ZAKON O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA KAO RJEŠENJE STAMBENE PROBLEMATIKE U REPUBLICI HRVATSKOJ

Bačić, Sara

Master's thesis / Diplomski 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:124:031133

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

SVEUČILIŠTE U SPLITU

EKONOMSKI FAKULTET

DIPLOMSKI RAD

ZAKON O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA KAO RJEŠENJE STAMBENE PROBLEMATIKE U REPUBLICI HRVATSKOJ

Mentor:

Izv. prof. dr. sc. Branka Marasović

Student:

Sara Bačić, univ. bacc. oec.

Split, rujan 2018.

SADRŽAJ

1. UVOD 4

1.1. Problem istraživanja 4

1.2. Predmet istraživanja 5

1.3. Istraživačke hipoteze 5

1.4. Ciljevi istraživanja 6

1.5. Metode istraživanja 7

1.6. Struktura rada 8

1.7. Doprinos istraživanja 9

2. STAMBENO KREDITIRANJE 10

2.1. Definicija zajma 10

2.2. Modeli otplate zajma u teoriji 11

2.2.1. Model nominalno jednakih anuiteta 11

2.2.2. Model nominalno jednakih otplatnih kvota 13

2.2.3. Zajam uz različite anuitete i različite otplatne kvote 14

2.3. Izrada otplatne tablice 15

2.4. Kamate i kamatna stopa 17

2.4.1. Jednostavno i složeno ukamaćivanje 17

2.4.2. Dekurzivno i anticipativno ukamaćivanje 17

2.4.3. Efektivna kamatna stopa 18

2.5. Stambeni krediti 20

2.5.1. Obilježja i vrste stambenih kredita 20

2.5.2. Proces realizacije stambenog kredita 21

2.5.2.1. Kreditna sposobnost tražitelja stambenih kredita 23

2.5.2.2. Instrumenti osiguranja stambenih kredita 25

3. ZAKON O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA 26

3.1. Opće odredbe i uvjeti za odobravanje subvencioniranih kredita 26

3.2. Prednosti korištenja subvencije 28

4. ANALIZA TRŽIŠTA STAMBENIH KREDITA U REPUBLICI HRVATSKOJ 30

4.1. Analiza ponude stambenih kredita u Republici Hrvatskoj 30

4.1.1. Ponuda stambenih kredita Hrvatske poštanske banke 31

4.1.2. Ponuda stambenih kredita Privredne banke Zagreb 35

4.1.3. Ponuda stambenih kredita OTP banke 43

4.1.4. Usporedba ponude stambenih kredita Hrvatske poštanske banke, Privredne banke Zagreb i OTP banke 48

4.2. Analiza potražnje za stambenim kreditima u Republici Hrvatskoj 50

5. EMPIRIJSKO ISTRAŽIVANJE ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA KAO RJEŠENJA STAMBENE PROBLEMATIKE U RH 56

5.1. Definiranje uzorka i metoda istraživanja 56

5.2. Empirijsko testiranje 57

5.3. Rezultati istraživanja 75

6. ZAKLJUČAK 77

LITERATURA 79

POPIS GRAFIKONA, SLIKA I TABLICA 81

PRILOZI 83

Prilog 1: Raspored gradova i općina po skupinama prema indeksu razvijenosti 83

Prilog 2: Anketni upitnik 87

SAŽETAK 90

SUMMARY 90

1. UVOD

1.1. Problem istraživanja

Stanovanje je jedna od osnovnih ljudskih potreba. Svaki pojedinac i svaka obitelj tijekom života osjete potrebu za vlastitim domom. No, s obzirom na visoku cijenu nekretnina, većina građana suočava se s problemom kako doći do financijskih sredstava kojima bi uspješno riješili svoje stambeno pitanje. Najčešće je za većinu građana stambeno kreditiranje jedini izvor stambenog financiranja. Stambeni kredit je kredit kojim se financira kupnja, izgradnja, dogradnja ili uređenje nekretnine, obično sa specificiranim anuitetima u razdoblju otplate.[1] Uobičajeno se stambeni krediti odobravaju uz upis hipoteke, odnosno založnog prava banke na nekretninu. Založna nekretnina najčešće je stan ili kuća čija se kupnja financira stambenim kreditom, ali može biti i neka druga nekretnina odgovarajuće vrijednosti.[2] Međutim, nisu svi građani kreditno sposobni, a osim visokih anuiteta, problem stambenih kredita je i njihova dugoročnost (20 do 30 godina).

Stambena problematika dio je ekonomske, financijske i socijalne politike svake države, pa tako i Republike Hrvatske.[3] U Hrvatskoj se već neko vrijeme pokušavaju pronaći primjerena rješenja stambene problematike,a jedan od načina je donošenje i provedba Zakona o subvencioniranju stambenih kredita. Ovim se zakonom u svrhu poticanja demografske obnove društva, urbane regeneracije naselja te smanjenja iseljavanja mladih obitelji i pomoći građanima uređuje subvencioniranje stambenih kredita koje građani uzimaju od kreditnih institucija za kupnju stana ili kuće odnosno gradnju kuće radi rješavanja svog stambenog pitanja. Drugim riječima, građanima mlađima od 45 godina subvencionira se dio kredita na način da država prvih pet godina plaća dio mjesečnih obroka ili anuiteta, koji ovisi o skupini u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti na dan objave javnog poziva, te se taj rok produžava za još dvije godine u slučaju dobivanja djeteta.[4] Dakle, građani bi navedenom subvencijom trebali ostvariti značajne uštede. Međutim, zakon također ima i nekoliko potencijalnih nedostataka. Primjerice, subvencija se odnosi na iznos kredita do 100.000 eura, tj. cijena po metru kvadratnom ne smije biti veća od 1.500 eura, odnosno može

[1] Moj bankar: Stambeni kredit, [Internet], raspoloživo na: http://www.moj-bankar.hr/Kazalo/S/Stambeni-kredit, [26.03.2018.]
[2] Progreso grupa d.o.o.: Stambeni kredit – procedura u 8 koraka, [Internet], raspoloživo na: https://www.progreso.hr/blog/stambeni-krediti-procedura/, [03.04.2018.]
[3] Tepeš M.M. (2004.):Publikacija: Analiza modela stambenog financiranja u Republici Hrvatskoj, Hrvatska narodna banka, Zagreb
[4] Narodne novine: Zakon o subvencioniranju stambenih kredita, Narodne novine d.d. Zagreb, broj 65/17, 61/18

biti i veća, ali se u tom slučaju njegova razlika ne subvencionira, što može biti problematično za stanovnike grada Splita gdje prosječna cijena kvadrata iznosi 2.500 eura ili Dubrovnika gdje se prosječna cijena kvadrata penje do čak 3.500 eura. Nadalje, nekim građanima subvencija može biti odbojna zbog samog procesa ostvarivanja naknade, odnosno prikupljanja brojne dokumentacije. Dakle, Zakon o subvencioniranju stambenih kredita može, ali i ne mora djelovati motivirajuće na građane.

Stoga, ovaj se rad bavi problematikom stambenog kreditiranja, a posebna pozornost usmjerava se na analizu prethodno opisanog zakona te istraživanje može li se navedeni zakon podrazumijevati kao determinanta potražnje za stambenim kreditima i koliko subvencija zapravo građanima olakšava kupnju prve nekretnine, odnosno stjecanje stambenog prostora.

1.2. Predmet istraživanja

Iz definiranog problema istraživanja proizlazi i predmet istraživanja. Dakle, predmet istraživanja ovog rada je stambeno kreditiranje kao jedan od izvora stambenog financiranja. S obzirom na nedostatnost vlastitih financijskih sredstava, a istovremeno i visoku cijenu nekretnina, gotovo svi građani posežu za stambenim kreditima. Istraživanje se nadalje usmjerava na detaljnu analizu i interpretaciju Zakona o subvencioniranju stambenih kredita koji bi građanima trebao olakšati kupnju prve nekretnine. Konkretno, predmet empirijskog istraživanja je upravo prethodno spomenuti zakon te njegov utjecaj na potražnju za stambenim kreditima kao i stvarne uštede koje se ostvaruju korištenjem subvencije. Primjerice, u radu će se usporediti anuiteti i otplatni plan subvencioniranih stambenih kredita te onih realiziranih bez korištenje subvencije i donijeti zaključak o stvarnoj uštedi. Također, u radu će se analizirati tržište stambenih kredita u Republici Hrvatskoj. Prije svega, analizirat će se ponuda stambenih kredita nekoliko poslovnih banaka te će se napraviti njihova usporedba. Uz analizu ponude, analizirat će se i kretanje potražnje za stambenim kreditima kroz nekoliko godina.

1.3. Istraživačke hipoteze

Na temelju definiranog problema i predmeta istraživanja postavljaju se istraživačke hipoteze:

Hipoteza H_1 - Zakon o subvencioniranju stambenih kredita utječe na potražnju za stambenim kreditima

Hipoteza H_2 - Zakon o subvencioniranju stambenih kredita olakšava kupnju prve nekretnine

Navedene hipoteze odnose se na teorijske pretpostavke koje se žele istražiti. Hipoteza H_1pretpostavlja kako Zakon o subvencioniranju stambenih kredita utječe na potražnju za stambenim kreditima, odnosno dovoljna je motivacija građanima za podizanjem stambenih kredita. Hipoteza H_2 pak pretpostavlja kako prethodno spomenuti zakon uistinu olakšava kupnju prve nekretnine, drugim riječima, građani korištenjem subvencije ostvaruju uštede i mogu lakše riješiti svoje stambeno pitanje.

Ukoliko se nakon provođenja ankete te obrade rezultata hipoteza H_1 prihvati kao istinita, može se zaključiti kako je Zakon o subvencioniranju stambenih kredita prepoznat od strane građana, djeluje motivirajuće te samim time utječe na potražnju za stambenim kreditima. Nadalje, ukoliko se nakon analize i usporedbe subvencioniranih stambenih kredita te onih realiziranih bez korištenja subvencije, hipoteza H_2prihvati kao istinita, može se zaključiti kako građani korištenjem subvencije uistinu ostvaruju uštede, tj. zakon građanima olakšava stjecanje stambenog prostora te se može smatrati adekvatnim rješenjem stambene problematike u Republici Hrvatskoj.

1.4. Ciljevi istraživanja

Cilj istraživanja ovog rada je prvenstveno bolje razumijevanje stambenog kreditiranja u Republici Hrvatskoj. Dakle,cilj je analizirati tržište stambenih kredita u Republici Hrvatskoj, odnosno detaljno analizirati ponudu i potražnju za stambenim kreditima. Svrha istraživanja je također i teorijski, s aspekta financijske matematike, definirati kredit te modele otplate kredita kao i obilježja te vrste stambenih kredita.

Međutim,temeljni cilj istraživanja jest analiza i interpretacija Zakona o subvencioniranju stambenih kredita te njegovog utjecaja na potražnju za stambenim kreditima. Cilj je zapravo utvrditi prednosti navedenog zakona, ali i istražiti koliko su građani upoznati s navedenim zakonom te smatraju li kako će im navedeno subvencioniranje olakšati financiranje, odnosno stjecanje stambenog prostora. Drugim riječima, cilj rada je analizirati motivira li nedavno donesen Zakon o subvencioniranju stambenih kredita građane na podizanje stambenih kredita te ostvaruju li građani uštede korištenjem subvencije,odnosno olakšava li subvencioniranje građanima kupnju prve nekretnine.

1.5. Metode istraživanja

U teorijskom dijelu rada koristit će se različite, najčešće korištene znanstvene metode kao što su metoda sinteze i analize, metoda indukcije i dedukcije, deskriptivna metoda te metoda komparacije. Metoda analize podrazumijeva raščlanjivanje složenih pojmova, sudova i zaključaka na njihove jednostavnije sastavne dijelove i elemente, dok se metodom sinteze jednostavniji sudovi sintetiziraju u složenije. Induktivnom se metodom na temelju analize pojedinačnih činjenica dolazi do zaključka o općem sudu, dok se deduktivnom metodom iz općih sudova izvode posebni i pojedinačni zaključci. Metoda deskripcije pak se može definirati kao jednostavno opisivanje ili očitavanje činjenica. Nadalje, pri analizi tržišta stambenih kredita u Republici Hrvatskoj koristit će se tablično i grafičko prikazivanje podataka te metoda komparacije kojom će uspoređivati podaci te utvrđivati njihove sličnosti, odnosno razlike. Pri testiranju hipoteza koristit će se metoda dokazivanja i opovrgavanja. Metodom dokazivanja utvrđuje se točnost neke pojave, dok se metodom opovrgavanja dokazuje pogrešnost hipoteze. Također će se u radu koristiti matematičke metode iz područja financijske matematike pri teorijskom definiranju zajma te modela otplate zajma.[5]

Za potrebe empirijskog istraživanja upotrijebit će se metoda anketiranja, tj. primjenom anketnog upitnika, koji predstavlja unaprijed određenu listu pitanja, obavit će se prikupljanje podataka na unaprijed definiranom uzorku. Rezultati dobiveni metodom anketiranja obradit će se statističkim metodama, točnije u statističkom programu Statistical Package for the Social Sciences (SPSS). Također, i u empirijskom dijelu rada primjenom softverskog alata Microsoft Excel koristit će se matematičke metode iz područja financijske matematike pri analizi i usporedbi subvencioniranih stambenih kredita te onih kredita realiziranih bez korištenja subvencije. Dodatno, za detaljniji i razumljiviji pregled podataka koristit će se tablično i grafičko prikazivanje podataka.

[5] Sveučilište u Zadru: Metode znanstvenih istraživanja, [Internet], raspoloživo na: http://www.unizd.hr/portals/4/nastavni_mat/1_godina/metodologija/metode_znanstvenih_istrazivanja.pdf, [23.03.2018.]

1.6. Struktura rada

Rad će osim standardnih dijelova, uvoda i zaključka, sadržavati još četiri poglavlja.

U uvodnom dijelu rada definirat će se problem i predmet istraživanja. Predstavit će se istraživačke hipoteze koje će se naknadno testirati. Dodatno, predstavit će se svrha i ciljevi istraživanja kao i metode koje će se koristiti pri izradi rada. U uvodnom dijelu također će biti prikazana i struktura rada.

U drugom dijelu rada, s aspekta financijske matematike definirat će se zajam te modeli otplate zajma u teoriji. Također će se prikazati izrada otplatne tablice. Kao neizostavna stavka kredita, definirat će se kamate i kamatna stopa uz poseban naglasak na efektivnu kamatnu stopu. U drugom dijelu rada definirat će se i obilježja te vrste stambenih kredita. Dodatno, analizirat će se sam proces realizacije stambenih kredita, odnosno potrebna kreditna sposobnost tražitelja stambenih kredita kao i mogući instrumenti osiguranja kredita.

U trećem poglavlju predstavit će se Zakon o subvencioniranju stambenih kredita. Točnije, analizirat će se opće odredbe te uvjeti za odobravanje subvencioniranja. Također, analizirat će se prednosti korištenja subvencije.

Četvrto poglavlje će sadržavati analizu tržišta stambenih kredita u Republici Hrvatskoj. Analizirat će se ponuda stambenih kredita nekoliko poslovnih banaka. Posebna pozornost biti će usmjerena na analizu potražnje za stambenim kreditima prema već prikupljenim i obrađenim podacima Hrvatske narodne banke te Hrvatske udruge banaka.

Sljedeće, peto poglavlje sadržavat će empirijsko istraživanje Zakona o subvencioniranju stambenih kredita kao rješenja stambene problematike Republike Hrvatske. Analizirat će se koliko navedeni zakon djeluje motivirajuće na građane za podizanjem stambenih kredita, tj. u kojoj mjeri zakon uistinu determinira potražnju za stambenim kreditima. Također, analizirat će se na koji način spomenuti zakon olakšava kupnju prve nekretnine te kolike uštede građani zapravo ostvaruju.

Zaključak, kao posljednje poglavlje, dati će kratak pregled rezultata te usporedbu dobivenih rezultata s očekivanima.

Rad će završiti sažetkom te prikazom literature korištene pri izradi rada.

1.7. Doprinos istraživanja

Ovo istraživanje doprinijet će boljem razumijevanju stambenog kreditiranja u Republici Hrvatskoj. Prije svega, u radu će se detaljno analizirati ponuda stambenih kredita, tj. uvjeti dobivanja kredita, visina kamatnih stopa te ročnost kredita. Nadalje, u radu će biti prikazano i kretanje potražnje za stambenim kreditima, odnosno je li potražnja padala ili rasla te u kojem postotku. No, temeljni doprinos istraživanja ogleda se u analizi i interpretaciji nedavno donesenog Zakona o subvencioniranju stambenih kredita koji bi trebao pomoći građanima pri rješavanju stambenog pitanja. Naime, bitno je istražiti koliko spomenuto subvencioniranje motivira građane na podizanje stambenih kredita, tj. utječe li subvencioniranje na potražnju za stambenim kreditima. Dodatno, istraživanje će pokazati kolike se uštede zapravo ostvaruju, odnosno olakšava li zakon kupnju prve nekretnine te samim time može li se zakon smatrati primjerenim rješenjem stambene problematike u Republici Hrvatskoj. Također, kako bi se znalo treba li zakon modificirati i doraditi, korisno je znati smatraju li građani kako je subvencija dovoljna ili bi pak ona trebala biti znatno veća.

2. STAMBENO KREDITIRANJE

Kao što je već prethodno spomenuto, većina građana suočava se s problemom kako doći do financijskih sredstava kojima bi uspješno riješili svoje stambeno pitanje. Najčešće je za većinu građana stambeno kreditiranje jedini izvor stambenog financiranja. Kako bi se bolje razumjela problematika stambenog kreditiranja, potrebno je prije svega teorijski, s aspekta financijske matematike, definirati zajam, modele otplate zajma, kamate i kamatnu stopu te prikazati izradu otplatne tablice.[6]

2.1. Definicija zajma

Financijska sredstva potrebna za investicije mogu se pribaviti na razne načine. Jedan od njih jest uzimanje zajma, odnosno posudba od ovlaštenih institucija. Kako bi se realizirao imovinsko-pravni odnos na kojem se zajam zasniva, potrebno je da na jednoj strani, kod davatelja zajma (zajmodavatelja, kreditora, vjerovnika), postoje privremeno slobodna financijska sredstva i da su, na drugoj strani, ta sredstva potrebna korisniku zajma (zajmoprimatelju, dužniku, debitoru).

Zajam se odobrava na osnovi ugovora koji zaključuju kreditor (obično banka) i korisnik zajma (poduzeće ili individualna osoba). Ugovorne strane odlučuju o tome koje će se odredbe unijeti u ugovor, ali je nužno da se utvrdi sljedeće:

- iznos zajma
- kada će i na koji način davatelj zajma izvršiti svoje obveze
- redovna i zatezna kamatna stopa i, eventualno, mjere osiguranja od djelovanja inflacije
- poček (grace razdoblje), odnosno razdoblje nakon kojeg počinje redovno vraćanje zajma
- način vraćanja
- rok vraćanja zajma.

