristi uživaju i banke i štedionice, a prije svega njihovi klijenti.

5.ZAKLJUČAK

Stambene štedionice spadaju u institucije ugovorne štednje, koje na kontraktnoj osnovi prikupljaju sredstva svojih članova u redovnim vremenskim periodima, a obuhvaćaju mirovinske fondove, društva za životno osiguranje i stambene štedionice. Institucije ugovorne štednje spadaju u grupu financijskih posrednika, u koju još ubrajamo i depozitne institucije i investicijske posrednike. Institucije ugovorne štednje zauzimaju sve veću ulogu u alokaciji štednje, te svojim proizvodima i uslugama prikupljaju i plasiraju sve veća sredstva na tržište kapitala. Uz pretpostavku razvijenosti tržišta kapitala, te poreznim pogodnostima institucije ugovorne štednje mogu se izdvojiti kao važna alternativa ulaganja štednje klasičnoj štednji u bankama. Stambena je štednja vremenski gledano diferencirani pojam, na kojega su utjecali ad hoc donašana domaća legislativa, no kako je vidljivo iz provedene analize, uslijed neusklađenosti stvarnih potreba društva za stambenom štednjom i modela stambene štednje koji se pružaju, potrebno je recipirati određene strane uspješnijijih modelela stambene štednje koji bi bili odgovor na stvarne potrebe društva za stambenim zbrinjavanjem. Stambena štednja je štednja na duže razdoblje, nakon čega se, osim na redovne kamate na štednju i državnih poticaja, ostvaruje pravo na realizaciju povoljnijih kreditnih uvjeta. Štediše uglavnom štede radi odobravanja stambenih kredita, međutim, postoje i oni koji kroz štednju zarađuju na kamati. Smanjenje državnih poticajnih sredstava dovela je do niže profitabilnosti stambenih štedionica. Sustav stambene štednje u Hrvatskoj ne postiže puni potencijal kakav ima u drugim zemljama srednje Europe kao što su Njemačka, Austrija, Češka, Slovačka, gdje krediti specijaliziranih stambenih štedionica predstavljaju glavni kreditni izvor financiranja stambenih potreba većine građana i gdje ljudi prepoznaju sigurnosni potencijal stambene štednje, pa u spomenutim državama između trećine i polovice kućanstava ili stanovništva ima ugovore o stambenoj štednji. Financijska sigurnost za dužnike gotovo je besprijekorna, što posredno stvara pozitivan učinak na raspodjelu dohotka i bogatstva. U Hrvatskoj je potencijal stambenih štedionica nerealiziran, čije uzroke između ostalog treba tražiti u negativnim regulatornim promjenama i neizvjesnostima koje su obilježile cjelokupno poslovanje štedionica u Hrvatskoj od 1998./99. Poticana stambena štednja izaziva podijeljena mišljenja. Jedni ju doživljavaju kao nepotrebnu državnu intervenciju koja ne ostvaruje društvene koristi razmjerne utrošku državnih poticajnih sredstava, te ističu da je tržište stambenih kredita dovoljno razvijeno za samostalno rješavanje stambenih potreba građana. Takvo gledanje na

sustav poticane stambene štednje uzrokovalo je česte negativne promjene regulatornog okvira. Umjesto traženja novih regulatornih rješenja kojima bi se poboljšao društveni učinak poticane stambene štednje, poticaji su se smanjivali bez odgovarajućih analitičkih podloga. Problemi su kulminirali 2013.-2014., kada su poticaji za 2014. suspendirani. Činilo se da je sustav poticane stambene štednje u Hrvatskoj nakon samo petnaest godina poslovanja pred gašenjem, iako je u to vrijeme više od pola milijuna građana ili oko 13% ukupnog stanovništva još uvijek imalo aktivne ugovore. Stambene štedionice će realizirati puni potencijal u vidu doprinosa gospodarskom razvitku i financijskoj sigurnosti građana kada se stabilizira ukupan okvir regulacije i politike stambenog financiranja. Integracija politike poticane stambene štednje s demografskom politikom i politikom zapošljavanja i zadržavanja mladih ljudi u Hrvatskoj otvorila bi mogućnost za diferenciranje poticaja prema dobi, broju djece ili dohotku.

6. LITERATURA

- Alajbeg, D., Bubaš, Z.; (2001.),Vodič kroz Hrvatsko tržište kapitala za građane, Institut za javne financije, Zagreb,
- Babić, M., Makroekonomija, MATE, Zagreb, 2001.
- Bratić, V. (2013.) Analiza sustava poticanja stambene štednje u Republici Hrvatskoj - istraživački projekt. Institut za javne financije, Zagreb.
- Gregurek,M.; Vidaković,N. (2011.) Bankarsko poslovanje. RRiF plus, Zagreb
- Hrvatska narodna banka - https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije
- Leko, V., (2008) Financijske institucije i tržišta, Zagreb.
- Mishkin, F. S. i Eakins, S. G. (2005) Financijska tržišta + institucije. Zagreb: MATE
- Pojatina, D., (2000) Tržište kapitala, Split.
- Prga,I.; Šverko,I.; (2005.) Izloženost banaka tržišnim rizicima. Zbornik Ekonomskog fakulteta u Zagrebu. Vol. 3., No. 1. Zagreb: Ekonomski fakultet
- Relić B., Šego, B. (2005): Modeli otplate zajma u užem i širem smislu, Zagreb
- Rose, P. S. (2003.) Menadžment komercijalnih banaka. MATE d.o.o, Zagreb
- Saunders, A.,Cornett, M.M.,(2006); Financijska tržišta i institucije, Masmedia, Zagreb
- Saunders, A. i Million Cornett, M. (2006) Financijska tržišta i institucije. Zagreb
- Šonje,V.; Društvene koristi od stambene štednje; 2016.
- Tepuš,M.M.; (2002.) Analiza poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj, Zagreb, Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Vuković,D.; (2013.) Analiza stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj, Split: Sveučilište u Splitu
- https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije/pokazatelji-poslovanja-kreditnih-institucija
- http://www.mfin.hr/hr/stambena-stednja
- http://www.pbz-stambena.hr/pbz-stambena-stedionica.html

Zakoni:

Zakon o doprinosima, Narodne novine
Zakon o Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga, Narodne novine
Zakon o mirovinskim osiguravajućim društvima i isplati mirovina temeljem individualne kapitalizirane štednje, Narodne novine
Zakon o obveznim i dobrovoljnim mirovinskom fondovima, Narodne novine
Zakon o osiguranju, Narodne novine
Zakon o porezu na dohodak, Narodne novine
Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, Narodne novine