ANALIZA KREDITIRANJA POTICANE STANOGRADNJE I STANDARDNIH STAMBENIH KREDITA

Bilan, Zdravka

Undergraduate thesis / Završni rad

2018

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:124:077866

Rights / Prava: In copyright / Zaštićeno autorskim pravom.

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

Repository / Repozitorij:

REFST - Repository of Economics faculty in Split

zir.nsk.hr

UNIVERSITY OF SPLIT

dabar
DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

SVELEUČILIŠTE U SPLITU

EKONOMSKI FAKULTET

ZAVRŠNI RAD

ANALIZA KREDITIRANJA POTICANE STANOGRADNJE I STANDARDNIH STAMBENIH KREDITA

Mentor:

prof. dr. sc. Zoran Babić

Student:

Zdravka Bilan

Split, kolovoz 2018.

Sadržaj

1. UVOD 4
1.1. Definiranje problema rada 4
1.2. Cilj rada 4
1.3. Metode rada 5
2. VRSTE KREDITA I MODEL OTPLATE 6
2.1. Pojmovno određenje kredita 6
2.2. Kreditne institucije 9
2.1.1. Banke 9
2.1.2. Štedne banke 10
2.1.3. Stambene štedionice 11
2.3. Vrste kredita 11
2.3.1. Kratkoročni kredit 11
2.3.2. Dugoročni kredit 12
2.4. Namjenski krediti 13
2.4.1. Stambeni krediti 13
2.4.2. Auto kredit 15
2.4.3. Krediti za obrazovanje 15
2.5. Nenamjenski krediti 16
2.5.1. Lombardni krediti 16
2.5.2. Hipotekarni kredit 16
3. POTICANA STANOGRADNJA U REPUBLICI HRVATSKOJ 18
3.1. Standard stanovanja 18
3.2. Kvaliteta stanova u Hrvatskoj 21
3.3. Stambene politike kroz povijest 22
3.4. Poticana stanogradnja 23

4. KOMPARATIVNA ANALIZA KREDITIRANJA Ž STANOGRADNJE I STANDARDNIH STAMBENIH KREDITA 26
4.1. Komparativni prikaz istraživanja 26
4.1.1. Ponuda i izračun kredita Splitske banke 26
4.1.2. Ponuda i izračun kredita Zagrebačke banke 28
4.1.3. Ponuda i izračun Privredne banke Zagreb 30
4.1.4. Ponuda i izračun kredita Hrvatske Poštanske banke 32
5. ZAKLJUČAK 35
LITERATURA 37
SAŽETAK 38

1. UVOD

1.1. Definiranje problema rada

Problematika ovog rada je Poticana stanogradnja u Republici Hrvatskoj i njezino kreditiranje putem stambenih kredita u bankama. Kroz rad ćemo definirati pojmovno i teoretski što su to krediti i zašto su nam važni. Istražit će se stanogradnja koja je posljednjih godina u vidu projekta POS stanovi dobila zamaha u cijeloj državi. To je proces kojim se izgrađuju stanovi, tj. smještajne jedinice za obitelji koje putem natječaja dobivaju pravo na stan, ako ispunjavaju uvjete.

Također, u radu ćemo definirati sve čimbenike od kojih se sastoji kreditiranje putam banaka za stambeno zbrinjavanje. Također, naglasit će se važnost poticane stanogradnje u ovim vremenima kada obitelji s djecom teško mogu kupiti stan po tržišnoj cijeni. Ovakva vrsta poticaja može imati pozitivne populacijske rezultate.

U radu je osnovni zadatak da definira pojam kredita i definira kroz koje oblike se oni javljaju prilikom kreditiranja kupnje stana iz poticajnih projekata. Kroz rad ćemo navesti i primjere poticane stanogradnje.

1.2. Cilj rada

Osnovni cilj ovog rada je pojmovno definirati stambene kredite putem kojih ljudi kupuju stanove iz poticanih projekata. U radu ćemo također iskazati opće podatke o stanogradnji u Republici Hrvatskoj te ostale čimbenike koji su važni za taj projekt. Poticana stanogradnja je jedan od projekata populacijske i demografske obnove kojom država želi osigurati mladim obiteljima stanove na jeftiniji način, odnosno sufinanciranjem izgradnje što se na kraju odražava na nižoj cijeni.

1.3. Metode rada

U radu je korišteno nekoliko različitih metoda pomoću kojih je rad dovršen:

- Metoda komparacije,
- Metoda dokumentacije,
- Metoda analize,
- Metode kompilacije,
- Metode sinteze,
- Metode intervjuiranja.

2. VRSTE KREDITA I MODEL OTPLATE

U ovom dijelu rada definirat će se pojmovno i teoretski krediti koje nalazimo na tržištu, putem kojih financiramo otplatu stanova iz poticane stanogradnje.

2.1. Pojmovno određenje kredita

Krediti su danas postali nezaobilazni čimbenik u privatnom i poslovnom životu. Nemogućnost samofinanciranja dovodi do toga da se financiranje riješi uzimanjem kredita u financijskim institucijama. Nažalost, danas je nemoguće početi nekakav posao ili ostvariti svoj cilj bez kreditiranja. Pravna ili fizička osoba svoj kredit traži na financijskom tržištu, gdje on traži bolji i povoljniji kredit prema kriterijima.

Krediti kao pojava, dijele se na nekoliko različitih oblika i vrsta. Naravno riječ je o modeliranju od strane financijskih institucija koje žele privući što veći broj korisnika ili klijenata kredita.

Navedene karakteristike i funkcije kredita stvorile su u toku njegovog djelovanja različite vrste kredita. Podjelu kredita na vrste možemo izvršiti prema različitim kriterijima od kojih su najvažniji:[1]

1. Prema predmetu na koji glase i u kojem moraju biti podmireni,
2. Prema subjektima koji odobravaju kredit,
3. Prema duljini trajanja,
4. Prema svrsi za koju se daju,
5. Prema namjeni za koje se daju,
6. Prema načinu osiguranja kredita,
7. Prema državnom domicilu davatelja kredita.

Bankovni kreditni poslovi predstavljaju drugu grupu glavnih bankovnih poslova kojima ona mobiloizirana i kod nje akumulirana novčana sredstva pozajmljuje raznim nositeljima privredne aktivnosti zbog izvršenja određene proizvodnje i prometa. Ovisno o načelu bankovnog poslovanja i ročnosti izvora sredstava iz kojih banka odobrava kredite bankovno

[1] Katunarić, A. (1988): Banka – principi i praksa bankovnog poslovanja, CIP,Zagreb, str. 253. – 254.

se kreditiranje dijeli na dvije osnovne grupe kreditiranja:[2]

1. Kratkoročno kreditiranje, i
2. Dugoročno kreditiranje.

Kredit je ustupanje određene svote novčanih sredstava od strane banke kao kreditora (vjerovnika, zajmodavca) nekoj osobi (dužniku zajmoprimcu), uz obvezu da mu ih ovaj vrati u određenom roku i uz određenu kamatu. Općenito: pojam obuhvaća profesionalne novčane bankovne kredite, pozajmljivanje imovine u bilo kojem obliku, dužničke vrijednosne papire – obveznice, blagajničke zapise, komercijalne zapise, nenovčane kredite u obliku akcepata i sl. kreditna pisma, "otvorene račune", međusobne poslovne aranžmane poduzeća s prodajom robe, usluga i izvođenja radova uz odgođenu naplatu.[3]

Bez kreditiranja danas teško se mogu ostvariti svoje želje i potrebe, kako u svom privatnom životu tako i u poslovnom. Kako nemamo dovoljno financijskih sredstava, sredstva moramo namaknuti kreditiranjem. Kredit je posuđivanje novca u financijskoj instituciji od strane fizičke ili pravne osobe koja uz garancije dobiva taj navedeni novac, dok se financijska institucija npr. banka pokriva s garancijama i jamstvima dotične osobe. Kreditna veličina opet ovisi o mogućnostima onog koji ga diže.

Važno je istaknuti kako kredit mogu dignuti osobe koje imaju uvjete za to, s tim da banka diktira uvjete vraćanja kroz kamate i obroke što je definirano zakonom. Naravno bilo je nekada i negativnih primjera, najbolji primjer iz prakse jesu krediti u švicarskoj valuti gdje je dosta građana prošlo jako loše prilikom vraćanja kredita uz promjenjivu kamatnu stopu.

Otplaćivanje kredita se odvija prema dogovorenim uvjetima između korisnika kredita i financijske institucije. Plan otplate sadrži iznos anuiteta, stopu, otplatnu kvotu te ostatak duga. Takav plan se naziva otplatni plan, u nekim financijskim institucijama i otplatna tablica. Ona je praktički dokument koji prikazuje cjelokupni otplati proces jednog kredita.