Kada je ugovor zaključen, kreditor isplaćuje ugovoreni iznos korisniku zajma odjednom ili u obrocima, dok korisnik kredita odobreni iznos vraća otplatama koje se nazivaju anuiteti ili obročne rate. Anuitet je periodični iznos koji plaća korisnik zajma, a sastoji se od dva dijela:

[6] Šego, B., Lukač, Z. (2014.): Financijska matematika, Ekonomski fakultet Zagreb, Zagreb, str. 277.-378.

- otplatne kvote (dio kojim se otplaćuje osnovni dug)
- složenih kamata (dio kojim se plaća naknada za korištenje posuđenih financijskih sredstava).

Anuiteti se mogu plaćati početkom svakog razdoblja (prenumerando anuiteti) ili na kraju svakog razdoblja otplate zajma (postnumerando anuiteti).

2.2. Modeli otplate zajma u teoriji

U teoriji postoji mnoštvo različitih modela otplate zajma. Ipak, oni se mogu svrstati u dvije temeljne grupe, a to su modeli nominalno jednakih anuiteta i modeli nominalno jednakih otplatnih kvota. Navedena klasifikacija temelji se na tome što se utvrđuje kao osnova za izradu plana otplate.

2.2.1. Model nominalno jednakih anuiteta

Najčešće primjenjivani model amortizacije zajma jest model otplate zajma nominalno jednakim anuitetima. Osnovne pretpostavke navedenog modela su:

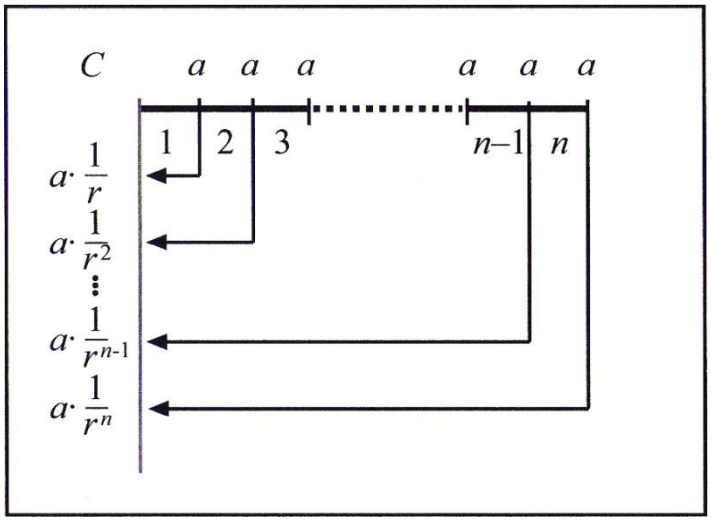
- obračun kamata je složen i dekurzivan
- anuiteti su (nominalno) jednaki i dospijevaju u jednakim vremenskim intervalima krajem razdoblja
- duljina razdoblja ukamaćivanja jednaka je jedinici vremenskog dospijeća između anuiteta
- kamatnjak je stalan (fiksan) u cijelom razdoblju amortizacije zajma.

U svrhu izgradnje navedenog modela otplate uvode se sljedeće oznake:

- $C \equiv C_0$
- α – iznos nominalno jednakih anuiteta
- n – broj razdoblja amortizacije zajma
- I_i – iznos kamata na kraju i-tog ($i \in \{1,2,\dots,n\}$) razdoblja amortizacije
- R_i – iznos otplatne kvote na kraju i-tog ($i \in \{1,2,\dots,n\}$) razdoblja otplate
- C_i – ostatak duga na kraju i-tog ($i \in \{1,2,\dots,n\}$)razdoblja amortizacije
- p– stalni dekurzivni kamatnjak za jedinično vremensko razdoblje.

S obzirom da smo pretpostavili da se zajam u iznosu C_0 otplaćuje nominalno jednakim postnumerando anuitetima α kroz n razdoblja uz stalnu kamatnu stopu p, to je iznos zajma jednak zbroju sadašnjih vrijednosti svih anuiteta (Slika 1), to jest

$$C = \frac{\alpha}{r} + \frac{\alpha}{r^2} + \cdots + \frac{\alpha}{r^{n-1}} + \frac{\alpha}{r^n} = \frac{\alpha}{r^n} \cdot (r^{n-1} + r^{n-2} + \cdots + r + 1). \qquad (1)$$



Slika 1: Iznos zajma jednak je zbroju sadašnjih vrijednosti svih anuiteta

Izvor: Babić, Z., Tomić-Plazibat, N., Aljinović, Z. (2009.): Matematika u ekonomiji, Ekonomski fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, str. 302.

Budući da izraz u zagradi, čitamo li ga s desna u lijevo, predstavlja zbroj prvih n članova geometrijskog niza čiji je prvi član $\alpha_1 = 1$, a kvocijent $q = r$, to je

$$r^{n-1} + r^{n-2} + \cdots + r + 1 = 1 + r + \cdots + r^{n-2} + r^{n-1} = 1 \cdot \frac{r^n - 1}{r - 1} = \frac{r^n - 1}{r - 1}, \qquad (2)$$

pa iznos zajma, izražen kao funkcija anuiteta, možemo izračunati koristeći se formulom

$$C = \frac{\alpha}{r^n} \cdot \frac{r^n - 1}{r - 1}. \qquad (3)$$

Iz posljednje formule nalazimo da je iznos nominalno jednakih anuiteta

$$\alpha = C \cdot \frac{r^n \cdot (r - 1)}{r^n - 1}. \qquad (4)$$

Uočimo da su izrazi

$$\frac{r^n - 1}{r^n \cdot (r - 1)} \text{ i } \frac{r^n \cdot (r - 1)}{r^n - 1} \qquad (5)$$

funkcije dviju varijabli: *n* i *p*. Neke vrijednosti veličine $\frac{r^n-1}{r^n\cdot(r-1)}$ daju se u posebnim financijskim tablicama IV_p^n (četvrte tablice *n p*). Također su, za potrebe prakse, izračunate na određeni broj decimala vrijednosti veličine $\frac{r^n\cdot(r-1)}{r^n-1}$ za neke vrijednosti veličina *n* i *p* i dane u financijskim tablicama V_p^n (pete tablice *n p*). Dakle,

$$V_p^n = \frac{r^n \cdot (r-1)}{r^n - 1} \qquad (6)$$

V_p^n predstavljaju iznos postnumerando nominalno jednakih anuiteta kojima se amortizira zajam od 1 novčane jedinice u *n* razdoblja uz stalni kamatnjak *p*.

Uočimo da su V_p^n recipročne IV_p^n, to jest

$$V_p^n = \frac{1}{IV_p^n} \qquad (7)$$

Prema tome, pomoću financijskih tablica možemo izračunati iznos odobrenog zajma koristeći se formulom

$$C = \alpha \cdot IV_p^n \qquad (8)$$

a iznos nominalnog anuiteta na sljedeći način:

$$\alpha = C \cdot V_p^n . \qquad (9)$$

2.2.2. Model nominalno jednakih otplatnih kvota

Otplata zajma ne mora se uvijek provoditi nominalno jednakim anuitetima. Može se dogovoriti da anuiteti budu promjenjivi. Jedan od relativno često korištenih modela otplate zajma promjenjivim anuitetima jest model otplate zajma nominalno jednakim otplatnim kvotama. Navedeni model zasniva se na sljedećim pretpostavkama:

- obračun kamata je složen i dekurzivan
- otplatne kvote su (nominalno) jednake i dospijevaju u jednakim vremenskim intervalima krajem razdoblja
- duljina razdoblja ukamaćivanja jednaka je jedinici vremenskog dospijeća između anuiteta
- kamatnjak je stalan (fiksan) u cijelom razdoblju otplate zajma.

U svrhu izgradnje navedenog modela otplate uvode se sljedeće oznake:

- $C \equiv C_0$ - nominalni iznos odobrenog zajma
- n – broj razdoblja amortizacije zajma
- R – iznos nominalno jednakih otplatnih kvota
- α_i – iznos anuiteta na kraju i-tog ($i \in \{1,2,\dots,n\}$) razdoblja otplate
- I_i – iznos kamata na kraju i-tog ($i \in \{1,2,\dots,n\}$) razdoblja amortizacije
- C_i – ostatak duga na kraju i-tog ($i \in \{1,2,\dots,n\}$) razdoblja amortizacije
- p – stalni dekurzivni kamatnjak za jedinično vremensko razdoblje.

Budući da se pri amortizaciji zajma osnovni dug C otplaćuje pomoću otplatnih kvota, to znači da ako se primjenjuje model nominalno jednakih otplatnih kvota, mora vrijediti

$$C = R \cdot n. \qquad (10)$$

Prema tome, uz naznačene pretpostavke, iznos nominalno jednakih otplatnih kvota je

$$R = \frac{C}{n}. \qquad (11)$$

2.2.3. Zajam uz različite anuitete i različite otplatne kvote

Zajam se ne mora amortizirati niti nominalno jednakim anuitetima niti nominalno jednakim otplatnim kvotama. Dakle, i anuiteti i otplatne kvote mogu biti različiti. U tom slučaju, jedna mogućnost je da se ugovorom, pored iznosa zajma *C* i fiksnog kamatnjaka *p*, dogovore i nominalni iznosi anuiteta. To znači da su poznati iznosi $\alpha_1, \alpha_2, \cdots, \alpha_n$ koje zajmoprimatelj plaća vjerovniku krajem svakog razdoblja, primjerice godine ako je riječ o godišnjim iznosima, sve dok u cijelosti ne otplati zajam. Pritom, naravno zbroj sadašnjih vrijednosti svih anuiteta $\alpha_1, \alpha_2, \cdots, \alpha_n$ mora biti jednak nominalnom iznosu zajma *C*, to jest mora biti zadovoljena jednakost

$$C = \frac{\alpha_1}{r} + \frac{\alpha_2}{r^2} + \cdots + \frac{\alpha_{n-1}}{r^{n-1}} + \frac{\alpha_n}{r^n}. \qquad (12)$$

Navedeno se može realizirati na nekoliko načina. Prvo, nije nužno ugovorom precizirati iznose svih anuiteta, nego najviše $n-1$, a druga mogućnost je da se ugovorom ne precizira rok otplate zajma.

2.3. Izrada otplatne tablice

Otplata, odnosno amortizacija zajma vodi se pregledno prema rokovima otplate i za svaki se rok računa nominalni iznos anuiteta, kamate, otplatne kvote i ostatak duga. Takav pregled, u formi tablice, naziva se plan otplate, plan amortizacije ili otplatna tablica.

Plan otplate za korisnike zajma predstavlja pregled iznosa i rokova njegovih obveza, a za kreditora plan priljeva sredstava od odobrenih zajmova i kamata na ta sredstva.

Plan otplate je dakle tablica koja izgleda ovako:

Tablica 1: Plan otplate

Kraj *i*-tog razdoblja	**Anuitet α_i**	**Kamate I_i**	**Otplatna kvota R_i**	**Ostatak duga C_i**
0	-	-	-	C_0
1				
2				
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
n				0

Izvor: Šego, B., Lukač, Z. (2014.): Financijska matematika, Ekonomski fakultet Zagreb, Zagreb, str. 277.-378.

Pretpostavili smo da se zajam otplaćuje postnumerando anuitetima, pa se u razdoblju $t = 0$ unosi samo iznos zajma u stupac ostatka duga, a u ostala polja tog retka stavi se – (crtica) da se zna da u ta polja ne dolazi numerički podatak. Zato smo i pisali da je $C \equiv C_0$.

Ukoliko se otplatna tablica izrađuje prema modelu nominalno jednakih anuiteta, u stupac anuitet upisuje se iznos nominalno jednakog anuiteta, a nakon toga se postupno izračunavaju i u tablicu upisuju iznosi kamata, otplatnih kvota i ostatak duga za razdoblje $i \in \{1,2,\dots,n\}$. S druge strane, ukoliko se otplatna tablica izrađuje prema modelu

nominalnojednakih otplatnih kvota, u stupac otplatna kvota upisuje se iznos nominalno jednake otplatne kvote pa se računaju preostali elementi u otplatnoj tablici.

Naime, kamate za *i*-to razdoblje plaćaju se na ostatak duga C_{i-1} uz kamatnjak *p*, pa iznose

$$I_i = \frac{C_{i-1} \cdot p}{100}. \qquad (13)$$

Budući da je anuitet u svakom razdoblju jednak zbroju kamata i otplatne kvote, to jest

$$\alpha = I_i + R_i \text{za svako } i \in \{1,2, \dots, n\}, \qquad (14)$$

nakon što smo izračunali kamate za *i*-to razdoblje, možemo za to razdoblje izračunati anuitet i otplatnu kvotu:

$$R_i = \alpha - I_i. \qquad (15)$$

Otplatna kvota je dio anuiteta kojim se otplaćuje osnovni dug, pa je ostatak duga nakon plaćanja *i*-tog anuiteta, jednak ostatku duga u prethodnom $(i-1)$-om razdoblju umanjenom za otplatnu kvotu za *i*-to razdoblje. Dakle,

$$C_i = C_{i-1} - R_i \; za \; svako \; i \in \{1,2, \dots, n\}. \qquad (16)$$

Uobičajeno je, kada je plan otplate gotov, provesti sljedeće kontrole:

- otplatna kvota posljednjeg razdoblja mora biti jednaka ostatku duga iz prethodnog razdoblja, to jest
$$R_n = C_{n-1}$$
- zbroj otplatnih kvota jednak je nominalnom iznosu zajma, to jest
$$\sum_{i=1}^{n} R_i = C$$
- zbroj anuiteta jednak je zbroju kamata i otplatnih kvota, to jest
$$\sum_{i=1}^{n} \alpha = \sum_{i=1}^{n} I_i + \sum_{i=1}^{n} R_i.$$

Također, uobičajeno je otplatnu tablicu proširiti tako da se kao dodatni redak uvede kontrolni redak zbrojeva anuiteta, kamata i otplatnih kvota.

2.4. Kamate i kamatna stopa

Pod pojmom kamata podrazumijeva se naknada koju korisnik kredita plaća za posuđena financijska sredstva. Kamate se uvijek obračunavaju za neki osnovni vremenski interval koji nazivamo razdoblje ukamaćivanja ili razdoblje kapitalizacije, što se propisuje zakonom ili definira ugovorom. Razdoblje kapitalizacije najčešće je jedna godina, ali to može biti i mjesec, polugodište ili bilo koji drugi vremenski interval.[7]

Pod pojmom kamatna stopa ili kamatnjak podrazumijeva se iznos koji se plaća za 100 novčanih jedinica za neki osnovni vremenski interval. Odatle i dolazi najčešća oznaka za kamatnu stopu, p (percent). Međutim, potrebno je napomenuti da često dolazi i do zbrke u oznakama za kamatnu stopu. Naime, budući da je kamatna stopa iznos koji se plaća za korištenje 100 novčanih jedinica u određenom razdoblju, to se ona može zgodno izraziti u postocima. Tako se npr., u slučaju ako se za svakih 100 novčanih jedinica obračunava p novčanih jedinica kamata, kaže da kamate iznose $p\% = p/100$. Pretpostavimo, npr. da kamate iznose 4%. u običnom govoru često se kaže i da kamatna stopa (kamatnjak) p iznosi 4%. Međutim u formulama treba biti oprezan. Naime, 4% je zapravo samo skraćena oznaka za pisanje $4/100 = 0.04$, pa stoga u formulama za kamatnjak p treba uvrstiti $p = 4$, a ne $p = 4\% = 0.04$.[8]

2.4.1. Jednostavno i složeno ukamaćivanje

Obračun kamata može biti jednostavan ili složen. U slučaju jednostavnog ukamaćivanja kamate se računaju uvijek na početnu vrijednost glavnice (C_0), dok se kod složenog ukamaćivanja kamate u svakom sljedećem razdoblju računaju na prethodnu vrijednost uvećanu za kamate, tj. računaju se i „kamate na kamate“.[9]

2.4.2. Dekurzivno i anticipativno ukamaćivanje

Kamate se mogu obračunavati na početku ili na kraju razdoblja ukamaćivanja. Ako se kamate obračunavaju na kraju razdoblja od glavnice s početka tog razdoblja govori se o dekurzivnom obračunu kamata. Ako se kamate obračunavaju na početku razdoblja od vrijednosti glavnice s kraja tog razdoblja govori se o anticipativnom obračunu kamata. Dakle,

[7] Babić, Z., Tomić-Plazibat, N., Aljinović, Z. (2009.): Matematika u ekonomiji, Ekonomski fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, str. 245.
[8] Ibidem
[9] Ibidem, str. 248.

- **dekurzivno** obračunati kamate znači izračunati kamate na posuđeni iznos i isplatiti ih ili pribrojiti iznosu na kraju vremenskog razdoblja;
- **anticipativno** obračunati kamate znači obračunati ih unaprijed za neko vremensko razdoblje pri čemu se kamate obračunavaju na konačnu vrijednost zadanog iznosa.

Za dužnika je u pravilu povoljnije dekurzivno ukamaćivanje jer u tom slučaju plaća manji iznos kamata. Razlog tome je što se anticipativno kamate obračunavaju od konačne, a dekurzivno od početne vrijednosti, a konačna vrijednost je veća od početne (uz normalnu pretpostavku da je kamatna stopa pozitivna veličina).[10]

U praksi se najčešće primjenjuje složeni i dekurzivni obračun kamata kao što se i pretpostavilo u prethodno objašnjenim modelima amortizacije zajma.