Kamata je važna stavka u procesu otplate, ona je zapravo cijena banke za davanje kredita, putem kamate banka zapravo zarađuje na posuđeni novac. Može biti fiksna ili promjenjiva, kao što smo maloprije kazali promjenjiva se pokazala u slučaju „švicaraca“ jako lošom.

[2] Tomašević, J. (2004): Novac i kredit, Dom i svijet, Zagreb, str. 189.
[3] Tomašević, J. (2004): Novac i kredit, Dom i svijet, Zagreb, str. 187.

Otplaćivanje kredita se odvija prema dogovorenim uvjetima između korisnika kredita i financijske institucije. Plan otplate sadrži iznos anuiteta, stopu, otplatnu kvotu te ostatak duga. Takav plan se naziva otplatni plan, u nekim financijskim institucijama i otplatna tablica. Ona je praktički dokument koji prikazuje cjelokupni otplati proces jednog kredita.

Kamata je važna stavka u procesu otplate, ona je zapravo cijena banke za davanje kredita, putem kamate banka zapravo zarađuje na posuđeni novac. Može biti fiksna ili promjenjiva, kao što smo maloprije kazali promjenjiva se pokazala u slučaju „švicaraca" jako lošom.

Kamatna stopa je relativni broj p koji pokazuje koliki prinos donosi svota od 100 novčanih jedinica u određenom vremenskom razdoblju (obračunsko razdoblje ili termin), odnosno kamatna stopa je iznos kamata za 100 novčanih jedinica, za određenu vremensku jedinicu.[4]

Riječ kredit potječe od latinskog glagola credere, što znači vjerovati. Kredit ima trojako značenje:[5]

- Vjerovanje u sposobnost dužnika da vrati vjerovniku, po njegovu zahtjevu ili u roku, novac koji je dan u vidu kredita,
- Produljenje nekog dobra ili kapitala čije su pretpostavke: platežna sposobnost dužnika, volja da plati i mogućnost da plati to dobro ili vrati kapital,
- Prenošenje dobra ili kapitala u imovinu dužnika.

Pod kreditom uopće razumijevamo privatno-privredni akt kojim neki gospodarski subjekat prepušta u vlasništvo drugome privrednom subjektu za određeno vrijeme i s pravom na kasniji povrat, a uz određenu odštetu (interes) izvjesna realna ekonomska dobra ili novac, odnosno pravo kojim on može doći do realnih ekonomskih dobara. Tu se, dakle, radi o intertemporalnoj razmjeni. Ukoliko se kod toga prepuštaju stvarna ekonomska dobra u pitanju je stvarni kredit, na pr. kad se daje u zajam žito, stoka, alat, itd., a kad se prepušta slobodna kupovna snaga pretstavljena u bilo kojoj vrsti novca, dakle u metalnom, notalnom ili žiralnom novcu, radi se o novčanom kreditu. O novčanom kreditu se radi i onda kad se daju realna dobra, ali je predmet kredita njihova vrijednost izražena u novcu što je redovno slučaj kod trgovačkog ili liferantskog kredita.[6]

[4] Domančić, P., Nikolić, N.(1994): Monetarne financije i financiranje razvoja, Ekonomski fakultet Split, Split, str. 70.
[5] Ibid., str.104.
[6] Tomašević, J. (2004): Novac i kredit, Dom i svijet, Zagreb, str. 187.

2.2. Kreditne institucije

U Hrvatskoj postoje tri vrste kreditnih institucija:[7]

1. banke,
2. štedne banke i
3. stambene štedionice.

2.1.1. Banke

U privredi jedne države postojanje novca i mogućnosti kreditiranja predstavljaju vrlo važne čimbenike. U kontekstu prethodne rečenice, banke imaju posebno mjesto i ulogu u državi, odnosno one su specijalizirane institucije čija je osnovna funkcija da privredi i proizvodnji omoguće neprestan priliv novca. [8]

Bankarstvo kao jedna cijelina je specifična djelatnost, koja u svom poslovanju ima sveobuhvatno poslovanje, odnosno velika lepeza financiranja poslovanja subjekata i građana. Osnutak banke se definira odredbama iz Zakona o bankama i drugim financijskim organizacijama, proces osnivanja se definira ugovorom o osnutku i osiguravanjem sredstava za osnivački kapital banke. Banke su po zakonu ali i po prirodi poslovanja pravne osobe, a osnovati je mogu domaće ali i strane fizičke ili pravne osobe.

Kada se osniva banka, u ugovoru se definiraju stavke kao što su:[9]

- naziv i sjedište osnivača banke;
- naziv i sjedište banke;
- iznos ukupnog osnivačkog kapitala banke u novčanom i nenovčanom obliku,
- kao i udio svakog osnivača u tom kapitalu;
- rok do koga su osnivači banke dužni uplatiti i prenijeti novčana i nenovčana sredstva u osnivački kapital banke;
- prava, obaveze i odgovornosti osnivača banke za obaveze banke;
- uvjeti za sticanje i prestanak prava osnivača;
- poslovi koje banka obavlja;
- način raspoređivanja dijela dobiti na osnivače banke;

[7] Zakon o financijskim institucijama koje imaju pravo djelovanja i poslovanja na teritoriju RH.
[8] Šonje, V., Veza koja nedostaje: Kako povezati razvoj tržišta kapitala i gospodarski rast, Zagreb: Arhivanalitika , 2012., str. 54.
[9] Prema Zakonu o osnivanju banaka.

- način snošenja rizika i pokrića gubitaka banke;
- uvjeti i način povećanja osnivačkog kapitala i rezervi banke;
- način rješavanja sporova među osnivačima banke;
- uvjeti za prestanak rada banke ako ne postoji ekonomski interes;
- način odlučivanja o statusnim promjenama banke i prava osnivača banke u slučaju statusnih promjena banke.

Banka obavlja bankovne i ostale financijske usluge. Bankovne usluge su primanje novčanih depozita i odobravanje kredita i drugih plasmana iz tih sredstava u svoje ime i za svoj račun, kao i izdavanje sredstava plaćanja u obliku elektronskog novca.

Danas se banke suočavaju s novim problemima kao što je financijska kriza posljednjih godina gdje ih državni sustavi sve više pritišću da i one podnesu teret krize na svojim leđima.

2.1.2. Štedne banke

Jedna od vrsta kreditne institucije jesu i štedne banke, a glavna razlika je što je štednoj banci potrebno samo 8 milijuna inicijalnog kapitala za osnivanje, također ima smanjeni obujam poslova i djelovanje samo unutar RH.

U osnovi, najveći dio zakonskih odredbi, uz nužne iznimke, jednako tretira poslovne i štedne banke. Štedne banke regulirane su (Zakonom o kreditnim institucijama, Narodne novine, br. 159/13, 19/15, 102/15) i predstavljaju relativno novi oblik financijske institucije na tržištu u RH, zbog potrebe veće likvidacije dosadašnjih štedno kreditnih zadruga i preoblikovanje u kapitalne depozitne institucije barem jednog njihovog dijela.[10]

Jednostavno rečeno to su banke kojim je cilj prikupljanje depozita malih štediša, te se depoziti po viđenju mogu povlačiti samo u određenom postotku. Bitna značajka je da štedne banke na obavljaju poslove koji su povezani s privredom niti ne pružaju usluge prijenosa novca.

[10] Zakon o kreditnim institucijama.

2.1.3. Stambene štedionice

Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje obuhvatio je stambene štedionice te su postale element našeg financijskog sustava početkom 1998. godine kada je zakon stupio na snagu.[11]

Njihove usluge se odnose na prikupljanje štednih depozita sa svrhom financiranja stambenog zbrinjavanja klijenata, kao što je izgradnja obiteljskih kuća ili stanova, najam stambenog prostora te kupnje i opremanja građevinskog zemljišta. osnivaju ih banke, a dobivaju državnu potporu putem premiranja štednje iz državnog proračuna. Postoje mnoge prednosti ovih kreditnih institucija, od kojih su najvažnije davanje povoljnih kredita, unapređenje stambenog standarda, stjecanje navike štednje te, u konačnici, unapređenje financijskog tržišta.[12]

Stambene štedionice mogu primati novčane depozite samo u domaćoj valuti kao i odobravati kredite u domaćoj valuti. Za rad je potrebno odobrenje HNB-a, koje je dobilo pet stambenih štedionica. U usporedbi s veličinom banaka, stambene štedionice su male institucije.

2.3. Vrste kredita

Kredite prema roku otplate dijelimo na kratkoročne kredite, kredit sa dospijećem manjim od jedne godine, i dugoročne kredite, kredita sa dospijećem iznad jedne godine.

2.3.1. Kratkoročni kredit

Kratkoročni krediti imaju rokove dospijeća do godine dana, financiraju tekuću aktivnost i likvidnost subjekata i pokriveni su kratkoročnim izvorima. U ove kredite spadaju: krediti po tekućim računima, eskontni, lombardni, akceptni, rambursni i avalni kredit.

Kratkoročnim aktivnim poslovima banka svojim komitentima stavlja na raspolaganje odgovarajuća sredstva plaćanja za obavljanje njihovih tekućih transakcija, a mogu imati fiksirane rokove dospijeća ili klauzulu "na zahtjev" (on demand basis) kada se moraju otplaćivati na zahtjev banke, što predstavlja znatno oštrije uvjete financiranja.[13]

---

[11] Leko, V. (2008.) Financijske institucije i tržišta. Zagreb: Ekonomski fakultet sveučilišta u Zagrebu, str. 56.
[12] Ibid.
[13] Ibid.

2.3.2. Dugoročni kredit

Dugoročni krediti imaju rokove dospijeća iznad jedne godine, financiraju krupne investicijske i razvojne programe i alimentiraju se isključivo iz dugoročnih financijskih potencijala. U ove kredite spadaju: hipotekarni, građevinski, industrijski i investicijski krediti.

Ovi su krediti uglavnom vezani za financiranje sektora privrede i dijelom za financiranje stambene gradnje, gdje se velikom obujmu angažiranja resursa i drugih perioda aktivizacije ulaganja prilagođavaju rokovi i ostali uvjeti kreditiranja.

Aktivnim dugoročnim poslovima banka svojim komitentima osigurava vrijednost, odnosno kapital i platežna sredstva zajedno.[14]

Prosječni rokovi dospijevanja ovih kredita su od dvije do tri godine, pri čemu je uvjet da ukupno zaduženje ne može probiti razinu originalno ugovorenog duga. Najčešće se koriste za financiranje odgovarajućih privrednih organizacija, a zbog svojih se karakteristika nazivaju kontinuiranim zaduženjem.

S obzirom na različite ekonomske implikacije navedenih vrsta bankovnih kredita, pitanje njihovih izvora predstavlja izuzetno važan aspekt stabilnosti novca.

Dugoročno kreditiranje je u funkciji razvoja, ne povećava novčanu masu budući da se radi o prenošenju kupovne snage u načelu u profitabilne sektore. Da bi se donijela isplativa odluka uz najmanji mogući rizik (optimalizacija rizika) davatelji kredita trebaju raspolagati mogućnošću kompletne analize poslovanja tražitelja kredita, trebaju istražiti mogućnosti plasmana robe ili usluga koje su predmet kreditiranja i drugo.[15]

Pored toga davatelj kredita mora raspolagati s nizom analiza vezanih za troškove kreditirane proizvodnje, treba poznavati okruženje tražitelja kredita odnosno mora raspolagati podacima koji će garantirati sigurno, Profitabilno, racionalno poslovanje i povrat uloženih sredstava.

Ujedno ovi krediti za razliku od kratkoročnih imaju i različitu kamatnu stopu i drukčija pokrića. Uobičajeno je s obzirom na njihove osobine, dugoročne kredite dijeliti na hipotekarne i investicijske.[16]

S obzirom na namjenu razlikujemo dvije vrste kredita namjenske i nenamjenske kredite.

---

[14] Domančić, P., Nikolić, N.(1994): Monetarne financije i financiranje razvoja, Ekonomski fakultet Split, Split, str. 70.
[15] Ibid.
[16] Ibid, str. 71.

2.4. Namjenski krediti

Namjenski krediti se odobravaju za točno određenu namjenu i s obzirom da je namjena unaprijed određena i kao takva ugovorena, kreditna institucija može provjeravati da li su sredstva kredita namjenski utrošena.

Za ovakav kredit je potrebno kreditnoj instituciji dostaviti dokumentaciju koja je potrebna za dokazivanje namjene kao što su npr kupoprodajni ugovor za stambeni kredit s namjenom

kupnje nekretnine, ponuda za kupnju vozila za auto kredit, za studentski kredit s namjenom plaćanja školarine.

Kreditna institucija može dozvoliti i u slučaju namjenskih kredita da se dio sredstava koristi isplatom na račun korisnika kredita, ali u svakom slučaju ima pravo provjeriti da li su sredstava namjenski utrošena prema dokumentaciji koja je prezentirana prilikom podnošenja zahtjeva za kredit.

Neispunjenje bilo koje obveze iz ugovora o kreditu, može imati za posljedicu otkazivanje ugovora o kreditu i o tome treba voditi računa. Kad se ugovor o kreditu otkaže, takav se kredit učini dospjelim i korisnik kredita ga je dužan podmiriti.[17]

Namjenski krediti koji se najčešće pojavljuju su:[18]

- stambeni kredit
- krediti za vozila/plovila
- krediti za obrazovanje
- potrošački krediti

2.4.1. Stambeni krediti

Stambeno zbrinjavanje građana i modeli stambenog financiranja su područje interesa šire javnosti u svakom društvenom uređenju neovisno o njegovu stupnju razvijenosti. Temeljni uzrok socijalnog nezadovoljstva je neprimjereno stambeno stanje u nekoj državi jer svaki čovjek za sebe želi vlastiti dom, što potrebu za stambenim rješenjem svrstava u prioritet pojedinca.

[17] Tomašević, J. (2004): Novac i kredit, Dom i svijet, Zagreb, str. 189.
[18] Ibid.

U svrhu lakšeg financiranja stambenog prostora države i njihova tijela vrlo često aktivno sudjeluju u rješavanju pitanja stambenog prostora i razvoja modela koji će poticati stambeno financiranje. U Hrvatskoj su u svrhu rješenja stambenog potanja stvoreni zakonski preduvjeti za realizaciju različitih modela stambenog financiranja. Međutim, stambeno financiranje u Hrvatskoj, pomoću aktualnih modela, nije adekvatno. Financiranje stambene gradnje, pod utjecajem rata i gospodarske krize, postalo je jedan od najkritičnijih elemenata stambenog sustava. Stambeni krediti su skupi, i uz visoke cijene stanova, oni su neprihvatljivi za domaćinstva koja su podstanari.[19]

Stambeni kredit je kredit koje nude banke, štedne banke i stambene štedionice a odobravaju se u svrhu kupnje, izgradnje, dogradnje ili uređenja nekretnine, adaptacije, među financiranje itd. Bitan su faktor u rješavanju stambenog pitanja ljudi svih dobnih skupina. Stambeni kredit je odnos zajmoprimaca (banke) koja daje na raspolaganje određenu svotu novca zajmodavcu, ali zajmoprimac da se ne dovede u situaciju neplaćanja od strane zajmodavca zahtjeva različite instrumente osiguranja kao npr. police osiguranja, jamce i založno pravo na imovinu.

Oni su u interesu države te se kamate na stambene kredite subvencioniranju, kako bi se poboljšala kvaliteta života u zemlji. U običajni rok dospijeća je od 20 do 30 godina. Kod stambenih kredita kao osiguranje uzima se sama imovina, a kamate mogu biti promjenjive ili fiksne te se mijenjaju periodično sa specifičnom baznom stopom.[20]

Stambeni krediti mogu imati više različitih namjena:[21]

- kupnja nekretnine,
- adaptacija nekretnine,
- poboljšanje energetske učinkovitosti,
- rekonstrukcija nekretnine,
- izgradnja nekretnine,
- dogradnja nekretnine,
- dovršenje nekretnine,
- nadogradnja nekretnine.

[19] Tomašević, J. (2004): Novac i kredit, Dom i svijet, Zagreb, str. 190.
[20] Ibid.
[21] Ibid, str. 191.

Kod namjene kupnja nekretnine, ugovorom treba biti regulirano da kupac mora platiti kupoprodajnu cijenu, a prodavatelj mora izdati tabularnu ispravu koja služi za upis vlasništva nad nekretninom koja se kupuje. Isto tako treba biti navedena obveza da se preda nekretnina.

Često puta se, osim nekretnine/garaže/parkirnog mjesta, kao dio kupoprodajnog ugovora, a time i ukupne kupoprodajne cijene nekretnine pojavljuju: namještaj, oprema, kućanski aparati i dr. stavke, stoga je dobro prethodno provjeriti s kreditnom institucijom da li se ta namjena može financirati iz stambenog kredita.