2.4.3. Efektivna kamatna stopa

Za dužnika, uz mnoštvo različitih modela otplate, donošenje odluke u kojoj banci realizirati kredit dodatno otežava i činjenica da treba voditi računa i o načinu obračuna kamata te dodatnim troškovima. Kako bi se potencijalnim dužnicima različiti uvjeti kreditiranja učinili što transparentnijima, Hrvatska narodna banka izgradila je metodologiju izračuna jednog sintetičkog pokazatelja. Riječ je o efektivnoj kamatnoj stopi, odnosno efektivnom kamatnjaku (EKS-u). Zapravo, namjera HNB-a je da efektivna stopa za dužnika predstavlja stvarnu cijenu kredita te posljedično olakša usporedbu bankarskih uvjeta za odobravanje kredita.[11]

Prema Odluci o efektivnoj kamatnoj stopi, EKS definira se kao „kamatna stopa koja iskazuje ukupne troškove kredita za potrošače, izražena kao godišnji postotak ukupnog iznosa kredita, te izjednačuje na godišnjoj osnovi sadašnju vrijednost svih postojećih ili budućih obveza (povlačenje novca/tranše, otplata i naknada) ugovorenih između vjerovnika i potrošača.“[12]

[10] Ibidem, str. 245.-248.
[11] Šego B., Lukač Z. (2014.): op.cit., str.377.-378.
[12] Narodne novine: Odluka o efektivnoj kamatnoj stopi, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 105/17

Prema Zakonu o stambenom potrošačkom kreditiranju u izračun efektivne kamatne stope uključuju se ukupni troškovi stambenog potrošačkog kredita za potrošača, a to su:

- naknada za obradu i/ili odobravanje stambenog potrošačkog kredita, kamate, porezi i sve druge naknade koje potrošač mora platiti u vezi s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu
- troškovi dodatnih usluga koji se odnose na ugovor o stambenom potrošačkom kreditu, a osobito premije osiguranja, koji su uključeni ako je sklapanje ugovora o pružanju drugih usluga obvezno radi dobivanja kredita ili dobivanja kredita prema uvjetima koji vrijede na tržištu
- trošak procjene vrijednosti nekretnine ako je ta procjena vrijednosti nužna za odobravanje stambenog potrošačkog kredita
- troškovi otvaranja i upravljanja pojedinim računom, korištenja sredstava plaćanja i za transakcije i za povlačenje tranše s tog računa te drugi troškovi vezani uz platni promet u slučajevima kad je otvaranje ili vođenje računa ugovoreno uz odobravanje stambenoga potrošačkog kredita ili za odobravanje stambenoga potrošačkog kredita prema uvjetima pod kojima se nudi na tržištu.[13]

S druge strane, u izračun efektivne kamatne stope ne uključuju se troškovi javnog bilježnika, naknade za pribavljanje zemljišnoknjižnog izvatka te naknade za pribavljanje različitih uvjerenja, potvrda, dozvola i rješenja nadležnih tijela i organa. Također, troškovi prijenosa prava vlasništva nekretnine i sve naknade koje je potrošač dužan platiti za neispunjavanje obveza utvrđenih ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu ne ulaze u izračun EKS-a.[14]

Zakonom je propisano da kreditne institucije nakon sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu ne smiju uvoditi nove naknade niti smiju povećati naknade koje su postojale u trenutku sklapanja ugovora o stambenom kreditu.[15]

[13] Narodne novine: Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 101/17
[14] Ibidem
[15] Ibidem

2.5. Stambeni krediti

S obzirom na nedostatnost vlastitih financijskih sredstava, a istovremeno i visoku cijenu nekretnina, gotovo svi građani posežu za stambenim kreditima. Upotreba kredita postala je toliko uobičajena u svakodnevnici da smo se s pojmom kredita suživjeli u istoj mjeri koliko i s pojmom novca. Riječ kredit dolazi od latinskog glagola „credo“ što znači vjerovati. Dakle, kredit je u suštini dužničko-vjerovnički odnos između dva subjekta – davatelja i primatelja kredita – zasnovan na povjerenju. Naime, davatelj kredita daje kredit primatelju u sadašnjosti, vjerujući u njegovo obećanje da će kredit vratiti do nekog dogovorenog trenutka u budućnosti. No, u suvremenom tržišnom gospodarstvu kreditni odnos je tipični financijsko-pravni odnos. Financijski zbog toga što mu je predmet novac, a pravni zbog toga što su u cilju smanjenja rizika ne vraćanja kredita pravno regulirana prava i obveze svih subjekata u kreditnom odnosu.[16]

2.5.1. Obilježja i vrste stambenih kredita

Stambeni krediti svrstavaju se u skupinu namjenskih kredita, odnosno kredita kod kojih je točno određena namjena korištenja sredstava, a to su kupnja, izgradnja, dogradnja, opremanje, rekonstrukcija ili adaptacija stambenih objekata tj. stana ili kuće. Također, stambene kredite svrstava se u skupinu dugoročnih kredita jer se mogu ugovoriti i na rok otplate do 30 godina. Uobičajeno se stambeni krediti odobravaju uz upis hipoteke, odnosno založnog prava banke na nekretninu. Založna nekretnina najčešće je stan ili kuća čija se kupnja financira stambenim kreditom, ali može biti i neka druga nekretnina odgovarajuće vrijednosti.[17]

Većina hrvatskih banaka nudi stambene kredite u kunama ili eurima, uz fiksnu, promjenjivu ili kombiniranu kamatnu stopu te odabir otplate u mjesečnim anuitetima ili ratama. Banke često iz svoje ponude izdvajaju stambene kredite uz državnu subvenciju što je upravo predmet istraživanja ovog rada, a također u suradnji s Agencijom za posredovanje nekretnina (APN) sudjeluju u kreditiranju fizičkih osoba kroz program društveno poticane stanogradnje (POS). Posebno se izdvajaju i krediti za pomorce te zeleni stambeni krediti namijenjeni investiranju u zelenu gradnju i povećanje energetske učinkovitosti stambenih nekretnina.

[16] Nikolić, N; Pečarić, M. (2012.): Uvod u financije, Ekonomski fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, str. 65.-66.
[17] Progreso grupa d.o.o.: Stambeni kredit – procedura u 8 koraka, [Internet], raspoloživo na: https://www.progreso.hr/blog/stambeni-krediti-procedura/, [28.07.2018.]

2.5.2. Proces realizacije stambenog kredita

Početni korak pri realizaciji stambenog kredita je izbor poslovne banke, a time i modela stambenog kredita koji je pak u velikoj mjeri određen kreditnom sposobnošću budućeg korisnika kredita.

Osnovni koraci u procesu realizacije stambenog kredita su:

- **Prikupljanje dokumentacije** -potrebna dokumentacija kod zahtijevanja stambenog kredita podrazumijeva standardnu dokumentaciju kojom se utvrđuje kreditna sposobnost korisnika kredita te dodatnu dokumentaciju kojom se potvrđuje namjena kredita.
- **Procjena vrijednosti nekretnine** - potrebna je procjena vrijednosti nekretnine na kojoj će se zasnovati založno pravo banke te na osnovi koje će se po potrebi korigirati konačan iznos stambenog kredita ili povećati traženi instrumenti osiguranja.
- **Obrada kredita** - temeljem prikupljene dokumentacije banka pristupa obradi kreditnog zahtjeva. Banka će izračunati kreditnu sposobnost, kao i kreditnu sposobnost drugih sudionika u budućem kreditnom odnosu (ako postoje jamci) te definirati potrebne instrumente osiguranja.
- **Odobravanje kredita** - ako tražitelj kredita ispunjava uvjete za odobravanje stambenog kredita, banka donosi odluku o odobrenju kredita.
- **Instrumenti osiguranja** - ovisno o dogovorenim instrumentima osiguranja pristupa se oročavanju namjenskog depozita, zalogu na novčanim fondovima te ugovaranju polica osiguranja vinkuliranih u korist banke.
- **Sklapanje ugovora o namjenskom kreditu** - banka ispunjava ugovor o kreditu, suglasnost o zapljeni primanja i zadužnicu. Korisnik kredita podnosi ugovor o kreditu, suglasnost o zapljeni primanja i zadužnicu na solemnizaciju kod javnog bilježnika uz nazočnost sudužnika i jamca (ako se pojavljuju u kreditnom odnosu) i založnog dužnika.
- **Zasnivanje založnog prava na nekretnini** - solemnizirani ugovor o kreditu, zajedno s prijedlogom za uknjižbu založnog prava, u korist banke (koji izrađuje banka), korisnik kredita dostavlja nadležnom Općinskom sudu, Zemljišno-knjižnom odjelu (Gruntovnici)radi uknjižbe založnog prava na nekretnini. Izvadak iz zemljišnih knjiga, u kojem je upisano založno pravo u korist banke, te rješenje kojim se dozvoljava upis hipoteke u korist banke, potrebno je prije isplate kredita dostaviti banci. Vrijeme

potrebno za zasnivanje založnog prava na nekretnini ovisi o pojedinom nadležnom Općinskom sudu, Zemljišno-knjižnom odjelu (Gruntovnici).

- **Ugovaranje trajnog naloga** - za plaćanje anuiteta/rata po kreditu, u svrhu redovne otplate kredita, potrebno je ugovoriti trajni nalog po tekućem računu.
- **Ugovaranje police osiguranja od požara i nezgode** - za nekretninu danu u zalog potrebno je ugovoriti policu osiguranja od osnovne požarne opasnosti, a za korisnika kredita potrebna je polica osiguranja od posljedica nesretnog slučaja. Police osiguranja moraju biti vinkulirane u korist banke. Banka prihvaća i postojeće police osiguranja ako udovoljavaju uvjetima banke.
- **Naplata naknade za obradu kreditnog zahtjeva** - prije isplate kredita potrebno je platiti naknadu za obradu kreditnog zahtjeva, osim ako je dogovorena isplata ove naknade iz sredstava kredita.
- **Isplata kredita** - banka pristupa isplati kredita nakon naplate naknade za obradu kreditnog zahtjeva te nakon što su pribavljeni svi instrumenti osiguranja povrata kredita. Kod kupnje stana/kuće kredit se po potrebi može isplatiti i direktno na račun prodavatelja, dok se kod kredita namijenjenih adaptaciji sredstva isplaćuju korisniku kredita.[18]

Prethodno je opisana realizacija stambenog kredita općenito, no ukoliko se radi o subvencioniranom stambenom kreditu, tražitelj kredita mora banci predati i Zahtjev za subvencioniranjem kredita. Dodatno, potrebno je predati izjavu o pripadnosti nekretnine prema stupnju razvijenosti općine te javnobilježnički ovjerenu izjavu da podnositelj zahtjeva i njegov/njezin bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partneru vlasništvu nemaju stan ili kuću ili da u vlasništvu imaju samo jedan stan ili kuću koju prodaju radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje veće kuće zbog potreba vlastitog stanovanja ili ako stan ili kuća nisu pogodni za stanovanje. Banka također traži original ili ovjereni preslik predugovora ili ugovora o kupoprodaji stana kuće za čiju kupnju se traži odobravanje kredita, preslik zemljišnoknjižnog izvatka, preslik akta za uporabu građevine u kojoj se nalazi stan ili kuća (za kupnju stana/kuće), preslik akta za građenje i preslik troškovnika radova na temelju glavnog ili izvedbenog projekta iz kojeg je razvidna visina troškova izgradnje (za

[18] Zagrebačka banka d.d. (2018.): Osnovni koraci u procesu realizacije stambenog kredita,[Internet], raspoloživo na: http://www.zaba.hr/home/financiranje/stambeni-krediti, [28.07.2018.]

gradnju kuće) te, ukoliko je potrebno, potvrdu Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar osoba s invaliditetom.[19]

2.5.2.1. Kreditna sposobnost tražitelja stambenih kredita

Kreditna sposobnost i bonitet tražitelja kredita predstavljaju glavne uvjete za dodjelu bankarskog kredita kod bilo koje banke u bilo kojem sustavu tržišnog gospodarstva.[20] Kreditna sposobnost jest ocjena pojedine kreditne institucije koja pokazuje može li potencijalni dužnik preuzeti obvezu redovitog plaćanja anuiteta/rate za konkretan iznos kredita. Pritom se primarno koristi informacijama i dokumentacijom dobivenom od potrošača, ali se koristi i informacijama iz kreditnog registra (HROK) u kojemu su evidentirana zaduživanja tražitelja kredita koja se uzimaju u obzir pri procjeni dodatnih financijskih opterećenja vezano uz obveze koje bi se preuzele s novim ugovorom o kreditu.[21] Međutim, povodom početka primjene Opće Uredbe o zaštiti podataka (GDPR) u Europskoj Uniji, Vijeće korisnika Hrvatskog registra obveza po kreditima (HROK) donijelo je odluku prema kojoj će HROK 25. svibnja 2018. godine privremeno zastati s razmjenom podataka i izdavanjem kreditnih izvješća za građane. HROK će, kao i do sada, razmjenjivati podatke i izdavati izvješća za pravne osobe, dok se za fizičke osobe koje obavljaju poslovnu djelatnost (obrti, OPG, slobodna zanimanja), također, neće izrađivati kreditna izvješća.[22]

Banke su dužne procijeniti kreditnu sposobnost potrošača uzimajući u obzir vlastite kriterije koje su propisale internim aktom. Hrvatska narodna banka nema ovlasti naređivati bankama kome i kada mogu dati kredit, niti propisuje način utvrđivanja kreditne sposobnosti klijenata banaka. Odluka o tome je li klijent kreditno sposoban ili ne isključivo je na banci, tj. kreditnoj instituciji koja je dužna voditi računa o tome da klijent tim novim zaduženjem ne dođe u stanje prezaduženosti. Banke su privatna poduzeća i slobodno raspolažu imovinom svojih dioničara sukladno pravilima koja reguliraju njihovo poslovanje.[23]

Uobičajeni uvjeti za kreditnu sposobnost kod stambenih kredita su iznos stalnih mjesečnih priljeva uključujući i iznos neopterećenog dijela mjesečnih primanja, iznosi

[19] Zagrebačka banka d.d. (2018.): APN subvencionirani stambeni krediti, [Internet], raspoloživo na: https://www.zaba.hr/home/med/dok/2254/apn-subvencionirani-stambeni-kredit.pdf[26.08.2018.]
[20] Nikolić, N; Pečarić, M. (2012.): op.cit., str. 67.
[21] HNB (2015.): Informacije potrošačima – kreditna sposobnost, [Internet], raspoloživo na: https://www.hnb.hr/o-nama/zastita-potrosaca/informacije-potrosacima/krediti/kreditna-sposobnost, [29.07.2018.]
[22] HROK (2018.): Promjene u izdavanju kreditnog izvješća od 25. svibnja 2018., [Internet], raspoloživo na: https://www.hrok.hr/, [29.07.2018.]
[23] HNB (2018.): HNB nema ovlasti naređivati bankama kome i kada dati kredit, [Internet], raspoloživo na: https://www.hnb.hr/-/hnb-nema-ovlasti-nare-ivati-bankama-kome-i-kada-dati-kredit, [29.07.2018.]

različitih oblika štednje i/ili udjela u investicijskim fondovima i iznos trenutačne zaduženosti. Na konačnu odluku o prihvatljivosti kreditne sposobnosti utječe i kvaliteta i vrijednost instrumenata osiguranja koji se ponude u svrhu osiguranja urednog povrata kredita, a neke kreditne institucije uzimaju u obzir i činjenicu ima li tražitelj kredita ostvaren status klijenta, tj. koristi li se već proizvodima i uslugama konkretne kreditne institucije. Ako tražitelj kredita samostalno ne ispunjava potrebne uvjete kreditne sposobnosti, jamci ili sudužnici mogu uvećati kreditnu sposobnost tražitelja kredita. Primanja jamaca ili sudužnika zbrajaju se na primanja korisnika kredita, te se za njih zajednički utvrđuje kreditna sposobnost. Kod većine kredita uobičajeno je da supružnici budu i sudužnici u kreditu. Bez obzira na primanja jamaca, banke uglavnom ne odobravaju kredite ukoliko su primanja korisnika kredita manja od mjesečnog anuiteta.[24]

Bitno je napomenuti kako je banka dužna svojim internim aktom propisati utvrđivanje minimalnih životnih troškova. Minimalni životni troškovi obično se u kreditnim politikama izravno ili neizravno vežu za od ovrhe izuzeti dio dohotka. Tomu je tako jer je osnovna svrha izuzimanja od ovrhe određenog dijela dohotka upravo procjena da je taj dio dohotka osobi neophodan za život. U kolovozu 2017. izmijenjen je Ovršni zakon. Unutar izmjena povišen je i iznos neovršivog dijela plaće za one dužnike kojima je plaća manja od prosječne neto plaće, tj. u 2018. manja od 5.960,00 kn. Takvima je u ovrsi izuzeto 3/4 plaće, odnosno 3/4 plaće im mora ostati na raspolaganju za pokriće životnih troškova – s time što izuzeti dio ne smije biti veći od 2/3 prosječne neto plaće u RH. Ovoj grupi klijenata, banke, u slučaju zastoja uredne otplate kredita, mogu ovršiti samo 1/4 plaće, te su se gotovo sve banke prilagodile ovakvim uvjetima, odnosno postrožile procjenu kreditne sposobnosti. No, banka je uvijek u mogućnosti na temelju individualne procjene odlučiti da – premda uz novo zaduženje klijentu za životne troškove ostaje manje od iznosa zaštićenog Ovršnim zakonom – potrošač ipak neće doći u stanje prezaduženosti, te mu stoga kredit može biti odobren.[25]

[24] HNB (2015.): Informacije potrošačima – kreditna sposobnost, [Internet], raspoloživo na: https://www.hnb.hr/o-nama/zastita-potrosaca/informacije-potrosacima/krediti/kreditna-sposobnost, [29.07.2018.]
[25] HNB (2018.): HNB nema ovlasti naređivati bankama kome i kada dati kredit, [Internet], raspoloživo na: https://www.hnb.hr/-/hnb-nema-ovlasti-nare-ivati-bankama-kome-i-kada-dati-kredit, [29.07.2018.]