Stambeni rediti se najčešće odobravaju uz uvjet zasnivanja založnog prava na nekretnini u potrebnom omjeru, a kao dodatni instrumenti osiguranja mogu se pojaviti jamci i/ili police osiguranja života i/ili depozit.[22]

2.4.2. Auto kredit

Auto krediti su krediti za kupnju vozila novih ili rabljenih. Kreditna institucija može odrediti koja vozila ne želi kreditirati po kriteriju starosti. Kod podizanja auto kredita za kupnju vozila bitno je provjeriti sve uvjete, te koje troškove je moguće pokriti iz krediti i do kojeg iznosa.

Također je važno provjeriti koja dokumentacija je potrebna. Uz dokumentaciju za utvrđivanje kreditne sposobnosti treba provjeriti i koju dokumentaciju je potrebno dostaviti za pravdanje namjene kredita te za korištenje kredita.

2.4.3. Krediti za obrazovanje

Ova vrsta kredita najčešće je namijenjena studentima (do)diplomskog, specijalističkog ili poslijediplomskog studija u zemlji i inozemstvu.

S obzirom da su korisnici kredita osobe koje studiraju i najčešće nemaju redovna primanja, stoga se roditelji ili drugi članovi obitelji najčešće traže kao solidarni dužnici i trebaju ispunjavati uvjet potrebne kreditne sposobnosti. Status studenta korisnici dokazuju potvrdom o upisanoj godini studija koju izdaje referada fakulteta. Iznos ovog kredita koji se koristi za

[22] Ibid.

plaćanje školarine je namjenski, a za plaćanje troškova studiranja se odobrava isplata na račun.[23]

2.5. Nenamjenski krediti

Nenamjenski krediti su krediti koji nemaju utvrđenu namjeru. Ova vrsta kredita se isplaćuje na račun, a instrumenti osiguranja ovise o iznosu kredita.

Spadaju u opće kredite kod kojih banke ne vrše kontrolu trošenja sredstava nego zajmoprimac sam odlučuje kako će trošiti dobivena sredstva. Banka nema upliva u njegovo krajnje trošenje jer to ostaje na korisniku kredita, zato se on i naziva nenamjenski jer nema prirodu trošenja u samom začetku kao drugi krediti.

Nenamjenski krediti uključuju lombardne kredite, umirovljeničke kredite, gotovinske te hipotekarne kredite. Postoje i specijalizirani oblici kredita. Tako u pružanju financijske podrške izvozu postoje krediti kupcu, krediti banke banci i krediti dobavljača.

2.5.1. Lombardni krediti

Lombardni krediti se odobravaju temeljem zaloga na depozitu, udjelu u određenom fondu ili polici osiguranja života. Kod pozajmica odobrenih na temelju depozita, najčešće su krajnji rok povrata pozajmice i krajnji rok dospijeća depozita usklađeni, tj. rok povrata pozajmice ne može biti dulji od roka dospijeća depozita.

Kod odobravanja kredita na temelju udjela u fondu, važno je prije provjeriti koji fond kreditna institucija prihvaća za odobrenje ovog proizvoda.[24]

2.5.2. Hipotekarni kredit

Posebna vrsta dugoročnog kredita (s rokom dospijeća od deset do dvadeset godina) koji je osiguran upisom hipoteke, odnosno založnoga prava na nekretnini.

Hipotekarni vjerovnik (banka ili druge specijalizirane financijske institucije) vraćanje kredita

[23] Tomašević, J. (2004): Novac i kredit, Dom i svijet, Zagreb, str. 191.
[24] Tomašević, J. (2004): Novac i kredit, Dom i svijet, Zagreb, str. 187.

osigurava pravnim postupkom uknjižbe založnoga prava na nekretnini, temeljem kojega dospjela nenaplaćena potraživanja može namiriti iz vrijednosti zaloga.

Predmet hipoteke može biti; stambeni ili poslovni prostor, zemljište, gospodarske zgrade, skladišta i druge nekretnine nad kojima se založno pravo stječe upisom u zemljišne knjige, ali i pojedini oblici pokretnina, primjerice brodovi i zrakoplovi, nad kojima se založno pravo stječe upisom u zemljišne knjige, ali i pojedini oblici pokretnina. Rokovi vraćanja ovog kredita su od 10 do 30 godina.[25]

[25] Tomašević, J. (2004): Novac i kredit, Dom i svijet, Zagreb, str. 202.

3. POTICANA STANOGRADNJA U REPUBLICI HRVATSKOJ

U ovom dijelu rada definirat ćemo problematiku poticane stanogradnje. Ovaj model poznatiji pod imenom POS, zaživio je prije nekoliko godina, a u svom procesu ima izgradnju stanova, sufinanciranima od strane države kako bi mlade obitelji mogle kupiti stanove po jeftinijoj cijeni, naravno uvažavajući natječaje i uvjete kupovine.

3.1.Standard stanovanja

Stanovi se razlikuju s obzirom na kvalitetu, odnosno unutarnje uređenje, opremu i kvalitetu dizajna. U izboru stana, važno je obilježje mjesto stanovanja. Kupac bira stan ovisno o tome koliko je udaljen od posla, trgovine, škole i drugo (najviše zbog troškova putovanja). Također, zanima ga i okruženje, da li je ekološki prihvatljivo, kakvi su mu susjedi i slično.

Standard stanovanja prema različitim pokazateljima ponajbolje svjedoči o razvijenosti neke zemlje.

Standard stanovanja u Hrvatskoj nepovoljniji je u velikim gradovima nego u manjim naseljima. U velikim je gradovima najizraženija stambena kriza. Aspekti stambene krize prepoznatljivi su u manjku stanova. Važan aspekt stambene krize je i rast cijena stanova. Sve manji broj kućanstava može si priuštiti kupnju stana u kojem će imati odgovarajući standard stanovanja.

Stan i stanovanje su i dio javne potrošnje, te država naročito pomaže onim kućanstvima koja nisu u stanju od svojih prihoda doći do pristojnog stana. Kako bi odgovorila različitim potrebama slabije imućnijih slojeva stanovništva, država gradi socijalne stanove. U modernim se zemljama stambena potrošnja povezuje sa veličinom obitelji zbog broja djece, pa se tada povećava i stambeni prostor. Kad djeca idu od roditelja, kao radno aktivno stanovništvo, sele u manje stanove koji će biti primjereni njihovim novim potrebama i platežnim mogućnostima.[26]

Standard stanovanja kao važna komponenta životnog standarda podrazumijeva fizičke pokazatelje stambenog fonda (stambeni status i vlasništvo, površinu, sobnost, starost,

[26]Puljiz V., Bežovan G., Matković T., Šućur Z., Zrinščak S., Socijalna politika Hrvatske, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb 2008., str. 372.

komunalnu opremljenost), a sve to u odnosu na demografske pokazatelje. Stambena kvaliteta širi je pojam koji uz različite pokazatelje (analizu postojećih stambenih prilika, budući koncept/ planiranje, proizvodnju, raspodjelu i upotrebu stambene sredine, stambene troškove, cijene stanova, subvencije, infrastrukturu, okoliš i slično) iskazuje i standard stanovanja. Stambeni fond (odnosno njegova struktura, način upotrebe i prosječne površine stanova) temeljni je pokazatelj standarda stanovanja.

Vlastiti stan ili kuću u Hrvatskoj ima 92 posto građana, što nas svrstava na vrlo visoku, treću poziciju među državama članicama Europske unije (EU); tako velik udio vlasništva nad nekretninama specifičan je za manje razvijene i siromašnije članice EU, a razvijenije i bogatije članice, primjerice Njemačka, imaju znatno niži udio vlasništva nad nekretninama. Razlog tomu najčešće je u tradicionalnom stajalištu o tome da je ulaganje u nekretnine najsigurniji oblik ulaganja, odnosno štednje, budući da vrlo često drugi oblici ulaganja u tim zemljama nisu ni bili dostupni ili su bili visoko rizični. U razvijenijim zemljama članicama EU puno je razvijenije tržište kapitala u smislu alternativnih oblika ulaganja novca. Dodatno je na odnos prema vlasništvu, unatoč standardu, utjecala i duga tradicija izvrsno razvijenog i uređenog tržišta najma stanova. Prosječno gledano, u vlastitim nekretninama živi nešto više od 70 posto stanovnika Unije.[27]

U odnosu na razvijene zemlje Europe u Hrvatskoj je standard stanovanja još uvijek na skromnoj razini i njegovo povećanje može se očekivati tek uz aktivniju ulogu države. U Hrvatskoj višak stanova u seoskim područjima ili na otocima nije u stanju nadoknaditi manjak stanova u gradu. Očito je problematika nestašice stambenog prostora prisutna uglavnom u većim i velikim gradovima gdje živi i većina biološki reproduktivnog stanovništva, pa se u tom smislu neodgovarajući standard stanovanja javlja kao ograničenje poželjnog rasta stanovništva. S obzirom da je u Republici Hrvatskoj većina potražnje za radnom snagom u županijama koje su smještene duž obale tj. u županijama koje se više bave turizmom, sve više mladih odlazi iz unutrašnjosti u potragu za poslom.[28]

[27] Puljiz V., Bežovan G., Matković T., Šućur Z., Zrinščak S., Socijalna politika Hrvatske, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb 2008., str. 372.
[28] Ibid.

Tablica 1: Trenutačne tržišne cijene stanova po gradovima (Cijene u eurima).

Grad	Prodaja stanova	Prodaja kuća
Dubrovnik	3.097	4.382
Split	2.459	2.759
Zadar	1.872	1.499
Zagreb	1.762	1.270
Rijeka	1.456	1.328
Šibenik	1.395	1.237
Varaždin	1.139	789
Čakovec	1.062	693
Koprivnica	1.018	605
Krapina	934	558
Osijek	931	685
Karlovac	850	561
Slavonski brod	804	636
Sisak	763	578

Izvor: Prema portalu: www.poslovni.hr/cijene-stanova (Pristupljeno 20.08.2018.)

Prema podacima iz tablice 2., možemo vidjeti veliku razliku u cijenama kvadrata stana i kuće između unutrašnjosti Republike Hrvatske i Jadrana koja nije razmjerna sa primanjima što narušava standard stanovanja. Vidimo da je cijena kvadrata stana u Sisku 763 €/m2 koji je po ovoj tablici najjeftiniji, dok je po ovoj tablici najskuplji u Dubrovniku te iznosi 3.097 €/m2.

3.2. Kvaliteta stanova u Hrvatskoj

Bez obzira na to kako doživljavamo arhitekturu, kvaliteta izgrađenog prostora zbog svoje sve prisutne prirode utječe na kvalitetu života i time postaje najočitije fizičko svjedočanstvo kulture i prihvaćenih vrijednosti određenog društva.[29]

Jedna od ključnih dimenzija za ocjenjivanje kvalitete stanovanja jest dostupnost dovoljno životnog prostora.

Kvaliteta stanovanja ostvarena je u manjim gradovima gdje dominiraju obiteljske kuće. Što su gradovi veći, kvaliteta stanovanja je skromnija. Procjena je pokazala specifičan položaj naša tri veća grada - Osijeka, Rijeke i Splita, koji se izdvajaju skromnim stambenim standardom. U Zagrebu je standard bogatiji jer je više obiteljskih kuća i gradili su se veći stanovi nego u spomenutim gradovima. Problem je i opremljenost stanova, iako je riječ o primjetnom poboljšanju. Tako je sustav grijanja problem za 15 posto kućanstava, 12,7 posto ih ima nekvalitetne električne instalacije, a vodovodne su instalacije problem za 13,2 posto kućanstava. No, zabrinjavajuće je to što 5,1 posto još uvijek nema vodovod, WC u kući nema 3,4 posto, a kupaonicu nema 1,5 posto.[30]

Standard stanovanja u Hrvatskoj je skroman, osobito u većim gradovima, što je ozbiljna prepreka razvoju društva. S kvalitetom stanova nezadovoljna je oko četvrtina stanovništva, a posebne skupine koje ističu više problema su udovice i udovci, razvedene osobe, samci, podstanari te mlađi u većim gradovima. U usporedbi, pak, sa zemljama srednje Europe, imamo niži standard stanovanja od Slovenije i Češke, a donekle sličan Mađarskoj.

Također mora se napomenuti kako je većina stambenih objekata izgrađena za vrijeme bivše države, gdje je državna politika bila industrijalizacija zemlje uz kretanja i migracije stanovništva sa sela u grad. Te je došlo do napučavanja gradova bez smještajnih kapaciteta, izgradnjom stambenih jedinica riješilo se pitanje radnika koji su bili usmjereni u industrijalizaciju.

[29] Društvo arhitekta Zagreb, dostupno na: http://www.d-a-z.hr/hr/vijesti/kakva-je-kvaliteta-stanovanja-u-hrvatskoj,1174.html, 2018.
[30] Ibid.

3.3. Stambene politike kroz povijest

Austro-Ugarska monarhija, a time i Hrvatska, početkom 20. stoljeća imala je jedan od najnaprednijih zakona kojim su bili uređeni problemi socijalnog stanovanja u tadašnjem zapadnom svijetu (List državnijeh zakona, 1902.). Međutim, zbog relativne nerazvijenosti i malog udjela urbanog stanovništva taj zakon nije imao praktički većeg značenja za stambenu politiku u Hrvatskoj. Već početkom 20. stoljeća problemi stanovanja u Zagrebu, koji u to vrijeme bilježi značajniji rast stanovnika, dolaze na dnevni red gradskih vlasti. U tom su vremenu ostvarivani i prvi pokušaji učenja iz iskustva većih gradova koji su imali razvijenu stambenu politiku.[31]

U doba socijalizma bio je razvijen sustav subvencioniranja stanarina i troškova stanovanja. Stanarine u društvenim stanovima bile su veoma niske i njih gotovo nije bilo potrebno subvencionirati. Težište je bilo na subvencijama troškova stanovanja (struja, voda, grijanje) koji su donekle imali ekonomsku cijenu. Sustav subvencija vodio se na lokalnoj razini i podrazumijevao je provjeru prihoda i imovinskog stanja (means test). Ideološki su subvencije bile opravdavane kao briga za standard pripadnika radničke klase. Subvencije su uglavnom ostvarivali i onako povlašteni stanari u društvenim stanovima. Subvencije nisu mogli ostvariti podstanari u privatnim stanovima jer nisu imali ugovor o najmu.[32]

Tek krajem 1980-ih otvorene su rasprave o potrebi da i kućanstva koja stanuju u vlastitim stanovima mogu dobiti subvencionirane troškove stanovanja. Međutim, zakon nije izmijenjen u tom smislu. Krajem 1980-tih u Hrvatskoj su postojali sljedeći programi stambene politike: gradnja društvenih stanova, gradnja stana solidarnosti za građane s nižim prihodima, subvencioniranje stanarina i troškova stanovanja te stambeni krediti po povoljnim uvjetima.[33]

Prva je Vlada Republike Hrvatske najavila provođenje opsežne stambene reforme i preispitivanje stambenih prava. Ukidaju se stambeni doprinosi i uloga radnih organizacija (poduzeća) u stambenom zbrinjavanju zaposlenika. Tu promjenu prati i promjena institucionalnog okvira stambene politike. Umjesto samoupravnih interesnih zajednica, osnivaju se stambeni fondovi ustanovljeni na tadašnjoj općinskoj razini.

---

[31] Puljiz V., Bežovan G., Matković T., Šućur Z., Zrinščak S., Socijalna politika Hrvatske, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb 2008., str. 378.
[32] Ibid.
[33] Ibid, str. 379.

S druge strane, u Ustavu Republike Hrvatske ne navodi se izričita obveza države da pomogne građanima u podmirenju stambenih potreba. Ovaj propust nije popravljen niti u više izmjena Ustava koje su poslije uslijedile. Ta činjenica ima dalekosežne negativne utjecaje na razinu stambenih prava i stambenu politiku u Hrvatskoj.[34]

Najznačajniji dio stambene reforme donesen u Hrvatskoj tijekom 1990-ih godina jest prodaja društvenih stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Ovaj se projekt počeo ostvarivati sredinom 1991. godine. Od ukupno 393.242 društvena stana koliko ih je 1991. godine bilo (24,96% stambenog fonda), moglo se prodavati oko 249.000 stanova ili oko 63% toga fonda.[35]

3.4. Poticana stanogradnja

Zakonom o društveno-poticanoj stanogradnji, krajem 2001. godine, pokrenut je projekt gradnje stanova u pravilu u višekatnim zgradama. Kupci ovih stanova su građani i jedinice lokalne samouprave. Jedinice lokalne samouprave ove stanove mogu kupovati radi osiguranja stanova zaštićenim najmoprimcima koji koriste stan u vlasništvu fizičkih osoba.[36]

U ovom programu sredstva se osiguravaju u državnom proračunu, a određena je i najviša cijena stanova koji se mogu financirati u ovom programu. Jedinice lokalne samouprave u ovom programu osiguravaju građevinsko zemljište te troškove koji se odnose na komunalnu infrastrukturu i priključke. One mogu osigurati i financirati sredstva za pokriće dijela troškova građenja. Ukupan udjel sredstava jedinica lokalne samouprave u prodajnoj cijeni stana ne može biti viši od 30% prema podatku o etalonskoj cijeni građenja.