2.5.2.2. Instrumenti osiguranja stambenih kredita

Instrumenti osiguranja bankama služe kao zaštita od nemogućnosti naplate kredita. Drugim riječima, instrumenti osiguranja su sredstva naplate potraživanja koja banci stoje na raspolaganju u slučaju kada klijent prestane otplaćivati kredit ili ga otplaćuje neredovito. Ponajprije ovise o iznosu i ročnosti kredita te kreditnoj sposobnosti tražitelja kredita. Što su iznos kredita veći, ročnost dulja, a kreditna sposobnost dužnika manja, zahtijevat će se više instrumenata osiguranja. Kod stambenih kredita, uobičajeno je da se na nekretnini koja je predmet kupnje upiše hipoteka, a prema potrebi banka može zatražiti i dodatne instrumente osiguranja. Također, instrumenti osiguranja imaju prednosti i za korisnika kredita jer se kvalitetnim instrumentima osiguranja mogu smanjiti kamatne stope i naknade po kreditu.[26]

Neki od uobičajenih instrumenata osiguranja kredita su:

- mjenica, zadužnica, suglasnost o zapljeni plaće
- jamac, sudužnik
- hipoteka na nekretninama (uglavnom na nekretninama koje su predmet kupnje, adaptacije ili dogradnje)
- osiguranje kredita kod osiguravatelja
- polica životnog osiguranja korisnika kredita, vinkulirana u korist banke
- polica osiguranja nekretnina od osnovnih rizika, vinkulirana u korist banke.[27]

[26] Moj bankar: Stambeni kredit, raspoloživo na: http://www.moj-bankar.hr/Kazalo/S/Stambeni-kredit, [29.07.2018.]
[27] Ibidem

3. ZAKON O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA

Subvencioniranje stambenih kredita je mjera pomoći Vlade Republike Hrvatske kojom se hrvatskim državljanima olakšava stambeno zbrinjavanje kroz otplatu dijela stambenog kredita. Uvjeti subvencioniranja uređeni su Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita te Naputkom o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama. Hrvatski sabor odluku o proglašenju Zakona o subvencioniranju stambenih kredita donio je 2017. godine, a zakonom se uređuje subvencioniranje stambenih kredita koje građani uzimaju od kreditnih institucija za kupnju stana ili kuće odnosno gradnju kuće radi rješavanja svog stambenog pitanja. Ovim se zakonom dakle nastoji pomoći građanima pri stjecanju stambenog prostora, odnosno olakšati im kupnju prve nekretnine. Zapravo, subvencioniranjem se nastoji postići i demografska obnova društva, urbana regeneracija naselja te smanjenje sve većeg iseljavanja mladih obitelji iz Hrvatske. U nastavku rada prikazat će se opće odredbe te uvjeti za odobravanje subvencioniranih kredita.[28]

3.1. Opće odredbe i uvjeti za odobravanje subvencioniranih kredita

Subvencioniranje kredita Republike Hrvatske građani mogu zatražiti po javnom pozivu koji objavljuje Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama do 31. prosinca 2020., za svaku kalendarsku, odnosno proračunsku godinu,a sredstva za subvencioniranje kredita osiguravaju se u državnom proračunu Republike Hrvatske. Popis odabranih kreditnih institucija s kojima je sklopljen ugovor o davanju subvencioniranih kredita objavljuje se na službenim mrežnim stranicama APN-a i Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja.

Subvencioniranje kredita odobrava se „građaninu s prebivalištem na području Republike Hrvatske koji ispunjava uvjete za dobivanje stambenog kredita koje utvrđuje kreditna institucija, koji u trenutku podnošenja zahtjeva kreditnoj instituciji nije stariji od 45 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u vlasništvu nema stan, odnosno kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja.“

[28] Narodne novine: Zakon o subvencioniranju stambenih kredita, Narodne novine d.d. Zagreb, broj 65/17, 61/18

Subvencioniranje kredita odobrava se samo za kupnju stana ili kuće odnosno za gradnju kuće, koja ima akt za građenje, a čija cijena s porezom na dodanu vrijednost po m² neto korisne površine stana ili kuće nije veća od 1.500,00 eura u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke. Cijena po m² neto korisne površine stana ili kuće može biti i veća, ali se u tom slučaju njegova razlika ne subvencionira. Subvencioniranje kredita odobrava se za kredit čiji iznos ne prelazi 100.000,00 eura u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate kredita i čiji rok otplate nije kraći od 15 godina. Stambeni kredit može biti i veći od tog iznosa, ali se u tom slučaju njegova razlika ne subvencionira. Važno je napomenuti kako se subvencioniranje kredita ne odobrava za kupnju stana ili kuće odnosno za gradnju kuće koja je izgrađena u okviru programa društveno poticane stanogradnje za čiju gradnju Republika Hrvatska daje zajam javnih sredstava.

Kredit se subvencionira na način da se sredstvima iz državnog proračuna prvih pet godina plaća dio mjesečnih obroka ili anuiteta koji ovisi o skupini u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti na dan objave javnog poziva:

- I. skupina 51% mjesečnog obroka ili anuiteta
- II. skupina 48% mjesečnog obroka ili anuiteta
- III. skupina 45% mjesečnog obroka ili anuiteta
- IV. skupina 42% mjesečnog obroka ili anuiteta
- V. skupina 39% mjesečnog obroka ili anuiteta
- VI. skupina 36% mjesečnog obroka ili anuiteta
- VII. skupina 33% mjesečnog obroka ili anuiteta
- VIII. skupina 30% mjesečnog obroka ili anuiteta.[29]

Efektivna kamatna stopa (EKS) na kredit prvih pet godina njegove otplate ne može biti viša od 3,75 % godišnje te po proteku prvih pet godina njegove otplate, a u daljnje dvije godine može biti uvećana najviše za 10 % od efektivne kamatne stope određene za prvih pet godina otplate.

Ovaj zakon ima i demografsku mjeru jer se dodatno produžuje rok subvencioniranja kredita za dvije godine za svako živorođeno, odnosno usvojeno dijete u razdoblju subvencioniranja kredita. Također, u slučaju da je podnositelj zahtjeva ili član njegova

[29] Napomena:Raspored gradova i općina po skupinama može se vidjeti u **Prilogu 1**.

obiteljskog domaćinstva utvrđenog invaliditeta većeg od 50% tjelesnog oštećenja dodatno se produžuje rok subvencioniranja kredita za dvije godine.

Također, bitno je napomenuti da neovisno o redoslijedu prijave subvenciju ostvaruju svi građani koji se prijave, a udovoljavaju uvjetima propisanim Zakonom.

Kako bi se spriječila zloupotreba subvencije, ugovor o subvencioniranom kreditu, uz ostalo, mora sadržavati zabranu davanja u najam stana ili kuće za čiju se kupnju odnosno gradnju kredit odobrava, a prije isteka roka od dvije godine nakon roka subvencioniranja kredita te obvezu prijave prebivališta korisnika kredita na adresi kupljenog stana ili kuće odnosno izgrađene kuće, u roku od 30 dana od dana stupanja u posjed stana ili kuće. Ako APN utvrdi da se sredstva odobrena za subvencioniranje kredita ne koriste u skladu s ovim Zakonom, ugovorom o subvencioniranom kreditu, ili da su činjenice na kojima se temeljila odluka o odobravanju subvencioniranja kredita bile neistinite, dužan je o tome obavijestiti odabranu kreditnu instituciju koja je dužna kredit proglasiti dospjelim u cijelosti i pristupiti prisilnoj naplati.

3.2. Prednosti korištenja subvencije

Anuiteti stambenih kredita poprilično su visoki, stoga je jasno da građani korištenjem subvencije u razdoblju od pet ili više godina mogu ostvariti značajne uštede. Primjerice, prema podacima Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama do 29.01.2018. (Tablica 2) subvencionirano je 2.328 kredita pri čemu prosječni anuitet kredita iznosi 391 €, a od toga je pola anuiteta, točnije 195,50 €, subvencionirano od strane države. Odnosno, prosječna subvenciju po korisniku kredita za 2018. godinu iznosit će 2.346 €, odnosno približno17.345 kn. Dakle, građani kojima je 2017. godine odobren zahtjev za subvencioniranjem ostvarit će uštedu u 2018. godini od približno 17.000 kn, a za četiri godine koliko će im subvencija trajati, ušteda će iznositi gotovo 70.000 kn.[30]

Također, osim značajnih ušteda, prednost korištenja subvencije je što država ugovore o subvencioniranju sklapa samo s odabranim kreditnim institucijama, tj. onima koje ponude najbolje uvjete kreditiranja te im ograničava visinu efektivne kamatne stope pa tako građani korištenjem subvencije ostvaruju bolje uvjete kreditiranja.

[30] Napomena: Izračun se odnosi na kredite odobrene u 2017. godini kada se subvencija odnosila na pola iznosa mjesečnog anuiteta bez obzira na prebivalište korisnika subvencije te je trajala prve četiri godine otplate kredita.

Tablica 2: Statistički podaci o odobrenim subvencioniranim stambenim kreditima u Republici Hrvatskoj do dana 29.01.2018.

Broj odobrenih subvencioniranih kredita	**Prosječna rata/anuitet kredita**	**Prosječna subvenc. rata/anuitet**	**Prosječna subvencija po korisniku kredita €**
	€	€	za 2018. god
2.328	391,00 €	195,50 €	2.346,00 €

Izvor: Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama,http://apn.hr/subvencionirani-stambeni-krediti/statisticki-podaci-o-odobrenim-subvencioniranim-stambenim-kreditima-u-republici-hrvatskoj-do-dana-29-01-2018

Međutim, zakon također ima i nekoliko potencijalnih nedostataka. Primjerice, subvencija se odnosi na iznos kredita do 100.000 eura, tj. cijena po metru kvadratnom ne smije biti veća od 1.500 eura, odnosno može biti i veća, ali se u tom slučaju njegova razlika ne subvencionira što može biti problematično za stanovnike grada Splita gdje prosječna cijena kvadrata iznosi 2.500 eura ili Dubrovnika gdje se prosječna cijena kvadrata penje do čak 3.500 eura. Neki stručnjaci čak smatraju kako je upravo državna subvencija izazvala porast cijena nekretnina jer kupci moraju reagirati brzo i zbog toga su spremni platiti nekretnine više nego što vrijede i onda je pitanje uopće koliko je ta računica isplativa jer ono što se uštedi subvencijom, potroši se na veću cijenu kvadrata. No, s druge strane pojedinci razloge u rastu cijena nekretnina ne povezuju s ovom mjerom nego smatraju kako je rast cijena nekretnina normalna pojava kad raste BDP i kad rastu plaće. Nadalje, pojedinim građanima subvencija može biti odbojna i zbog samog procesa ostvarivanja naknade, odnosno prikupljanja brojne dokumentacije.

Dakle,Zakon o subvencioniranju stambenih kredita može, ali i ne mora djelovati motivirajuće na građane. U nastavku rada istražit će se u kojoj mjeri je zakon prepoznat od strane građana, može li se podrazumijevati kao determinanta potražnje za stambenim kreditima te koliko subvencija uistinu olakšava stjecanje stambenog prostora.

4. ANALIZA TRŽIŠTA STAMBENIH KREDITA U REPUBLICI HRVATSKOJ

U ovom dijelu rada analizirat će se tržište stambenih kredita u Republici Hrvatskoj kroz analizu ponude stambenih kredita nekoliko kreditnih institucija te kroz analizu potražnje za stambenim kreditima prema već prikupljenim i obrađenim podacima Hrvatske narodne banke te Hrvatske udruge banaka.

4.1. Analiza ponude stambenih kredita u Republici Hrvatskoj

Gotovo sve banke u Hrvatskoj u svojoj ponudi imaju stambene kredite, ali s obzirom da je predmet istraživanja ovog rada Zakon o subvencioniranju stambenih kredita, u nastavku će se analizirati ponuda isključivo onih banaka s kojima je sklopljen ugovor o davanju subvencioniranih kredita (Tablica 3).

Tablica 3: Popis odabranih kreditnih institucija s kojima je sklopljen ugovor o davanju subvencioniranih kredita

REDNI BROJ	NAZIV KREDITNE INSTITUCIJE	Najviši EKS* sukladno prihvaćenim ponudama i potpisanim ugovorima o davanju subvencioniranih kredita s kreditnim institucijama	
		€	Kn
1	CROATIA BANKA D.D.	3,74 %	3,74%
2	ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK D.D.	3,75 %	3,75%
3	HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D.	3,12%	3,12%
4	HPB – STAMBENA ŠTEDIONICA D.D.	3,58%	3,58%
5	ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D.	3,35%	3,66%
6	KARLOVAČKA BANKA D.D.	3,29%	3,49%
7	OTP BANKA D.D.	3,14%	3,39%
8	PODRAVSKA BANKA D.D.	3,56%	3,56%
9	PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D.	3,15%	3,35%
10	RAIFFEISEN BANK AUSTRIA D.D.	3,24%	3,24%
11	SPLITSKA BANKA D.D.	3,19%	3,45%
12	ZAGREBAČKA BANKA D.D.	3,75 %	3,75%

Izvor: Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, raspoloživo na:http://apn.hr/novosti/popis-odabranih-kreditnih-institucija-s-kojima-je-sklopljen-ugovor-o-davanju-subvencioniranih-kredita

Tablica 3 prikazuje popis odabranih kreditnih institucija s kojima je sklopljen ugovor o davanju subvencioniranih kredita te najvišu efektivnu kamatnu stopu na kredit koju svaka pojedina kreditna institucija nudi. Kako je već prethodno u radu objašnjeno, efektivna kamatna stopa je kamatna stopa koja odražava sve troškove kredita, uključujući naknade, osiguranja, depozit i ostale izravno povezane troškove kredita. Bitno je napomenuti kako efektivna kamatna stopa prema Zakonu o subvencioniranju stambenih kredita na prvih pet godina njegove otplate ne može biti viša od 3,75 % godišnje, a u daljnje dvije godine može biti uvećana najviše za 10 % od efektivne kamatne stope određene za prvih pet godina otplate.

Ugovor o davanju subvencioniranih kredita sklopljen je s 12 kreditnih institucija. Iz tablice je vidljivo kako je kod većine kreditnih institucija EKS na kredite u kunama jednaka EKS-u na kredite u eurima, dok se kod nekoliko njih efektivna kamatna stopa za kredite u kunama razlikuje od efektivne kamatne stope za kredite odobrene u eurima, točnije EKS za kredite u kunama je uvijek veća od EKS za kredite u eurima. Najnižu efektivnu kamatnu stopu nudi Hrvatska poštanska banka (3,12%), dok najvišu (i maksimalno dopuštenu) efektivnu kamatnu stopu nude Erste i Zagrebačka banka (3,75%).

U nastavku rada analizirat će se ponuda stambenih kredita tri proizvoljno odabrane banke s kojima je sklopljen ugovor o davanju subvencioniranih kredita. Analizirat će se ponuda Hrvatske poštanske banke, Privredne banke Zagreb i OTP banke. Posebno će se analizirati i usporediti visina kamatnih stopa, ročnost kredita te maksimalni iznosi kredita.

4.1.1. Ponuda stambenih kredita Hrvatske poštanske banke

Hrvatska poštanska banka najveća je banka u hrvatskom vlasništvu. U svojoj ponudi,osim subvencioniranih stambenih kredita, ima stambene kredite uz promjenjivu kamatnu stopu, stambene kredite s kombinacijom kamata, stambene kredite bez hipoteke, zelene stambene kredite te POS stambene kredite. Klijentima je omogućen izbor između kunskih kredita i kredita uz valutnu klauzulu. Hrvatska poštanska banka svojim klijentima nudi kamatnu stopu već od 3%, rok otplate kredita do 30 godina te mogućnost otplate kredita do 67. godine života, a maksimalan iznos kredita koji se može podignuti iznosi 265.000 eura ili 2.000.000 kuna. Također, postoji mogućnost ugovaranja počeka do 12 mjeseci, a troškovi realizacije kredita mogu se pokriti iz samog kredita.[31]

[31] Hrvatska poštanska banka d.d. (2018.): Stambeni krediti, [Internet], raspoloživo na: https://www.hpb.hr/gradanstvo/krediti/stambeni-krediti, [01.08.2018.]

4.1.1.1. Stambeni krediti uz promjenjivu kamatnu stopu

Stambeni krediti uz promjenjivu kamatnu stopu mogu se koristiti za kupnju nekretnine, građenje i nadzor građenja, adaptaciju i rekonstrukciju nekretnine te za refinanciranje postojećeg stambenog kredita.

Uvjeti stambenih kredita uz promjenjivu kamatnu stopu su:

- godišnja kamatna stopa već od 3,20% za kredite u eurima ili od 3,60% za kredite u kunama
- rok otplate kredita do 30 godina
- mogućnost ugovaranja počeka do 12 mjeseci
- iznos kredita od 10.000 do 265.000 eura ili od 75.000 do 2.000.000 kuna.

Primjerice, za kredit u iznosu od 100.000 eura s rokom otplate 20 godina i kamatnom stopom 3,20%, mjesečni anuitet iznosio bi 564,66 eura.

4.1.1.2. Stambeni krediti s kombinacijom kamatnih stopa

Stambeni krediti s kombinacijom kamatnih stopa se jednako kao i stambeni krediti uz promjenjivu kamatnu stopu mogu koristiti za kupnju nekretnine, građenje i nadzor građenja, adaptaciju i rekonstrukciju nekretnine te za refinanciranje postojećeg stambenog kredita. Također su i uvjeti navedenih kredita slični uvjetima stambenih kredita s promjenjivom kamatnom stopom.

Uvjeti stambenih kredita s kombinacijom kamatnih stopa su:

- godišnja kamatna stopa fiksna u prvih 5 godina otplate, već od 3,30% za kredite u eurima i u kunama
- rok otplate kredita do30 godina
- mogućnost ugovaranja počeka do 12 mjeseci
- iznos kredita od 10.000 do 265.000 eura ili od 75.000 do 2.000.000 kuna.

Primjerice, za kredit u iznosu od 100.000 eura s rokom otplate 20 godina i kamatnom stopom 3,30%, mjesečni anuitet iznosio bi 569,74 eura. Anuitet je nešto viši nego kod kredita s promjenjivom kamatnom stopom, što je i logično s obzirom da je kod kredita s kombinacijom kamatnih stopa, kamatna stopa fiksna u prvih pet godina što smanjuje rizik za korisnika kredita, a povećava rizik za banku pa je i naknada, tj. anuitet veći.

4.1.1.3. Stambeni krediti bez hipoteke

Stambeni krediti bez hipoteke mogu se koristiti za adaptaciju, rekonstrukciju i opremanje objekta, za kupnju, građenje i nadzor građenja te za otplatu ranije realiziranih stambenih ili adaptacijskih kredita.

Uvjeti stambenih kredita bez hipoteke su:

- godišnja kamatna stopa već od 4,50% za kredite u eurima ili od 4,90% za kredite u kunama
- rok otplate kredita do10 godina
- do 50% odobrenog iznosa kredita može se isplatiti u gotovini
- iznos kredita do 30.000 eura ili do 220.000 kuna.

Primjerice, za stambeni kredit bez hipoteke odobren u maksimalnom iznosu od 30.000 eura s rokom otplate 10 godina i kamatnom stopom 4,50%, mjesečni anuitet iznosio bi 310,92 eura. S obzirom da se radi o stambenom kreditu bez hipoteke, najvažnijeg i najčešće korištenog instrumenta osiguranja, logično je da je kamatna stopa viša, a rok otplate i maksimalni iznos kredita manji nego kod klasičnih stambenih kredita.

4.1.1.4. Zeleni stambeni krediti

Zeleni stambeni krediti namijenjeni su za građenje i nadzor niskoenergetskih i pasivnih nekretnina, za kupnju nekretnina energetskog razreda A+, A i B te za poboljšanje energetske učinkovitosti postojećih nekretnina.

Uvjeti zelenih stambenih kredita su:

- godišnja kamatna stopa već od 3,00% za kredite u eurima ili od 3,40% za kredite u kunama
- rok otplate kredita do30 godina
- mogućnost ugovaranja počeka do 12 mjeseci
- iznos kredita od 10.000 do 265.000 eura ili od 75.000 do 2.000.000 kuna.

Za zeleni stambeni kredit odobren u iznosu od 100.000 eura s rokom otplate 20 godina i kamatnom stopom 3,00%, mjesečni anuitet iznosio bi 554,60 eura. Anuitet je manji u odnosu na anuitet stambenih kredita s promjenjivom i kombiniranom kamatnom stopom jer se

radi o kreditu čija je svrha, kroz niže kamatne stope, potaknuti korisnike kredita na ulaganje u niskoenergetske i pasivne nekretnine, odnosno cilj je ostvarenje energetske učinkovitosti.

4.1.1.5. POS stambeni krediti

POS stambeni krediti koriste se za kupnju stanova/garaže koji su u fazi izgradnje te za kupnju stanova/garaže koji su izgrađeni temeljem Programa društveno poticane stanogradnje (Program „A“).

Uvjeti POS stambenih kredita su:

- godišnja kamatna stopa već od 3,10% za kredite u eurima ili od 4,10% za kredite u kunama
- rok otplate kredita do 20 godina
- mogućnost ugovaranja počeka do 12 mjeseci
- iznos kredita od 45% do 65% vrijednosti predugovora o kupoprodaji; već od 9.000 eura ili od 70.000 kuna.

Primjerice, ukoliko se klijent banke odluči za POS stambeni kredit u iznosu od 50.000 eura na rok otplate od 20 godina i uz kamatnu stopu od 3,10%, mjesečni anuitet iznosit će 279,81 eura.

4.1.1.6. Subvencionirani stambeni krediti

Subvencionirani stambeni krediti odobravaju se kreditno sposobnim građanima, koji zadovoljavaju uvjete Zakona o subvencioniranju stambenih kredita, za kupnju stana/kuće ili gradnju kuće radi rješavanja stambenog pitanja.

Uvjeti subvencioniranih stambenih kredita koje HPB nudi su:

- kamatna stopa već od 2,90% jednaka za kredite u kunama kao i uz valutnu klauzulu EUR
- rok otplate kredita od 15 do 30 godina
- kamatna stopa fiksna prvih 7 godina otplate
- iznos kredita do 265.000 eura ili do 2.000.000 kuna.

Primjerice, za kredit u iznosu od 100.000 eura uz kamatnu stopu od 2,90% te s rokom otplate od 20 godina, mjesečni anuitet iznosio bi 549,60 eura. Iznos anuiteta najmanji je u

usporedbi sa svim ostalim vrstama stambenih kredita, a razlog tomu je što su banke koje sklope ugovor o davanju subvencioniranih kredita ograničene visinom efektivne kamatne stope.

4.1.2. Ponuda stambenih kredita Privredne banke Zagreb

Privredna banka Zagrebu samom je vrhu hrvatskog bankarstva s dugim kontinuitetom bankarskog poslovanja. U svojoj ponudi ima stambene kredite u kunama i eurima, uz mogućnost odabira fiksne ili promjenjive kamatne stope te kombinacije fiksne i promjenjive kamatne stope. Dodatno, nudi Energo stambene, subvencionirane stambene kredite te stambene kredite za mlade (do 45. godina starosti).[32]

4.1.2.1. PBZ stambeni krediti u kunama

Namjena i iznos stambenih kredita u kunama:

- od 150.000 HRK do 2.300.000 HRK za kredite za kupnju stambene nekretnine, kupnju s adaptacijom, izgradnju, dogradnju, nadogradnju, dovršenje ili rekonstrukciju stambene nekretnine, te kupnju građevinskog zemljišta s izgradnjom ili samo kupnju građevinskog zemljišta uz zasnivanje založnog prava na nekretnini
- od 150.000 HRK do 535.000 HRK za adaptaciju (uz založno pravo na nekretnini)
- od 37.500 HRK do 300.000 HRK za kredite bez založnog prava na nekretnini i za plaćanje učešća za kupnju nekretnina
- refinanciranje kredita u banci ili drugim bankama sukladno namjeni za koju je realiziran postojeći kredit i u iznosima ovisno o namjeni kredita.

Za stambene kredite u kunama postoji mogućnost odabira kamatne stope:

- fiksne kamatne stope za cijelo otplatno razdoblje (od 4,09% do 5,09% za kredite uz hipoteku, ovisno o razdoblju otplate te statusu klijenta)
- promjenjive kamatne stope za cijelo otplatno razdoblje (od 3,97% do 4,37% za kredite uz hipoteku, ovisno o statusu klijenta)
- fiksne kamatne stope za određeno razdoblje (5 ili 10 godina) i nakon toga promjenjive kamatne stope.

[32] Privredna banka Zagreb d.d. (2018.): Stambeni krediti, [Internet], raspoloživo na: https://www.pbz.hr/hr/gradani/krediti, [14.08.2018.]

Primjerice, za stambeni kredit uz promjenjivu kamatnu stopu od 3,97% (za korisnika kredita koji je klijent Privredne banke Zagreb) u iznosu od 1.000.000 kuna uz maksimalni rok otplate od 30 godina, prvi mjesečni anuitet iznosio bi 4.756,87 kuna. S druge strane, za dužnika koji nema status klijenta, prvi mjesečni anuitet, za isti kredit, iznosio bi nešto više, odnosno 4.931,11.

Ukoliko bi se korisnik kredita, klijent Privredne banke Zagreb, odlučio za stambeni kredit uz kombinaciju fiksne i promjenjive kamatne stope (5 godina fiksno) u iznosu od 1.000.000 kuna uz maksimalni rok otplate od 30 godina, prvi mjesečni anuitet iznosio bi 4.942,84 kuna. Dok bi za dužnika koji nema status klijenta, prvi mjesečni anuitet, za isti kredit, iznosio 5.120,47 kuna.

Iz prethodna dva primjera vidi se kako je, jednako kao i kod Hrvatske poštanske banke, mjesečni anuitet veći ukoliko se radi o kreditu s kombinacijom fiksne i promjenjive kamatne stope u odnosu na stambeni kredit s promjenjivom kamatnom stopom.

Rok otplate stambenih kredita u kunama:

- od 5 do 30 godina za kredite uz zasnivanje založnog prava na nekretnini
- od 5 do 15 godina za kredite bez zasnivanja založnog prava na nekretnini i plaćanje učešća za kupnju nekretnina
- od 5 do 10 godina za kredite uz fiksnu kamatnu stopu
- uz kombinaciju fiksne kamatne stope u razdoblju od isključivo 60 ili 120 mjeseci i promjenjive kamatne stope u preostalom razdoblju otplate.

4.1.2.2. PBZ stambeni krediti u kunama za mlade (do 45. godina starosti)

PBZ stambeni krediti za mlade rezervirani su za građane koji u trenutku realizacije kredita nisu stariji od 45 godina te kao takvi nude povoljnije uvjete, odnosno niže kamatne stope u odnosu na klasične stambene kredite.

Namjena i iznos stambenih kredita za mlade u kunama:

- kupnja stambene nekretnine
- od 150.000 HRK do 2.300.000 HRK

Rok otplate stambenih kredita u kunama za mlade:

- od 5 do 30 godina (minimalni rok otplate može biti 61 mjesec)

- uz kombinaciju fiksne kamatne stope u razdoblju od isključivo 60 mjeseci i promjenjive kamatne stope u preostalom razdoblju otplate.

Kredit je moguće ugovoriti uz kombinaciju fiksne kamatne stope u razdoblju od isključivo 60 mjeseci i promjenjive kamatne stope u preostalom razdoblju otplate. Fiksna kamatna stopa za prvih 60 mjeseci otplate za korisnike kredite koji imaju status klijenta iznosi od 3,69% do 3,79% godišnje, dok za korisnike kredita koji nemaju status klijenta iznosi nešto više (od 3,99% do 4,09%). Promjenjiva kamatna stopa u preostalom razdoblju otplate iznosi od 3,87% do 3,97% za klijente Privredne banke Zagreb, dok za one koji nemaju status klijenta iznosi od 4,17% do 4,27% godišnje.

4.1.2.3. PBZ Energo stambeni krediti u kunama

Jednako kao i Hrvatska poštanska banka, i Privredna banka Zagreb u svojoj ponudi ima zelene, odnosno Energo stambene kredite uz povoljnije uvjete. PBZ Energo krediti namijenjeni su za financiranje kupnje i izgradnje stambene nekretnine višeg energetskog razreda A, A+ i B, te za poboljšanje energetske učinkovitosti postojećeg objekta, a samim time i štednju energije.

Klijentima koji se odluče za Energo stambeni kredit dostupni su povoljniji uvjeti kredita poput kamatne stope od 4,99% godišnje, fiksno za cijelo razdoblje otplate, bez naknade, a također i povoljnije premije polica osiguranja.

Namjena Energo stambenih kredita u kunama:

- kupnja stambene nekretnine viših energetskih razreda A, A+ i B, kupnja stambene nekretnine s poboljšanjem energetske učinkovitosti
- izgradnja, dogradnja, nadogradnja, dovršenje niskoenergetskih i pasivnih kuća kupnja građevinskog zemljišta s izgradnjom niskoenergetskih i pasivnih kuća
- poboljšanje energetske učinkovitosti na postojećim objektima
- kod kredita s namjenom dogradnja/nadogradnja/poboljšanje energetske učinkovitosti/dovršenje korisnik kredita ne mora biti vlasnik kreditirane nekretnine (uz uvjet krvnog ili tazbinskog srodstva s vlasnikom nekretnine)
- plaćanje učešća za kupnju nekretnine viših energetskih razreda A, A+ i B,refinanciranje energo stambenih kredita ili standardnih stambenih kredita uz predočenje dokaza da kreditirana nekretnina pripada energetskim razredima A, A+ i B odnosno da se radi o niskoenergetskoj ili pasivnoj kući,

Korisnicima kredita nudi se mogućnost izbora kamatne stope:

- fiksne kamatne stope za cijelo otplatno razdoblje (od 4,09% do 5,09% za kredite uz hipoteku, ovisno o razdoblju otplate te statusu klijenta)
- promjenjive kamatne stope za cijelo otplatno razdoblje (od 3,77% do 4,17% za kredite uz hipoteku, ovisno o statusu klijenta)
- fiksne kamatne stope za određeno razdoblje (5 ili 10 godina) i nakon toga promjenjive kamatne stope.

Za Energo stambeni kredit uz promjenjivu kamatnu stopu od 3,77% (za korisnika kredita koji je klijent Privredne banke Zagreb) u iznosu od 1.000.000 kuna uz maksimalni rok otplate od 30 godina, prvi mjesečni anuitet iznosio bi 4.642,51 kunu. S druge strane, za dužnika koji nema status klijenta, prvi mjesečni anuitet, za isti kredit, iznosio bi nešto više, odnosno 4.814,60.

Iznos mjesečnog anuiteta nešto je manji u odnosu na anuitet običnog stambenog kredita u kunama jer se radi o Energo stambenom kreditu čiji je cilj, uz povoljnije uvjete, potaknuti energetsku učinkovitost.

Iznos Energo stambenih kredita u kunama:

- od 150.000 HRK do 2.300.000 HRK za sve namjene uz zasnivanje založnog prava na nekretnini (osim za poboljšanje energetske učinkovitosti)
- od 150.000 HRK do 535.000 HRK za poboljšanje energetske učinkovitosti (uz zasnivanje založnog prava na nekretnini)
- od 37.500 HRK do 300.000 HRK bez zasnivanja založnog prava na nekretnini i za plaćanje učešća za kupnju nekretnina viših energetskih razreda A, A+ i B

Rok otplate Energo stambenih kredita u kunama:

- od 5 do 30 godina za kredite uz zasnivanje založnog prava na nekretnini
- od 5 do 15 godina za kredite bez zasnivanja založnog prava na nekretnini i za kredite za plaćanje učešća za kupnju nekretnina viših energetskih razreda A, A+ i B
- od 5 do 10 godina za kredite uz fiksnu kamatnu stopu
- uz kombinaciju fiksne kamatne stope u razdoblju od isključivo 60 ili 120 mjeseci i promjenjive kamatne stope u preostalom razdoblju otplate.

4.1.2.4. PBZ stambeni krediti u eurima

Osim stambenih kredita u kunama, Privredna banka Zagreb također nudi i stambene kredite u eurima.

Namjena i iznos stambenih kredita u eurima:

- od 20.000 EUR do 350.000 EUR kunske protuvrijednosti za kredite za kupnju stambene nekretnine, kupnju s adaptacijom, izgradnju, dogradnju, nadogradnju, dovršenje ili rekonstrukciju stambene nekretnine, te kupnju građevinskog zemljišta s izgradnjom ili samo kupnju građevinskog zemljišta (uz založno pravo na nekretnini)
- za kredite za adaptaciju: od 20.000 EUR do 70.000 EUR kunske protuvrijednosti (uz založno pravo na nekretnini)
- od 5.000 EUR do 40.000 EUR za kredite bez založnog prava na nekretnini i za plaćanje učešća za kupnju nekretnina
- refinanciranje kredita u banci ili drugim bankama sukladno namjeni za koju je realiziran postojeći kredit i u iznosima ovisno o namjeni kredita.

Za stambene kredite u eurima također postoji mogućnost odabira kamatne stope:

- fiksne kamatne stope za cijelo otplatno razdoblje (od 3,59% do 4,79% za kredite uz hipoteku, ovisno o razdoblju otplate te statusu klijenta)
- promjenjive kamatne stope za cijelo otplatno razdoblje (od 3,47% do 3,87% za kredite uz hipoteku, ovisno o statusu klijenta)
- fiksne kamatne stope za određeno razdoblje (5 ili 10 godina) i nakon toga promjenjive kamatne stope.

Primjerice, za kredit (korisnika koji ima status klijenta Privredne banke Zagreb) u iznosu od 100.000 eura s rokom otplate 20 godina i promjenjivom kamatnom stopom od 3,47%, prvi mjesečni anuitet iznosio bi 578,42 eura, dok bi za korisnika koji nema status klijenta, prvi mjesečni anuitet iznosio 593,93 eura (promjenjiva kamatna stopa bila bi 3,77%).

Rok otplate stambenih kredita u eurima:

- od 5 do 30 godina za kredite uz zasnivanje založnog prava na nekretnini
- od 5 do 15 godina za kredite bez zasnivanja založnog prava na nekretnini i plaćanje učešća za kupnju nekretnina
- od 5 do 10 godina za kredite uz fiksnu kamatnu stopu

- uz kombinaciju fiksne kamatne stope u razdoblju od isključivo 60 ili 120 mjeseci i promjenjive kamatne stope u preostalom razdoblju otplate.

4.1.2.5. PBZ stambeni krediti u eurima za mlade (do 45. godina starosti)

Korisnicima kredita su osim stambenih kredita u kunama za mlade, dostupni također stambeni krediti za mlade u eurima.

Namjena i iznos stambenih kredita u eurima za mlade:

- kupnja stambene nekretnine
- od 20.000 EUR do 350.000 EUR kunske protuvrijednosti.

Rok otplate stambenih kredita u eurima za mlade:

- od 5 do 30 godina (minimalni rok otplate može biti 61 mjesec)
- uz kombinaciju fiksne kamatne stope u razdoblju od isključivo 60 mjeseci i promjenjive kamatne stope u preostalom razdoblju otplate.

Kredit je moguće ugovoriti uz kombinaciju fiksne kamatne stope u razdoblju od isključivo 60 mjeseci i promjenjive kamatne stope u preostalom razdoblju otplate. Fiksna kamatna stopa za prvih 60 mjeseci otplate za korisnike kredite koji imaju status klijenta iznosi od 3,19% do 3,29% godišnje, dok za korisnike kredita koji nemaju status klijenta iznosi nešto više (od 3,49% do 3,59%). Promjenjiva kamatna stopa u preostalom razdoblju otplate iznosi od 3,37% do 3,47% za klijente Privredne banke Zagreb, dok za one koji nemaju status klijenta iznosi od 3,67% do 3,77% godišnje.

4.1.2.6. PBZ Energo stambeni krediti u eurima

Osim Energo stambenih kredita u kunama, Privredna banka Zagreb u svojoj ponudi ima i Energo stambene kredite u eurima, također uz povoljnije uvjete.

Namjena Energo stambenih kredita u eurima jednaka je onima u kunama, a to je:

- kupnja stambene nekretnine viših energetskih razreda A, A+ i B, kupnja stambene nekretnine s poboljšanjem energetske učinkovitosti
- izgradnja, dogradnja, nadogradnja, dovršenje niskoenergetskih i pasivnih kuća kupnja građevinskog zemljišta s izgradnjom niskoenergetskih i pasivnih kuća

- poboljšanje energetske učinkovitosti na postojećim objektima
- kod kredita s namjenom dogradnja/nadogradnja/poboljšanje energetske učinkovitosti/dovršenje korisnik kredita ne mora biti vlasnik kreditirane nekretnine (uz uvjet krvnog ili tazbinskog srodstva s vlasnikom nekretnine)
- plaćanje učešća za kupnju nekretnine viših energetskih razreda A, A+ i B, refinanciranje energo stambenih kredita ili standardnih stambenih kredita uz predočenje dokaza da kreditirana nekretnina pripada energetskim razredima A, A+ i B odnosno da se radi o niskoenergetskoj ili pasivnoj kući,

Korisnicima kredita nudi se mogućnost izbora kamatne stope:

- fiksne kamatne stope za cijelo otplatno razdoblje (od 3,59% do 4,79% za kredite uz hipoteku, ovisno o razdoblju otplate te statusu klijenta)
- promjenjive kamatne stope za cijelo otplatno razdoblje (od 3,27% do 3,67% za kredite uz hipoteku, ovisno o statusu klijenta)
- fiksne kamatne stope za određeno razdoblje (5 ili 10 godina) i nakon toga promjenjive kamatne stope.

Dakle, za Energo stambeni kredit u iznosu od 100.000 eura te rok otplate 20 godina, promjenjiva kamatna stopa iznosila bi 3,27% te bi korisnik kredita (klijent PBZ-a) mjesečno trebao izdvajati 568,21 eura, odnosno 10,21 eura manje nego u slučaju klasičnog stambenog kredita uz promjenjivu kamatnu stopu. I u ovom slučaju mjesečni anuitet Energo stambenog kredita manji je nego kod klasičnog stambenog kredita.

Iznos Energo stambenih kredita u eurima:

- od 20.000 EUR do 350.000 EUR kunske protuvrijednosti za sve namjene uz zasnivanje založnog prava na nekretnini osim za poboljšanje energetske učinkovitosti
- od 20.000 EUR do 70.000 EUR kunske protuvrijednosti za namjenu poboljšanja energetske učinkovitosti uz zasnivanje založnog prava na nekretnini
- od 5.000 EUR do 40.000 EUR za kredite bez zasnivanja založnog prava na nekretnini i za plaćanje učešća za kupnju nekretnina viših energetskih razreda A, A+ i B.