U ovom projektu investitor je Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnina, odnosno Vlada Republike Hrvatske. Kupci stana uz obročnu otplatu osiguravaju vlastiti udjel u najmanjem iznosu od 15% vrijednosti stana. Kupac dozvoljava Agenciji upis založnoga prava na kupljeni stan radi otplate duga s pripadajućim kamatama. Prednost u kupnji stanova imaju građani koji prvi put stječu stan u vlasništvo za potrebe stanovanja. Kupci stanova trebaju biti

[34] Puljiz V., Bežovan G., Matković T., Šućur Z., Zrinščak S., Socijalna politika Hrvatske, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb 2008., str. 380.
[35] Ibid.
[36] Zakon o društvenoj stanogradnji.

platežno sposobni za podizanje bankarskih kredita.[37]

Ukupan rok otplate kredita, uzimajući u obzir i mogući poček, ne može biti duži od 31 godine. Kamata na vrijednost javnih sredstava sadržanih u cijeni stana po povoljnoj kamatnoj stopi, iznosi od 4% do 4,5%. Stan kupljen uz obročnu otplatu može se prodati samo ako se otplati preostali iznos dugovanja s kamatama. Jedan od važnijih argumenata prilikom pokretanja ovoga projekta bila je gradnja stanova s unaprijed određenom cijenom i povoljnim uvjetima kreditiranja, kako bi se otplatna rata kredita izjednačila s najamninom na slobodnom tržištu. Uz obilnu potporu države i interes većih gradova ovaj se projekt počeo ostvarivati krajem 2000. godine. Loše strane ovoga projekta što je on centraliziran i ostvaruje se odlukom Vlade, na stambeno tržište se uvode kućanstva bez stanova i grade se uglavnom manji stanovi te se njihov broj povećava.[38]

Slika 1: Prikaz POS projekta u Splitu.



Izvor: https://slobodnadalmacija.hr/novosti/biznis/clanak/id/283697/rijesite-svoje-stambeno-pitanje-unajmite-pos-ov-stan-u-splitu--kila(Pristupljeno (25.08.2018.).

[37] Zakon o društvenoj stanogradnji.
[38] Bežovan G., Stambena prava u Hrvatskoj i problemi njihova ostvarenja, dostupno na: https://hrcak.srce.hr/30278

Društveno Poticana stanogradnja bila je dobra ideja za pomoć mladima prilikom kupnje nekretnine ali nažalost u većini gradova nije zaživjela u svome pravom smislu. Nerijetko imamo primjere da su cijene stanova POS-a slične cijeni stanova na slobodnom tržištu, da stanove ne dobivaju ljudi koji su se prijavili te da uvjeti potrebni za ispunjenje prava na stan nisu realni. Izgradnja zgrada je često povezana sa mnogim zaprekama, tehničkim nedostatcima i kašnjenjem što ljudima stvara osjećaj nesigurnosti.

Planirana cijena četvornog metra prvotno je iznosila od 900 do 950 eura, da bi do danas porasla do 1.100 eura, čime pulski stanovi društveno ž stanogradnje prestaju biti stanovi koji se prodaju po posebnim uvjetima. Podsjećamo kako je tada cijena stanova bila viša na tržištu nekretnina, a danas, nakon dvije godine je niža, pa se po ovoj cijeni mogu naći stanovi bilo gdje. Građani su saznali da je jedan od uvjeta za kupnju stana, kupovina parkirnog mjesta, što iznosi oko 3.200 eura dodatno za jedno parkirno mjesto, ili kupnja garažnog prostora po cijeni od 7.400 do 10.000 eura, pa su građani počeli odustajati od projekta, razočarani ovakvim odnosom prema njima, ali i dodatnim financijskim opterećenjem.[39]

Pravilo da svaki stan mora imati i parkirno mjesto ne vrijedi za stanove koji su davno sagrađeni, jer je to jednostavno nemoguće.

[39] Ibid.

4. KOMPARATIVNA ANALIZA KREDITIRANJA POTICANE STANOGRADNJE I STANDARDNIH STAMBENIH KREDITA

U ovom dijelu rada ćemo uz prikaz nekoliko različitih banaka i njihovih ponuda, definirati problematiku uzimanja kredita i njihove otplate uz navedene uvjete.

4.1.Komparativni prikaz istraživanja

U tablicama koje će se prikazati u nastavku slijede kreditni uvjeti (kamatne stope, namjena kredita, rok otplate i iznos kredita) stambenih kredita za mjesec srpanj u 2018. godini vodećih banaka u RH.

4.1.1. Ponuda i izračun kredita Splitske banke

Tablica 1: Prikaz ponude Splitske Banke.

IZNOS KREDITA	**Od 15.000. do 2.000.000. HRK**
NAMJENA	- kupnja stambenog prostora (stana, kuće, apartmana), - izgradnja, dogradnja, rekonstrukcija te dovršenje i održavanje stambenog prostora, - kupnja građevinskog zemljišta i komunalno uređenje, - kupnja/izgradnja garaže, spremišta ili parkirnog mjesta, - refinanciranje stambenog kredita u drugim bankama
ROK OTPLATE	Od 3 do 30 godina
GODIŠNJA KAMATNA STOPA	- Fiksna: Rokovi otplate do 10 godina - od 5,85% do 7,95% uz status klijenta, - od 5,35% do 8,95%, bez statusa klijenta - Promjenjiva: (vezana uz 6M NRS2 za HRK)
NAKNADA	- 1% iznosa kredita - maksimalno 600 HRK, 1.200 HRK za kredite uz hipoteku - Bez naknade uz online obradu kredita

Izvor: Podaci preuzeti sa službenih stranica Splitske banke, www.splitskabanka.hr (Pristupljeno 25.08.2018.)

Tablica 2: Prikaz otplate kredita u Splitskoj banci.

Splitska banka				
Iznos zajma	101000 eura			
Godišnja kamatna stopa	7,50%			
Broj anuiteta n	36			
m	12			
Relativni kamatnjak	0,625			
Anuitet	3141,73 eura			
JEDNAKI ANUITETI, RELATIVNI KAMATNJAK				
Razdoblje	**Anuitet**	**Kamata**	**Otplatna kvota**	**Ostatak duga**
0	—	—	—	101000,00
1	3141,73	631,25	2510,48	98489,52
2	3141,73	615,56	2526,17	95963,35
3	3141,73	599,77	2541,96	93421,39
4	3141,73	583,88	2557,85	90863,54
5	3141,73	567,90	2573,83	88289,71
6	3141,73	551,81	2589,92	85699,79
7	3141,73	535,62	2606,11	83093,69
8	3141,73	519,34	2622,39	80471,29
9	3141,73	502,95	2638,78	77832,51
10	3141,73	486,45	2655,28	75177,23
:	:	:	:	:
30	3141,73	134,08	3007,65	18444,81
31	3141,73	115,28	3026,45	15418,36
32	3141,73	96,36	3045,37	12372,99
33	3141,73	77,33	3064,40	9308,59
34	3141,73	58,18	3083,55	6225,04
35	3141,73	38,91	3102,82	3122,22
36	3141,73	19,51	3122,22	0,00
Σ	**113102,28**	**12102,28**	**101000,00**	

Izvor: Samostalna izrada prema dobivenim podacima.

4.1.2. Ponuda i izračun kredita Zagrebačke banke

Tablica 3: Prikaz ponude Zagrebačke banke.

IZNOS KREDITA	**Od 15.000 do 2.000.000 HRK**
NAMJENA	• kupnja nekretnine, • izgradnja nekretnine, • dogradnja, dovršenje i rekonstrukcija stambenih objekata, • unutarnje uređenje / adaptacija stambenih objekata, • refinanciranje kredita, • komunalno uređenje građevinskog zemljišta, • legalizacija stambenih objekata
ROK OTPLATE	Od 3 do 30 godina
GODIŠNJA KAMATNA STOPA **BEZ NAKNADE**	Model A – fiksna kamatna stopa Redovna kamatna stopa je fiksna i iznosi: Kamatna stopa Rok otplate Efektivna kamatna stopa (EKS): • 4,80%, godišnje 5 godina 4,90% • 5,00%, godišnje 7 godina 5,12% • 5,20%, godišnje 10 godina 7,33% Model B – promjenjiva kamatna stopa Kamatna stopa promjenjiva i sastoji se od varijabilnog i fiksnog dijela: • Varijabilni dio: 6 mjesečni NRS1 za HRK (do 30.06.2017. iznosi 1,15%) • Fiksni dio: 3,83% • Umanjenje za status klijenta; 0,25 % • Kamatna stopa bez statusa klijenta: 4,98% • Kamatna stopa sa statusom klijenta: 4,73% • Efektivna kamatna stopa (EKS)[3] uz status klijenta iznosi 4,84%, a bez statusa klijenta 5,10%. Kamata se obračunava primjenom dekurzivne metode i proporcionalnog kamatnjaka. Model C - kombinacija fiksne i promjenjive kamatne stope • Fiksna kamatna stopa 4,80% - 5 godina, EKS 4,87% uz status klijenta, 5,00% bez statusa klijenta • Fiksna kamatna stopa 5,00% - 7 godina, EKS 5,01% uz status klijenta, 5,11% bez statusa klijenta • Fiksna kamatna stopa 5,20% - 10 godina, EKS 5,23% uz status klijenta, 5,28% bez statusa klijenta • Promjenjiva kamatna stopa 6M NRS1 za HRK + 3,83 p.p.- do 25 godina, EKS[3] 4,87% uz status klijenta, 5,00% bez statusa klijenta • Promjenjiva kamatna stopa 6M NRS1 za HRK + 3,83 p.p.- do 23 godina, EKS[3] 5,01% uz status klijenta, 5,11% bez statusa

Izvor: Podaci preuzeti sa službenih stranica Zagrebačke banke, www.zaba.hr (Pristupljeno 25.08.2018.).

Tablica 4: Prikaz izračuna kredita Zagrebačke banke.

Zagrebačka banka				
Iznos zajma	100700 eura			
Godišnja kamatna stopa	6,95%			
Broj anuiteta n	36			
m	12			
Relativni kamatnjak	0,579			
Anuitet	#########			
JEDNAKI ANUITETI, RELATIVNI KAMATNJAK				
Razdoblje	**Anuitet**	**Kamata**	**Otplatna kvota**	**Ostatak duga**
0	—	—	—	100700,00
1	3106,93	583,05	2523,88	98176,12
2	3106,93	568,44	2538,49	95637,63
3	3106,93	553,74	2553,19	93084,44
4	3106,93	538,96	2567,97	90516,47
5	3106,93	524,09	2582,84	87933,63
6	3106,93	509,14	2597,79	85335,84
7	3106,93	494,09	2612,84	82723,00
8	3106,93	478,97	2627,96	80095,04
9	3106,93	463,75	2643,18	77451,86
10	3106,93	448,45	2658,48	74793,38
:	:	:	:	:
30	3106,93	123,06	2983,87	18269,57
31	3106,93	105,78	3001,15	15268,42
32	3106,93	88,40	3018,53	12249,89
33	3106,93	70,93	3036,00	9213,89
34	3106,93	53,35	3053,58	6160,31
35	3106,93	35,67	3071,26	3089,04
36	3106,93	17,89	3089,04	0,00
Σ	**111849,48**	**11149,48**	**100700**	

Izvor: Samostalna izrada prema dobivenim podacima.

4.1.3. Ponuda i izračun Privredne banke Zagreb

Tablica 5: Prikaz ponude Privredne banke Zagreb.

IZNOS KREDITA	**Od 75.000 do 2.300.000 HRK**
NAMJENA	• za kredite za kupnju stambene nekretnine, • kupnju s adaptacijom, • izgradnju, dogradnju, nadogradnju, dovršenje ili rekonstrukciju stambene nekretnine, • kupnju građevinskog zemljišta s izgradnjom ili samo kupnju građevinskog zemljišta uz zasnivanje založnog prava na nekretnini
ROK OTPLATE	Od 3 do 30 godina uz hipoteku Od 3 do 15 godina bez hipoteke
GODIŠNJA KAMATNA STOPA	• Promjenjiva: sastoji se od 3,75 p.p. (fiksni dio) i 6M NRS1 za HRK Visina kamatne stope i EKS od 4,90% godišnje, promjenjivo (EKS od 5,02%) Kamatna stopa može se umanjiti ukoliko korisnik kredita ostvaruje status klijenta za 0,30 p.p. te ista iznosi od 4,60% godišnje promjenjivo (EKS od 4,71%) • Fiksna: do 5 godina od 4,99% godišnje (EKS od 5,15%) Kamatna stopa može se umanjiti ukoliko korisnik kredita ostvaruje status klijenta za 0,30 p.p. te ista iznosi od 4,69% godišnje, fiksno (EKS od 4,83%). • Preko 5 do 7 godina: od 5,19% godišnje, fiksno (EKS od 5,34%) Kamatna stopa može se umanjiti ukoliko korisnik kredita ostvaruje status klijenta za 0,30 p.p. te ista iznosi od 4,89% godišnje, fiksno (EKS od 5,03%)
	• Preko 7 do 10 godina: od 5,39% godišnje, fiksno (EKS od 5,55%) Kamatna stopa može se umanjiti ukoliko korisnik kredita ostvaruje status klijenta za 0,30 p.p. te ista iznosi od 5,09% godišnje, fiksno (EKS od 5,23%)
NAKNADA	• 1,00% od iznosa kredita - za kredite s namjenom kupnja, kupnja s adaptacijom i za kredite za plaćanje/refundaciju učešća • 2,00% od iznosa kredita - za ostale namjene • Maksimalni iznos je 1.900 HRK • Bez naknade za prijevremenu djelomičnu ili definitivnu otplatu kredita.

Izvor: Podaci preuzeti sa službenih stranica Privredne banke, www.pbz.hr (Pristupljeno 25.08.2018.).

Tablica 6: Izračun kredita u Privrednoj banci.

Privredna banka				
Iznos zajma	100600 eura			
Godišnja kamatna stopa	5,10%			
Broj anuiteta n	36			
m	12			
Relativni kamatnjak	0,425			
Anuitet	3019,59 eura			
JEDNAKI ANUITETI, RELATIVNI KAMATNJAK				
Razdoblje	**Anuitet**	**Kamata**	**Otplatna kvota**	**Ostatak duga**
0	—	—	—	100600,00
1	3019,59	427,55	2592,04	98007,96
2	3019,59	416,53	2603,06	95404,90
3	3019,59	405,47	2614,12	92790,78
4	3019,59	394,36	2625,23	90165,56
5	3019,59	383,20	2636,39	87529,17
6	3019,59	372,00	2647,59	84881,58
7	3019,59	360,75	2658,84	82222,73
8	3019,59	349,45	2670,14	79552,59
9	3019,59	338,10	2681,49	76871,10
10	3019,59	326,70	2692,89	74178,21
:	:	:	:	:
30	3019,59	88,10	2931,49	17850,84
31	3019,59	75,87	2943,72	14907,11
32	3019,59	63,36	2956,23	11950,88
33	3019,59	50,79	2968,80	8982,08
34	3019,59	38,17	2981,42	6000,66
35	3019,59	25,50	2994,09	3006,58
36	3019,59	13,01	3006,58	0,00
Σ	**108705,24**	**8105,24**	**100600**	

Izvor: Samostalna izrada prema dobivenim podacima.

4.1.4. Ponuda i izračun kredita Hrvatske Poštanske banke

Tablica 7: Prikaz ponude Poštanske Banke.

IZNOS KREDITA	**Od 75.000 do 2.000.000 HRK**
NAMJENA	• Kupnju, kupnju i adaptaciju, izgradnju stambenih prostora - stanova, kuća, garaža i parkirnih mjesta
ROK OTPLATE	Od 24 mjeseca do 360 mjeseci. Mogućnost počeka** do 12 mjeseci. Poček je uključen u rok otplate kredit a
GODIŠNJA KAMATNA STOPA	• Varijabilni dio: 6M NRS1 za HRK*** • Fiksni dio: 3,98% • Kamatna stopa: 5,13%
NAKNADA	• Za korisnike kredita koji imaju status klijenta Banke: 1,50% od iznosa kredita (maksimalno 2.500 kn) za klijente • Za korisnike kredita koji nemaju status klijenta Banke: 1,90% od iznosa kredita (maksimalno 3.000 kn) za ostale

Izvor: Podaci preuzeti sa službenih stranica Poštanske banke, www.hpb.hr (Pristupljeno 29.08.2018.)

Tablica 8: Izračun kredita u Privrednoj banci.