Rok otplate Energo stambenih kredita u eurima:

- od 5 do 30 godina za kredite uz zasnivanje založnog prava na nekretnini
- od 5 do 15 godina za kredite bez zasnivanja založnog prava na nekretnini i za kredite za plaćanje učešća za kupnju nekretnina viših energetskih razreda A, A+ i B
- od 5 do 10 godina za kredite uz fiksnu kamatnu stopu
- uz kombinaciju fiksne kamatne stope u razdoblju od isključivo 60 ili 120 mjeseci i promjenjive kamatne stope u preostalom razdoblju otplate.

4.1.2.7. Subvencionirani stambeni krediti

Korisnici subvencioniranih stambenih kredita mogu biti sve fizičke osobe s prebivalištem u Republici Hrvatskoj koje udovoljavaju uvjetima Zakona o subvencioniranju stambenih kredita.

Kamatna stopa za subvencionirane kredite u kunama iznosi 3,18% godišnje, fiksno za prvih 5 godina otplate, dok za preostali period otplate kredita kamatna stopa je promjenjiva i iznosi 3,73%. Za kredite u eurima, fiksna kamatna stopa za prvih 5 godina otplate nešto je manja i iznosi 2,98%, a za preostali period otplate promjenjiva kamatna stopa iznosi 3,40%. Rok otplate kredita kreće se od 15 do 30 godina.

Krediti u eurima, tj. uz valutnu klauzulu EUR otplaćuju se u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za EUR tečajne liste Hrvatske narodne banke važeće na dan plaćanja.

Otplatu stambenih kredita Privredne banke Zagreb moguće je ugovoriti u jednakim mjesečnim anuitetima ili mjesečnim ratama ili u anuitetima s postupnim povećanjem anuiteta (otplatu u anuitetima s postupnim povećanjem anuiteta nije moguće ugovoriti uz kombinaciju fiksne i promjenjive kamatne stope). Zanimljivo je spomenuti kako korisnik kredita sam odabire dan u mjesecu na koji će plaćati svoje mjesečne obveze, a za vrijeme rodiljnog dopusta moguće je ugovaranje moratorija (odgode otplate) postojećeg stambenog kredita do 18 mjeseci, bez plaćanja kamate.

Nadalje, PBZ nudi i mogućnost ugovaranja počeka otplate kredita u razdoblju do 12 mjeseci (izuzev za kredite koji se realiziraju uz kombinaciju fiksne i promjenjive kamatne stope ili uz otplatu u anuitetima s postupnim povećanjem anuiteta). Također, korisnicima kredita ne naplaćuje se naknada za obradu kreditnog zahtjeva kao ni naknada za prijevremenu djelomičnu ili definitivnu otplatu kredita.

4.1.3. Ponuda stambenih kredita OTP banke

OTP banka u svojoj ponudi ima raznoliku ponudu stambenih kredita. Nudi stambene kredite u kunama i eurima, a za pomorce i posebnu ponudu stambenih kredita u dolarima. Također nudi stambene kredite za liječnike i stomatologe, stambene kredite za medicinsko osoblje, sunčane kredite namijenjene poboljšanju energetske učinkovitosti, subvencionirane stambene kredite te stambene kredite uz POS+ program.[33]

4.1.3.1. Stambeni krediti u kunama

Stambeni krediti u kunama mogu se ugovoriti s fiksnom početnom kamatnom stopom te s rokom otplate od 1 do 30 godina. Fiksna kamatna stopa tijekom prvih 5 godina otplate iznosi 3,79%, a preostali period otplate kredita kamatna stopa je promjenjiva i iznosi 4,20%. Visina kredita u kunskoj protuvrijednosti kreće se od 15.001 do 300.000 eura.

Primjerice, za stambeni kredit u iznosu od 750.000 kuna te rok otplate od 20 godina, uz fiksnu kamatnu stopu od 3,79% tijekom prvih 5 godina otplate, a 4,20% u preostalom razdoblju, mjesečni iznos prvog anuiteta iznosio bi 4.462 kune.

4.1.3.2. Stambeni krediti u eurima

Stambene kredite u eurima moguće je ugovoriti s fiksnom početnom kamatnom stopom te promjenjivom u preostalom razdoblju otplate ili s promjenjivom kamatnom stopom tijekom cijelog razdoblja otplate. Stambeni krediti u eurima s fiksnom početnom kamatnom stopom mogu se također ugovoriti s rokom otplate od 1 do 30 godina uz fiksnu kamatnu stopu od 3,29% tijekom prvih 5 godina otplate, a preostali period otplate kredita kamatna stopa je promjenjiva i iznosi 3,73%. Visina kredita u kunskoj protuvrijednosti kreće se od 15.001 do 300.000 eura.

Primjerice, za stambeni kredit u iznosu od 100.000 eura te rok otplate od 20 godina, uz fiksnu kamatnu stopu od 3,29% tijekom prvih 5 godina otplate, a 3,73% u preostalom razdoblju, mjesečni iznos prvog anuiteta iznosio bi 569 eura.

Za stambene kredite uz promjenjivu kamatnu stopu maksimalan iznos kredita je 300.000 eura, a rok otplate 1 do 30 godina. Ukoliko se radi o kreditima od 5.000 do 15.000

[33] OTP banka d.d. (2018.): Stambeni krediti, [Internet], raspoloživo na: https://www.otpbanka.hr/hr/gradani/stambeni-krediti, [14.08.2018.]

eura kamatna stopa iznosi 4,83% godišnje, dok ukoliko vrijednost kredita premašuje 15.000 eura do maksimalnih 300.000 eura, promjenjiva kamatna stopa iznosi 4,33% godišnje.

Dakle, za kredit od 100.000 eura s rokom otplate 20 godina uz promjenjivu kamatnu stopu od 4,33%, mjesečni iznos prvog anuiteta je 624 eura.

4.1.3.3. Stambeni krediti za pomorce

Za pomorce, OTP banka ima posebnu ponudu stambenih kredita koji se mogu ugovoriti u kunama, dolarima ili eurima, uz otplatu do 30 godina. Korisnici kredita mogu biti svi kreditno sposobni pomorci. Status klijenta je obavezan, ali može se ostvariti naknadno, u roku od 3 mjeseca, a klijent je osoba koja svoja redovna mjesečna primanja usmjerava na tekući/devizni račun u OTP banci.

Za kredite odobrene u kunama fiksna kamatna stopa za prvih 5 godina otplate iznosi 3,25%, a za preostali period otplate kredita, kamatna stopa je promjenjiva i iznosi 3,32%. Visina kredita u kunskoj protuvrijednosti kreće se od 15.001 do 300.000 eura. Primjerice, za kredit u iznosu od 1.500.000 kuna s maksimalnim rokom otplate od 30 godina, mjesečni iznos prvog anuiteta iznosio bi 6.528 kuna.

Krediti za pomorce u eurima odobravaju se uz fiksnu kamatnu stopu za prvih 5 godina otplate u iznosu od 3%, a u preostalom razdoblju otplate kamatna stopa je promjenjiva i iznosi 3,50%. Visina kredita kreće se od 15.001 do 200.000 eura ukoliko se radi o adaptaciji ili opremanju stana ili kuće, a ukoliko se radi o kupnji stana, odnosno kuće i rekonstrukciji kuće te kupnji ili komunalnom uređenju građevinske čestite iznos kredita kreće se od 15.001 do 300.000 eura. Rok otplate kredita je do 30 godina. Npr., za kredit u iznosu od 100.000 eura te rok otplate 20 godina, prvi mjesečni anuitet iznosio bi 555 eura.

Osim kredita u kunama i eurima, pomorci se mogu odlučiti i za stambeni kredit u dolarima. Stambeni krediti u dolarima odobravaju se isključivo uz promjenjivu kamatnu stopu, u iznosu od 3,80% godišnje. Visina kredita u kunskoj protuvrijednosti kreće se od 5.000 do 300.000 eura. Rok otplate kredita također iznosi 30 godina. Primjerice, za kredit u iznosu od 100.000 dolara s rokom otplate od 20 godina, mjesečni iznos prvog anuiteta iznosio bi 595 dolara.

4.1.3.4. Stambeni krediti za liječnike i stomatologe

OTP banka ima posebnu ponudu stambenih kredita i za liječnike i stomatologe. Drugim riječima, krediti su dostupni svim kreditno sposobnim liječnicima i stomatolozima. Status klijenta je obavezan, ali može se ostvariti naknadno, u roku od 3 mjeseca, a klijent je osoba koja svoja redovna mjesečna primanja usmjerava na tekući/devizni račun u OTP banci. Krediti su dostupni u kunama i eurima s rokom otplate do 30 godina.

Krediti za liječnike i stomatologe u kunama odobravaju se uz fiksnu kamatnu stopu za prvih 5 godina otplate u iznosu od 3,25%, a za preostali period kamatna stopa je promjenjiva i iznosi 3,32%. Kamatne stope jednake su kamatnim stopama na stambene kredite za pomorce pa tako i prvi mjesečni anuitet za kredit u iznosu od 1.500.000 kuna također iznosi 6.528 kuna. Visina kredita kreće se od 15.001 do 300.000 eura.

Stambeni krediti za liječnike i stomatologe u eurima također imaju jednake uvjete kao i stambeni krediti za pomorce. Visina kredita kreće se od 15.001 do 300.000 eura. Fiksna kamatna stopa za prvih 5 godina otplate iznosi 3,00%, dok promjenjiva kamatna stopa za preostalo razdoblje otplate iznosi 3,50%. I u ovom slučaju, prvi mjesečni anuitet za kredit u iznosu od 100.000 eura jednak je prvom mjesečnom anuitetu pomoraca (555 eura).

4.1.3.5. Stambeni krediti za medicinsko osoblje

Stambeni krediti za medicinsko osoblje odobravaju se svom kreditnom sposobnom medicinskom osoblju. Status klijenta je obavezan, ali može se ostvariti naknadno, u roku od 3 mjeseca, a klijent je osoba koja svoja redovna mjesečna primanja usmjerava na tekući/devizni račun u OTP banci.

Krediti za medicinsko osoblje dostupni su isključivo u eurima i to po višim kamatnim stopama u odnosu na kredite za pomorce, liječnike i stomatologe. Kamatna stopa je fiksna za prvih 5 godina otplate i iznosi 3,29% (0,29 p.p. više), dok je promjenjiva kamatna stopa za preostali rok otplate jednaka kamatnoj stopi na kredite za pomorce, liječnike i stomatologe i iznosi 3,50%. Visina kredita kreće se od 15.001 do 200.000 eura ukoliko se radi o adaptaciji ili opremanju stana ili kuće, a ukoliko se radi o kupnji stana, odnosno kuće i rekonstrukciji kuće te kupnji ili komunalnom uređenju građevinske čestite iznos kredita kreće se od 15.001 do 300.000 eura. Rok otplate kredita je do 30 godina. Npr., za kredit u iznosu od 100.000 eura te rok otplate 20 godina, prvi mjesečni anuitet iznosio bi 569 eura.

4.1.3.6. Sunčani krediti

I OTP banka, kao i HPB i PBZ, u svojoj ponudi ima stambene kredite namijenjene poboljšanju energetske učinkovitosti. Korisnici kredita mogu biti svi kreditno sposobni građani Republike Hrvatske. Status klijenta je obavezan, ali može se ostvariti naknadno, u roku od 3 mjeseca.

Namjena sunčanog kredita je:

- adaptacija stana u svrhu poboljšanja energetske učinkovitosti te gradnja, dovršenje ili adaptacija kuće u svrhu poboljšanja energetske učinkovitosti
- kupnja stana ili kuće energetskog razreda B, A i A+
- poboljšanje energetske učinkovitosti financiranjem troškova izrade projekta, plinofikacije domaćinstava, sustava za filtriranje vode, kreditiranja zahvata na nekretnini koji utječu na smanjenje potrošnje energije, kupnje ili ugradnje solarnih kolektora za vlastite potrebe ili za potrebe prodaje struje HROTE-u, sustava za klimatizaciju, ugradnje vanjske stolarije s izo-staklom, termo fasada, obnove krovišta, vjetrogeneratora i sl.
- refinanciranje postojećeg istovrsnog stambenog kredita u drugoj banci.

Visina kredita kreće se od 5.000 do 200.000 eura ukoliko se radi o adaptaciji ili opremanju stana, odnosno kuće u svrhu poboljšanja energetske učinkovitosti. Ukoliko se radi o kupnji stana ili kuće energetskog razreda B, A i A+, gradnji i rekonstrukciji kuće, poboljšanju energetske učinkovitosti ili refinanciranju postojećeg istovrsnog stambenog kredita u drugoj banci, visina kredita kreće se od 5.000 do 300.000 eura.

Kamatna stopa za kredite od 5.000 do 15.000 eura je promjenjiva i iznosi 3,83% godišnje, dok je za kredite iznad 15.000 eura do maksimalnih 300.000 eura fiksna za prvih 5 godina otplate i iznosi 3,29%, dok je za preostali period otplate promjenjiva, ali i dalje iznosi 3,29%. Rok otplate kredita je od 1 do 30 godina. Primjerice, za kredit od 100.000 eura s rokom otplate 20 godina, mjesečni anuitet iznosio bi 569 eura.

4.1.3.7. Subvencionirani stambeni krediti

Korisnici subvencioniranih stambenih kredita mogu biti svi kreditno sposobni građani Republike Hrvatske koji udovoljavaju uvjetima Zakona o subvencioniranju stambenih kredita.

Kamatna stopa za subvencionirane kredite u kunama iznosi 3,25%, fiksna za prvih 5 godina otplate, za preostali period otplate kredita kamatna stopa je promjenjiva i iznosi 3,75%. Dok za kredite u eurima, fiksna kamatna stopa za prvih 5 godina otplate nešto je manja i iznosi 3,00%, a za preostali period otplate promjenjiva kamatna stopa iznosi 3,73%. Rok otplate kredita je od 15 do 30 godina te banka ne naplaćuje naknadu za odobravanje kredita.

4.1.3.8. Stambeni krediti POS+

Jednako kao i Hrvatska poštanska banka, i OTP banka u svojoj ponudi ima stambene kredite uz program POS+ uz povoljnu, promjenjivu kamatnu stopu 2,53% godišnje te bez naknade za obradu kredita.

Korisnici kredita mogu biti svi kreditno sposobni građani Republike Hrvatske (status klijenta je obavezan, ali može se ostvariti naknadno, u roku od 3 mjeseca) koji žele kupiti nekretninu koja zadovoljava sljedeće uvjete:

- novi stan za koji se u kupoprodajnoj cijeni obračunava PDV, odnosno novi neprodani stan u sustavu PDV-a
- stan izgrađen u zgradi koja ima akt za uporabu građevine, a koji je kao posebni dio nekretnine upisan u zemljišne knjige
- prodajna cijena stana (uključen PDV) nije veća od protuvrijednosti 1.400 EUR po m² korisne površine stana, obračunato prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke
- prodavatelj stana mora biti osoba u sustavu PDV-a (investitor, izvođač ili druga osoba).

Visina kredita za kupnju nekretnine koja zadovoljava kriterije programa POS+ kreće se od 5.000 do 250.000 eura, a kao mjerodavna vrijednost za odobrenje kredita uzima se cijena iz kupoprodajnog ugovora te nije potrebna izrada procjene nekretnine. Kamatna stopa je promjenjiva kroz cijelo razdoblje otplate kredite te iznosi 2,53% godišnje. Rok otplate iznosi od 1 do 28 godina. Dakle, za kredit od primjerice 100.000 eura, mjesečni iznos prvog anuiteta bio bi 531 eur, značajno povoljnije u odnosu na anuitet klasičnog stambenog kredita.

4.1.4.Usporedba ponude stambenih kredita Hrvatske poštanske banke, Privredne banke Zagreb i OTP banke

Prethodno je obavljena analiza ponude stambenih kredita proizvoljno odabranih banaka, tj. Hrvatske poštanske banke, Privredne banke Zagreb te OTP banke. U ovom dijelu rada napravit će se usporedba kreditnih uvjeta navedenih banaka, tj. usporedba maksimalnog iznosa kredita, ročnosti te efektivnih kamatnih stopa koje nude navedene banke. Sve banke imaju raznoliku ponudu stambenih kredita i sve u ponudi imaju kredite u kunama i eurima, subvencionirane stambene kredite te kredite namijenjene poboljšanju energetske učinkovitosti. HPB i OTP banka imaju i stambene kredite uz POS+ program, dok PBZ nudi stambene kredite za mlade (do 45. godina starosti). Dodatno, OTP banka iz svoje ponude izdvaja stambene kredite za pomorce, liječnike i stomatologe te za medicinsko osoblje.

Maksimalan iznos kredita u eurima u Hrvatskoj poštanskoj banci je najmanji te iznosi 265.000 eura, u OTP banci iznosi 300.000 eura, dok Privredna banka Zagreb nudi najveći maksimalni iznos kredita od čak 350.000 eura. Maksimalan rok otplate jednak je kod sve tri banke i iznosi 30 godina. Nadalje, Hrvatska poštanska banka u svojoj ponudi nema stambene kredite uz fiksnu kamatnu stopu, dok OTP nudi fiksnu kamatnu stopu na stambeni kredit do 5 godina otplate, a Privredna banka Zagreb do čak 10 godina. Sve banke u ponudi imaju stambene kredite u eurima uz promjenjivu i kombiniranu kamatnu stopu. Efektivna kamatna stopa na kredite uz promjenjivu kamatnu stopu najniža je u Privrednoj banci Zagreb (3,90%), zatim u HPB (4,31%), a najviša u OTP banci (4,48%). S druge strane, EKS na kredite uz kombiniranu kamatnu stopu najniža je u OTP banci (3,63%), zatim u PBZ (4,02%), a najviša u Hrvatskoj poštanskoj banci (4,42%). Također, OTP banka nudi i nižu efektivnu kamatnu stopu na kredite odobrene uz fiksnu kamatnu stopu (3,37%) u odnosu na Privrednu banku Zagreb (4,66%). Efektivna kamatna stopa izračunata je na način da se odnosi na maksimalan iznos kredita odobren na rok od dvadeset godina za stambene kredite namijenjene kupnji stana, kuće ili adaptaciji, dok je za sve ostale vrste kredita riječ o efektivnoj kamatnoj stopi koja se odnosi na maksimalan iznos kredita odobren na rok od pet godina.[34]

Stambeni krediti u kunama također se nude uz različite uvjete u navedenim bankama. Maksimalan iznos kredita u kunama i u ovom slučaju najniži je u Hrvatskoj poštanskoj banci i iznosi 2.000.000 kuna, OTP banka nudi kredite do 2.250.000 kuna, a PBZ pruža najviši

[34] HNB (2018.): Informativna lista ponude kredita potrošačima, [Internet], raspoloživo na: http://www.hnb.hr/informativna-lista-ponude-kredita-potrosacima, [17.08.2018.]

maksimalan iznos stambenog kredita, u iznosu od 2.300.000 kuna. Sve tri banke nude jednak maksimalan rok otplate (30 godina). Jednako kao za stambene kredite u eurima, Hrvatska poštanska banka u svojoj ponudi nema stambene kredite u kunama uz fiksnu kamatnu stopu, dok OTP nudi fiksnu kamatnu stopu s rokom otplate do 5 godina, a Privredna banka Zagreb do 10 godina. Sve banke u ponudi imaju stambene kredite uz kombiniranu kamatnu stopu, dok OTP banka jedina ne nudi stambene kredite u kunama uz promjenjivu kamatnu stopu. Efektivna kamatna stopa na kredite uz kombiniranu kamatnu stopu najniža je u OTP banci (4,14%), zatim u Privrednoj banci Zagreb (4,54%), a najviša u Hrvatskoj poštanskoj banci (5,25%). Također, OTP banka nudi i nižu efektivnu kamatnu stopu na kredite odobrene uz fiksnu kamatnu stopu (3,89%) u odnosu na Privrednu banku Zagreb (4,98%). Nadalje, EKS na kredite uz promjenjivu kamatnu stopu niža je u Privrednoj banci Zagreb (4,42%) u odnosu na Hrvatsku poštansku banku (4,73%). Efektivna kamatna stopa i u ovom slučaju izračunata je na način da se odnosi na maksimalan iznos kredita odobren na rok od dvadeset godina za stambene kredite namijenjene kupnji stana, kuće ili adaptaciji, dok je za sve ostale vrste kredita riječ o efektivnoj kamatnoj stopi koja se odnosi na maksimalan iznos kredita odobren na rok od pet godina.[35]

Navedene banke također nude različite uvjete za subvencionirane stambene kredite, no po pitanju visine efektivne kamatne stope ograničene su ugovorom o davanju subvencioniranih kredita koje su sklopile s Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama. Prema ugovoru (Tablica 3) , za subvencionirane stambene kredite u eurima, Hrvatska poštanska banka nudi najnižu efektivnu kamatnu stopu (3,12%), zatim OTP banka koja zaračunava 3,14%, a najviši EKS zaračunava Privredna banka Zagreb, u iznosu od 3,15%. Za subvencionirane stambene kredite u kunama, HPB također nudi najnižu efektivnu kamatnu stopu i to u jednakom iznosu kao i za kredite u eurima (3,12%). Zatim slijedi Privredna banka Zagreb s efektivnom kamatnom stopom od 3,35%, a najviši EKS za kredite u eurima zaračunava OTP banka (3,39%).

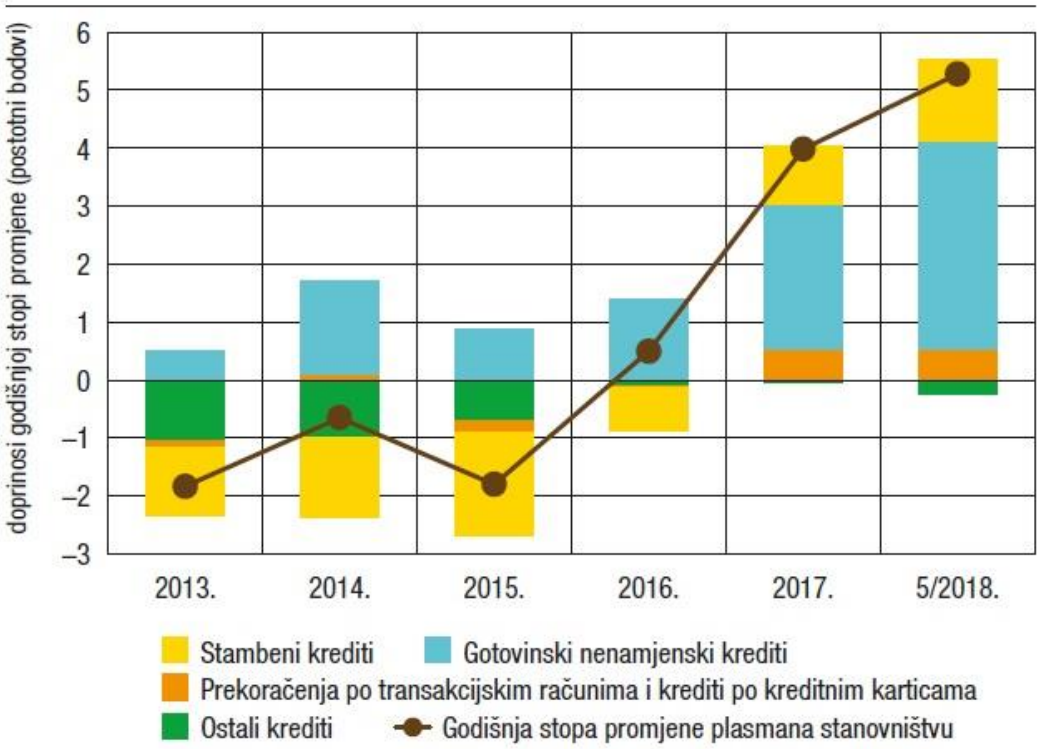
Nakon usporedbe kreditnih uvjeta također se može zaključiti i kako se stambeni krediti u kunama odobravaju uz više kamatne stope u odnosu na kredite u eurima što je primjerice utjecalo na pad potražnje za stambenim kreditima u kunama u 2018. godini što će biti prikazano u nastavku rada.

[35]Ibidem

4.2. Analiza potražnje za stambenim kreditima u Republici Hrvatskoj

U ovom dijelu rada analizirat će se kretanje potražnje za stambenim kreditima u Republici Hrvatskoj kroz nekoliko godina, prema već obrađenim podacima Hrvatske narodne banke te Hrvatske udruge banaka.

Prema analizi podataka Hrvatske narodne banke, u 2017. i 2018. godini su, nakon višegodišnjeg smanjivanja, stambeni krediti porasli (Grafikon 1).

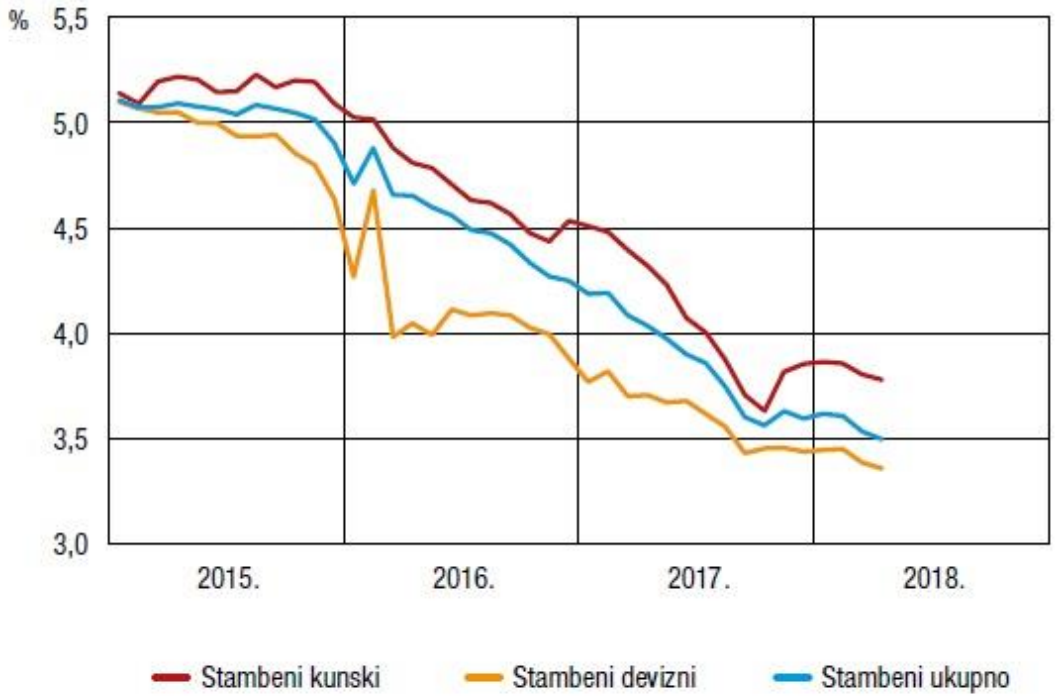


Grafikon 1: Rast plasmana stanovništvu po vrsti kredita

Izvor: HNB (2018.): Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 4, raspoloživo na: http://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/makroekonomska-kretanja-i-prognoze

Grafikon prikazuje rast plasmana stanovništvu po vrsti kredita te godišnju stopu promjene plasmana stanovništvu. Iz grafikona je vidljivo kako je najveći utjecaj na rast godišnje stope plasmana stanovništvu imao upravo rast stambenih kredita u 2017. i 2018. godini. Od 2013. do 2016. godine stope rasta stambenih kredita bile su negativne, da bi u 2017. godini nakon višegodišnjeg pada došlo do oporavka stambenog kreditiranja i pozitivnih stopa rasta.

Na rast stambenih kredita je prije svega utjecao višegodišnji trend pada kamatnih stopa(Grafikon 2).



Grafikon 2: Kamatne stope na prvi put ugovorene stambene kredite stanovništvu

Izvor: HNB (2018.): Bilten, br. 244, raspoloživo na: http://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/bilten

Tako je kamatna stopa na nove stambene kredite u kunama krajem 2017. u prosjeku iznosila 3,9%, a godinu prije 4,6%, dok je primjerice krajem 2012. godine iznosila 5,7%. Kamatna stopa na nove stambene kredite s valutnom klauzulom također se tijekom 2017. spustila, i to za oko pola postotnog boda, te je na kraju godine iznosila 3,6%. Međutim, osim pada kamatnih stopa, zasigurno velik utjecaj na rast stambenih kredita imao je i program državnog subvencioniranja stambenih kredita koji je proveden u drugoj polovici godine.

Nadalje, u 2017. se nastavio višegodišnji trend rasta kreditiranja u kunama. Nekoliko je čimbenika pridonijelo tom trendu. Prije svega, povećana je osviještenost potrošača o tečajnom riziku zbog negativnih iskustava s kreditima indeksiranima uz švicarski franak. Poticaj kunskom kreditiranju banaka daje i snažan rast kunskih izvora sredstava u pasivi banaka, posebice sredstava na transakcijskim računima, kao i pojačana konkurencija među bankama. Kunskom kreditiranju pogoduju i ekspanzivne mjere monetarne politike te regulatorne izmjene kojima HNB potiče banke na veću ponudu kunskih kredita i ujedno osigurava bolju informiranost potrošača o tečajnom riziku. To se prije svega odnosi na obvezu banaka da, uz

kreditu stranoj valuti, klijentima ponude istovjetni kredit u kunama ili ih usmjere na popis drugih banaka koje nude kunske kredite, a koji objavljuje HNB.[36]

I prema analizi Hrvatske udruge banaka potražnja za stambenim kreditima raste. Točnije, bruto novoodobreni iznos stambenih kredita u prvom kvartalu 2018. godini povećao se u odnosu na prvi kvartal 2017. godine (Tablica 4).

Tablica 4: Bruto novoodobreni krediti stanovništvu u milijunima kuna

Bruto novoodobreni krediti stanovništvu u milijunima kuna			
	I-IV 2017	**I-IV 2018**	**%**
Stambeni krediti u kunama	1.547,0	1.215,9	-21,4%
Stambeni krediti s valutnom klauzulom	1.402,0	2.170,5	54,8%
Stambeni krediti UKUPNO	**2.949,0**	**3.386,4**	**14,8%**

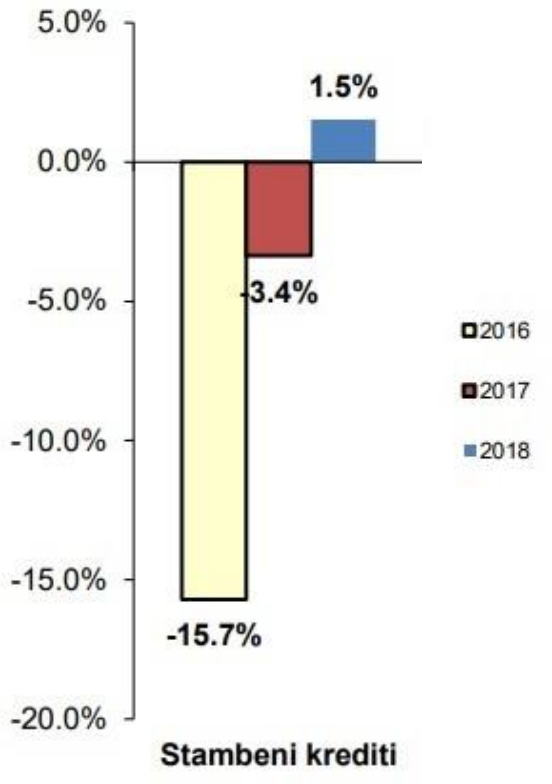
Izvor: Hrvatska udruga banaka (2018.): Snažan oporavak kreditiranja u svim tržišnim segmentima, pad kamatne marže i pad utjecaja ispravaka vrijednosti i rezervacija na rezultat banaka u 2018., raspoloživo na: http://www.hub.hr/hr/hub-pregled-%E2%80%93-22018-sna%C5%BEan-oporavak-kreditiranja-u-svim-tr%C5%BEi%C5%A1nim-segmentima-pad-kamatne-mar%C5%BEe-i-pad

Bruto iznos novoodobrenih stambenih kredita u prva četiri mjeseca ove godine povećan je za gotovo 15%, odnosno za 437,4 milijuna kuna, u odnosu na isto razdoblje 2017. No, nakon višegodišnjeg trenda rasta kreditiranja u kunama, iz tablice je vidljivo kako je u prvom kvartalu 2018. godine, rast izražen kod kredita s valutnom klauzulom, dok je iznos odobrenih kredita u čistim kunama smanjen. Građani očito sve jače reagiraju na razlike u kamatnim stopama koje su se na kredite s valutnom klauzulom nastavile smanjivati (i sada su osjetno ispod 4% - na razinama koje su usporedive sa zemljama euro područja). Dodatno, javna komunikacija o perspektivi uvođenja eura kao i očekivanje aprecijacije kune u ovo doba godine vjerojatno su utjecale na rast potražnje za kreditima s valutnom klauzulom.[37]

[36] HNB (2018.): Godišnje izvješće za 2017., [Internet], raspoloživo na:http://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/godisnje-izvjesce, [19.08.2018.]

[37] Hrvatska udruga banaka (2018.): Snažan oporavak kreditiranja u svim tržišnim segmentima, pad kamatne marže i pad utjecaja ispravaka vrijednosti i rezervacija na rezultat banaka u 2018., [Internet], raspoloživo na: http://www.hub.hr/hr/hub-pregled-%E2%80%93-22018-sna%C5%BEan-oporavak-kreditiranja-u-svim-tr%C5%BEi%C5%A1nim-segmentima-pad-kamatne-mar%C5%BEe-i-pad, [20.08.2018.]

Rast stambenih kredita može se vidjeti i na Grafikonu 3, koji prikazuje stope rasta stambenih kredita u odnosu na isto razdoblje (prvo tromjesečje) prethodne godine.



Grafikon 3: Stope rasta stambenih kredita u odnosu na isto razdoblje (prvo tromjesečje) prethodne godine, 2016., 2017., 2018.

Izvor: Hrvatska udruga banaka (2018.): Snažan oporavak kreditiranja u svim tržišnim segmentima, pad kamatne marže i pad utjecaja ispravaka vrijednosti i rezervacija na rezultat banaka u 2018., raspoloživo na: http://www.hub.hr/hr/hub-pregled-%E2%80%93-22018-sna%C5%BEan-oporavak-kreditiranja-u-svim-tr%C5%BEi%C5%A1nim-segmentima-pad-kamatne-mar%C5%BEe-i-pad

Dakle, grafikon prikazuje stope rasta stambenih kredita za prvo tromjesečje 2016., 2017. i 2018. godine. U 2016. godini stopa rasta stambenih kredita bila je negativna i iznosila je čak-15,7%, dok je u 2017. godini negativna stopa rasta smanjena na -3,4%. Zatim je u prvom tromjesečju 2018. Godine stopa rasta bila pozitivna i iznosila 1,5%, što znači da se iznos odobrenih stambenih kredita u prvom tromjesečju 2018. godine povećao za 1,5% u odnosu na prvo tromjesečje 2017. godine.

Dodatno, prema Polugodišnjoj informaciji za 2. polugodište 2017. koju objavljuje Hrvatska narodna banka, također se može vidjeti rast stambenih kredita. Naime, Tablica 5 prikazuje dane kredite banaka na kraju razdoblja 2015., 2016. i 2017. godine. Iz tablice je

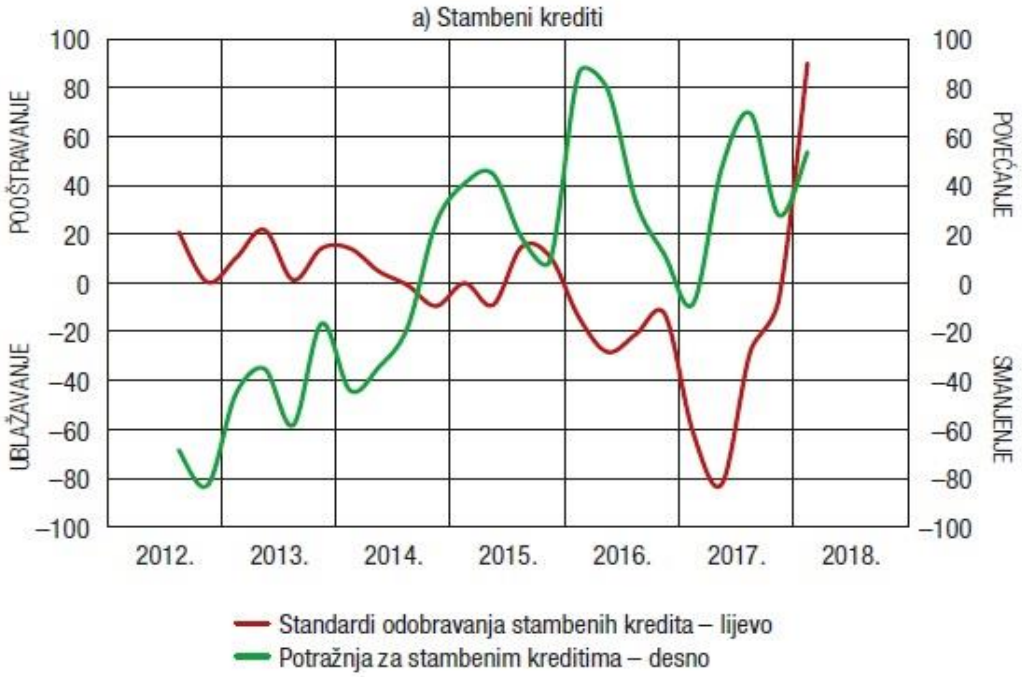
vidljiv rast i iznosa i udjela stambenih kredita u 2017. godini u odnosu na 2016. godinu. Točnije, iznos kredita povećao se za 203,30 milijuna kuna, odnosno 0,4%.