HPB				
Iznos zajma	100.750,00			
Godišnja kamatna stopa	4,15%			
Broj anuiteta n	36			
m	12			
Relativni kamatnjak	0,3458			
Anuitet	2981,25			
JEDNAKI ANUITETI, RELATIVNI KAMATNJAK				
Razdoblje	**Anuitet**	**Kamata**	**Otplatna kvota**	**Ostatak duga**
0	—	—	—	100750
1	2981,25	348,39	2632,86	98117,14
2	2981,25	339,29	2641,96	95475,18
3	2981,25	330,15	2651,10	92824,09
4	2981,25	320,99	2660,26	90163,82
5	2981,25	311,79	2669,46	87494,36
6	2981,25	302,56	2678,69	84815,66
7	2981,25	293,29	2687,96	82127,71
8	2981,25	284,00	2697,25	79430,45
9	2981,25	274,67	2706,58	76723,87
10	2981,25	265,31	2715,94	74007,94
:	:	:	:	:
30	2981,25	71,18	2910,07	17672,99
31	2981,25	61,11	2920,14	14752,85
32	2981,25	51,02	2930,23	11822,62
33	2981,25	40,88	2940,37	8882,25
34	2981,25	30,71	2950,54	5931,71
35	2981,25	20,51	2960,74	2970,98
36	2981,25	10,27	2970,98	0,00
Σ	**107325**	**6575**	**100750**	

Izvor: Samostalna izrada prema dobivenim podacima.

Iz prikazanih tablica možemo zaključiti kako iznosi odobrenih kredita kod Splitska i Zagrebačke banke su identični dok HPB ima odstupanja u donjoj granici odobravanja kredita koja iznosi minimalno 75.000 HRK, a kod ostalih promatranih banaka iznosi 15.000 HRK. PBZ odobrava kredit u najvećem iznosu od svih promatranih banaka i iznosi 2.300.000 HRK. Kod svih banaka rok otplate kredita je od 3 do 30 godina, osim kod HPB-a gdje je rok otplate od 2 do 30 godina i sa mogućnošću počeka do godine dana.

Kamatne stope na stambene kredite u prikazanim bankama se međusobno razlikuju, a ovise o godinama otplate kredita, statusu klijenta i fiksnom dijelu (najmanji i najveća je u PBZ banci).

Naknade za obradu stambenih kredita ne naplaćuju Zagrebačka banka, Splitska banka i dok kod PBZ banke plaća se naknada s maksimalnim iznosom od 1.900 HRK bez naknade za prijevremenu djelomičnu ili definitivnu otplatu kredita, HPB također naplaćuje naknade na stambene kredite od 1,50% za klijente (maksimalno 2.500 kn) odnosno 1,90% za one koji nemaju status klijenta banke (maksimalno 3.000 kn). Možemo kazati kako su ponude sve četiri banke vrlo slične, tek se detalji i nijanse razlikuju u poslovanju kao što su naknade, trošak obrade i slični detalj.

5. ZAKLJUČAK

U ovom radu smo definirali problematiku kreditiranja poticane stanogradnje i stambene politike. Kroz rad smo teorijski i pojmovno definirali kreditne institucije, kredite i vrste kredita, zatim smo definirali problematiku stambene politike i povijesni prikaz kroz koji smo željeli dočarati cjelokupan proces početaka u smislu izgradnje stambenih jedinica.

Stambene zgrade su se počele graditi još u doba Austro-Ugarske, potom je došlo do masovne izgradnje stambenih objekata diljem bivše države. Kada je došlo do implementacije socijalističkog upravljanja iza drugog svjetskog rata, došlo je do politike industrijalizacije zemlje. Tim procesom došlo je do kretanja i migracije stanovništva iz ruralnih krajeva prema gradskim sredinama i došlo je do problematike nedostatka stambenih jedinica za smještaj novog pučanstva. Zbog toga je došlo do velike gradnje stambenih objekata diljem Jugoslavije gdje su smještani radnici koji su došli iz ruralnih krajeva, njihova izgradnja je imala i poztivne učinke kroz vid izgrađivanja infrastrukture i povećanaj gradskih sredina. Također ti stanovi su uglavnom bili manje kvadrature, nije se gradilo glomazno već po potrebama, pa je iz statistike vidljivo da je većina stanova kvadraturom varirala od 34 m2 do 60 m2.

Danas, u doba kapitalizma i prilagodbe na taj sustav poslovanja, došlo je do nedostatka financijskih sredstava. Danas čovjek ne može više jeftino ili „besplatno“ dobiti stan kao nekada. Uvidjevši taj problem država je počela sa politikom poticane stanogradnje 2001. godine, koja je imala za cilj rješavanje stambenih pitanja, ali i da mlade obitelji mogu doći brže do stana na lakši način. Poticana stanogradnja je danas model koji svake godine sve više napreduje što se vidi iz gradnje u Republici Hrvatskoj. Procijenjeno je da je stan iz poticane stanogradnje jeftiniji za 1/3 u odnosu na tržišne cijene. Prilikom prijave za kupovinu stana postoje pravilnici i propisi u natječaju kako ne bi došlo do manipuliranja stanovima. Svatko tko želi kupiti stan od POS-a mora priložiti vjerodostojne dokumente iz kojih se vidi potreba za stanom te na kraju slijedi rangiranje i odabir stana od strane korisnika.

Smatram da je poticana stanogradnja kvalitetan i dobar vid rješenja problema smještaja i stanovanja, pogotovo mladih obitelji koje nemaju naslijeđeni stan ili dovoljno novaca za kupovinu stana po tržišnoj cijeni. Samim time se rješava problem demografske prirode i zadržava domaće stanovništvo, što je sada jedan od gorućih problema u Republici Hrvatskoj. Stanogradnja se iskazala kao kvalitetan model rješavanja problema, naravno uvijek postoje iznimke u građevinskim radovima i kvaliteti njihove izvedbe no to nije pravilo, to je nažalost samo pojedinačni slučaj.

Putem stanogradnje mnoge su obitelji riješile svoj problem, uz nisku cijenu i nisku kamatu omogućili su sebi rješenje životnog problema. Program i projekt POS-a se treba nastaviti jer smatram da je on rješenje za stambenu problematiku u Republici Hrvatskoj.

LITERATURA

1. Bežovan G., Stambena prava u Hrvatskoj i problemi njihova ostvarenja, dostupno na: https://hrcak.srce.hr/30278
2. Domančić, P., Nikolić, N.(1994): Monetarne financije i financiranje razvoja, Ekonomski fakultet Split, Split,
3. Leko, V. (2008.) Financijske institucije i tržišta. Zagreb: Ekonomski fakultet sveučilišta u Zagrebu,
4. Katunarić, A. (1988): Banka – principi i praksa bankovnog poslovanja, CIP,Zagreb, str. 253. – 254.
5. Puljiz V., Bežovan G., Matković T., Šućur Z., Zrinščak S., Socijalna politika Hrvatske, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb 2008.,
6. Tomašević, J. (2004): Novac i kredit, Dom i svijet, Zagreb,
7. Marković, I: Financiranje: Teorija i praksa financiranja trgovačkih društava, RRiF, Zagreb
8. Nikolić, N., Pečarić, M. (2012): Uvod u financije, Ekonomski fakultet u Splitu, Split
9. Šonje, V., Veza koja nedostaje: Kako povezati razvoj tržišta kapitala i gospodarski rast, Zagreb: Arhivanalitika , 2012.,
10. Vidučić, Lj.: Financijski menadžment, Sveučilište u Splitu, Zagreb, 2008.,

SAŽETAK

U ovom radu definirao se problem poticane stanogradnje, odnosno analizirali smo uvjete koji se nude na hrvatskom tržištu financija što se tiče kreditiranja od strane banaka. Poticana stanogradnja je u Hrvatskoj zaživjela prije desetak godina te je u posljednje vrijeme došlo do njezinog izražaja. Takva vrsta stanogradnje daje priliku mladim obiteljima da kupe stan po jeftinijoj varijanti od one tržišne, za koju realno nemaju novaca. Na ovakav način država sufinancira izgradnju stanova kako bi spriječila odlazak mladih obitelji izvan države, ali i poboljšavanje socijalnog statusa. Na kraju rada smo kroz uvjete kreditiranja četiri banke prikazali uvjete koje oni nude te izračunali kredite kako bi oni u praksi zapravo izgledali kada bi se prihvatili.

Ključne riječi: poticana stanogradnja; otplatni plan; financijska matematika

SUMMARY

In this paper, the problem of stimulated housing construction was defined, ie we analyzed the conditions offered on the Croatian market of finance in terms of lending by banks. Encouraged housing construction has come to life in Croatia a decade ago and has recently come to its resemblance. Such a type of housing construction gives younger families the opportunity to buy an apartment at a cheaper option than a market one, for which they really do not have money. In this way, the state co-finances the construction of apartments to prevent the departure of young families outside the state, as well as improving the social status. At the end of the work, through the terms and conditions of lending, the four banks showed the conditions they offer and calculated the loans so that in practice they would actually look when they accepted.

Keywords: encouraged housing; repayment plan; finacial math