Tablica 5: Dani krediti banaka na kraju razdoblja 2015., 2016. i 2017. godine

Dani krediti banaka na kraju razdoblja, u milijunima kuna i postocima	XII. 2015.		XII. 2016.			XII.2017		
	Iznos	Udio	Iznos	Udio	Promjena	Iznos	Udio	Promjena
Stambeni krediti	54.998,8	20,0%	48.236,0	18,5%	-12,3%	48.439,3	19,7%	0,4%

Izvor: HNB (2018.): Polugodišnja informacija za 2. polugodište 2017., raspoloživo na: http://www.hnb.hr/documents/20182/2118736/h-polugodisnja-informacija-2polugodiste2017.pdf/e01f99b7-e6f3-437b-bdd4-60db067359fd

Zanimljivo je također analizirati i utjecaj standarda odobravanja stambenih kredita, poput tražene kreditne sposobnosti dužnika, maksimalnog iznosa kredita, roka i načina otplate kredita te visine kamatnih stopa na kretanje potražnje za stambenim kreditima. Grafikon 4 prikazuje odnos potražnje za stambenim kreditima i standarda odobravanja stambenih kredita kroz nekoliko godina (od 2012. do 2018. godine).



Grafikon4: Potražnja za stambenim kreditima u odnosu na standarde odobravanja stambenih kredita

Izvor: HNB (2018.): Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 4, raspoloživo na: http://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/makroekonomska-kretanja-i-prognoze

Iz slike se može zaključiti kako je njihov odnos obrnuto proporcionalan, tj. što su standardi odobravanja veći tj. oštriji, potražnja za kreditima je manja i obratno. Oštriji standardi odobravanja podrazumijevaju primjerice rigoroznije utvrđivanje kreditne sposobnosti klijenta, manji maksimalni iznos kredita i/ili više kamatne stope po kreditima. Drugim riječima, oštriji standardi odobravanja negativno utječu na potražnju za kreditima. Dodatno, slika prikazuje kako je u 2012. godini potražnja za stambenim kreditima bila na jako niskoj razini, dok su istovremeno standardi odobravanja bili visoki. S druge strane, u 2017. godini situacija je bila potpuno drugačija. Standardi odobravanja bili su na jako niskoj razini, a potražnja na visokoj. Danas, u 2018. godini došlo je do naglog pooštravanja standarda odobravanja što se može povezati s primjenom novog Ovršnog zakona i Odlukom o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača koji su nepovoljno utjecali na kreditnu sposobnost dijela stanovništva. Međutim, unatoč pooštravanju standarda odobravanja kredita, u prvom tromjesečju 2018. Godine dodatno se intenzivirao rast potražnje za stambenim kreditima na što je, između ostalog,najviše utjecala povoljna perspektiva tržišta nekretnina.[38]

Dakle, analize i publikacije Hrvatske narodne banke i Hrvatske udruge banaka pokazuju rast potražnje za stambenim kreditima u 2017. i 2018. godini u odnosu na prethodna razdoblja. Na rast kredita najviše je utjecao pad kamatnih stopa na stambene kredite, ali se također ističe pozitivan utjecaj provođenja Zakona o subvencioniranju stambenih kredita na potražnju za stambenim kreditima.

[38] HNB (2018.): Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 4, [Internet], raspoloživo na: http://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/makroekonomska-kretanja-i-prognoze, [19.08.2018.]

5. EMPIRIJSKO ISTRAŽIVANJE ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA KAO RJEŠENJA STAMBENE PROBLEMATIKE U RH

Cilj istraživanja Zakona o subvencioniranju stambenih kredita kao rješenja stambene problematike u Republici Hrvatskoj zapravo je dati odgovor na pitanje motivira li subvencija građane na podizanje stambenih kredita, tj. utječe li na potražnju za stambenim kreditima te olakšava li subvencija kupnju prve nekretnine. U ovom poglavlju definirat će se uzorak te metode istraživanja, zatim će se provesti empirijsko testiranje i na kraju poglavlja analizirati rezultati provedenog istraživanja.

5.1. Definiranje uzorka i metoda istraživanja

Utjecaj državne subvencije na potražnju za stambenim kreditima ispitat će se metodom anketiranja, tj. primjenom anketnog upitnika, koji predstavlja unaprijed određenu listu pitanja. Dobiveni rezultati obradit će se u statističkom programu Statistical Package for the Social Sciences (SPSS)primjenom deskriptivne statistike kojom će se podaci grupirati, prezentirati te interpretirati. Istraživanje je provedeno online anketom u razdoblju od 20.08.2018. do 27.8.2018. godine na slučajnom uzorku građana u Republici Hrvatskoj. Anonimni anketni upitnik sastojao se od ukupno 10 pitanja. Sva postavljena pitanja u anketnom upitniku su zatvorenog tipa te je za završetak upitnika bilo potrebno odgovoriti na 8 od 10 pitanja. Prva3 pitanja odnosila su se na opće podatke o ispitanicima kao što su spol, dob te visina mjesečnih primanja. Slijede pitanja o financijsko-imovinskom stanju ispitanika glede stanovanja, a posljednja grupa pitanja bila je usmjerena na ispitivanje stava građana o državnoj subvenciji stambenih kredita. Ankete su se ispunjavale online s obzirom na pojavu sveopće digitalizacije i sklonosti korištenju interneta i društvenih mreža. Na početku upitnika istaknuto je kako je cilj istraživanja ispitati utjecaj državne subvencije stambenih kredita na potražnju za stambenim kreditima u Republici Hrvatskoj te je ispitanicima zajamčena anonimnost i korištenje podataka isključivo u svrhe istraživanja. Anketni upitnik priložen je ovom istraživanju kao Prilog 2.

Nadalje, kako bi se dao odgovor na pitanje olakšava li subvencija kupnju prve nekretnine, odnosno ostvaruju li građani korištenjem subvencije uštede, koristit će se matematičke metode iz područja financijske matematike. Točnije, primjenom softverskog

alata Microsoft Excel napravit će se izračuni anuiteta i prikazati otplatni plan subvencioniranih kredita te onih kredita realiziranih bez korištenja subvencije.

Dodatno, za detaljniji i razumljiviji pregled podataka koristit će se tablično i grafičko prikazivanje podataka.

5.2. Empirijsko testiranje

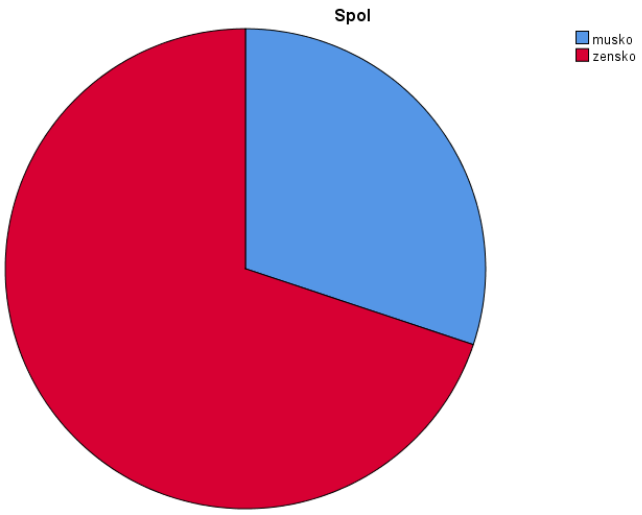
Istraživanje je provedeno na slučajnom uzorku građana u Republici Hrvatskoj, a ukupno je sudjelovalo 83 ispitanika. Na samom početku prikazat će se opća obilježja ispitanika.

Tablica 6: Spol ispitanika

Spol					
		Frequency	**Percent**	**Valid Percent**	**Cumulative Percent**
Valid	musko	25	30,1	30,1	30,1
	zensko	58	69,9	69,9	100
	Total	83	100	100	

Izvor: Izrada autorice

Dakle, ukupno je anketirano 83 građana pri čemu je njih 58 bilo ženskog spola, a 25 muškog. Drugim riječima, 69,9% ispitanika bilo je ženskog spola, a 30,1% muškog spola. Omjer muškog i ženskog spola također se može vidjeti i na grafikonu 5.



Grafikon 5: Ispitanici prema spolu

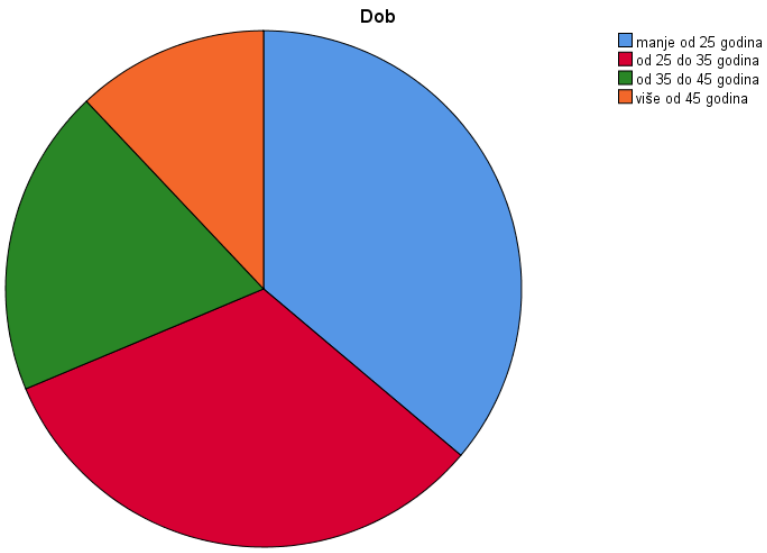
Izvor: Izrada autorice

Tablica 7: Dob ispitanika

Dob					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	manje od 25 godina	30	36,1	36,1	36,1
	od 25 do 35 godina	27	32,5	32,5	68,7
	od 35 do 45 godina	16	19,3	19,3	88
	više od 45 godina	10	12	12	100
	Total	83	100	100	

Izvor: Izrada autorice

Tablica pokazuje kako je najveći postotak (36,1%) ispitanika mlađi od 25 godina, zatim slijede ispitanici starosti od 25 do 35 godina (32,5%) pa ispitanici od 35 do 45 godina. Najmanji broj ispitanika stariji je od 45 godina (12%). Distribucija ispitanika po starosti može se vidjeti i na sljedećem grafikonu.



Grafikon 6:Ispitanici prema dobi

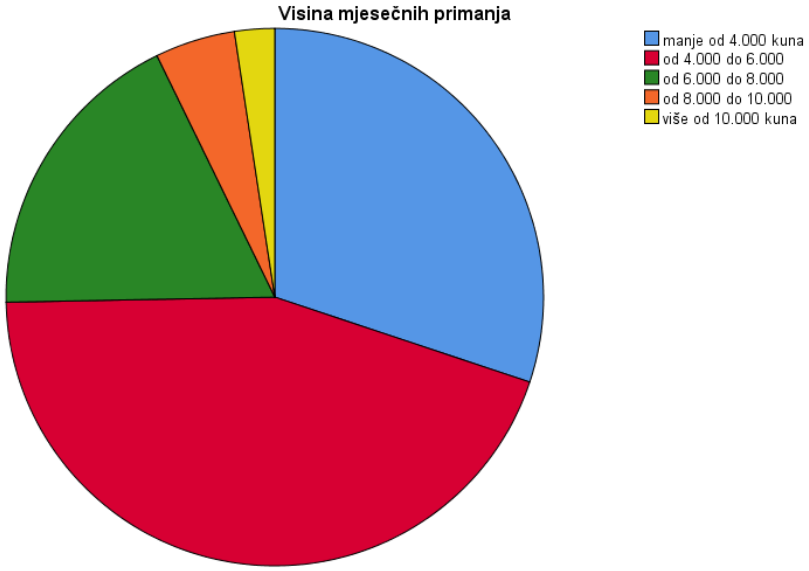
Izvor: Izrada autorice

Tablica 8: Visina mjesečnih primanja ispitanika

Visina mjesečnih primanja					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	manje od 4.000 kuna	25	30,1	30,1	30,1
	od 4.000 do 6.000	37	44,6	44,6	74,7
	od 6.000 do 8.000	15	18,1	18,1	92,8
	od 8.000 do 10.000	4	4,8	4,8	97,6
	više od 10.000 kuna	2	2,4	2,4	100
	Total	83	100	100	

Izvor: Izrada autorice

Najveći broj ispitanika (37 od 83 ispitanih) ima mjesečna primanja od 4.000 do 6.000 kuna, dok najmanji broj ispitanika (samo 2) ima primanja veća od 10.000 kuna. 25 ispitanika (30,1%) ima najmanji iznos mjesečnih primanja, odnosno manje od 4.000 kuna, dok 15 ispitanika ima primanja od 6.000 do 8.000 kuna (18,1%). Iznos mjesečnih primanja od 8.000 do 10.000 kuna imaju 4 ispitanika, odnosno 4,8% ispitanih. Kumulativno gledajući, većina ispitanika (74,7%) ima primanja do 6.000 kuna. Grafikon 6 također prikazuje distribuciju ispitanika prema visini mjesečnih primanja.



Grafikon 7: Ispitanici prema visini mjesečnih primanja

Izvor: Izrada autorice

S obzirom da je tema rada stambeno kreditiranje, anketa je sadržavala pitanja o financijsko-imovinskom stanju ispitanika glede stanovanja. Drugim riječima, anketom se nastojalo istražiti posjeduju li ispitanici vlastitu nekretninu, zatim planiraju li je kupiti, imaju li dovoljno vlastitih financijskih sredstava za takvu investiciju te, ako nemaju, koji im je izvor financiranja za kupnju nekretnine.

Tablica 9: Ispitanici prema obilježju „Posjedujete li vlastitu nekretninu (stan/kuću)?“

Posjedujete li vlastitu nekretninu (stan/kuću)?					
		Frequency	**Percent**	**Valid Percent**	**Cumulative Percent**
Valid	DA	24	28,9	28,9	28,9
	NE	59	71,1	71,1	100
	Total	83	100	100	

Izvor: Izrada autorice

Veći broj ispitanika ne posjeduje vlastitu nekretninu. Točnije, 71,1% ispitanika ne posjeduje vlastitu nekretninu dok njih 28,9% posjeduje vlastiti stan, odnosno kuću. Omjer ispitanika može se vidjeti i na sljedećem grafikonu.



Grafikon 8: Ispitanici prema obilježju „Posjedujete li vlastitu nekretninu (stan/kuću)?“

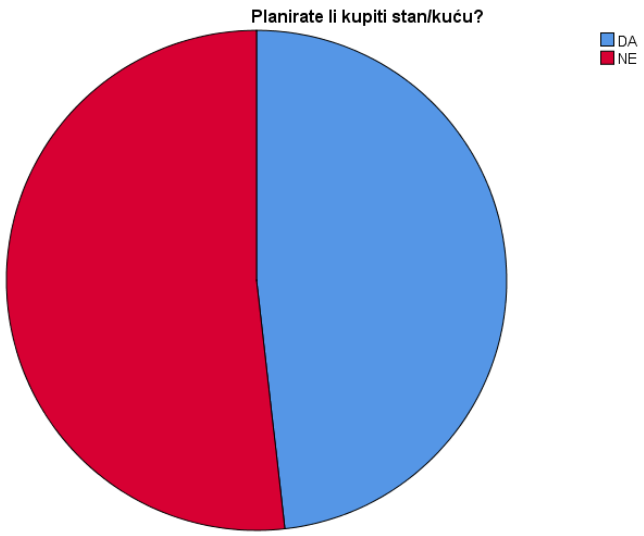
Izvor: Izrada autorice

Tablica 10: Ispitanici prema obilježju „Planirate li kupiti stan/kuću?“

Planirate li kupiti stan/kuću?					
		Frequency	**Percent**	**Valid Percent**	**Cumulative Percent**
Valid	DA	40	48,2	48,2	48,2
	NE	43	51,8	51,8	100
	Total	83	100	100	

Izvor: Izrada autorice

Gotovo jednak broj ispitanika planira, odnosno ne planira kupiti stan/kuću. Točnije, 48,2% ispitanika planira kupiti vlastitu nekretninu, dok nešto više (51,8%) ispitanika ne planira kupiti vlastitu nekretninu. Distribucija ispitanika prema obilježju planirate li kupiti stan/kuću može se vidjeti na sljedećem grafikonu.



Grafikon 9: Ispitanici prema obilježju „Planirate li kupiti stan/kuću?“

Izvor: Izrada autorice

Na 6. i 7. pitanje iz ankete, tj. na pitanja „Imate li dovoljno vlastitih financijskih sredstava za kupnju stana/kuće?“, odnosno „Zaokružite izvor financiranja sredstava za kupnju stana/kuće.“ nije bilo obavezno odgovoriti, tj. sugerirano je ispitanicima koji ne planiraju kupiti vlastitu nekretninu da preskoče navedena pitanja pa je 42 ispitanika (50,6%) preskočilo odgovoriti na pitanje imaju li dovoljno vlastitih financijskih sredstava za kupnju vlastite nekretnine. Tablica 11 prikazuje distribuciju ispitanika s obzirom na odgovor na navedeno pitanje.

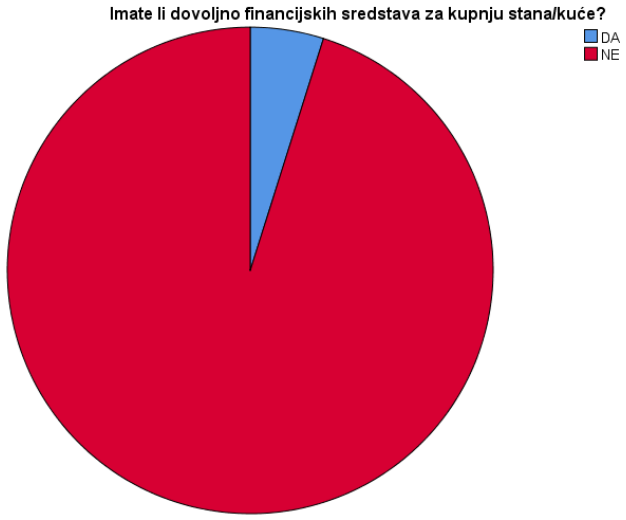
Tablica 11: Ispitanici prema obilježju „Imate li dovoljno financijskih sredstava za kupnju stana/kuće?“

Imate li dovoljno financijskih sredstava za kupnju stana/kuće?					
		Frequency	**Percent**	**Valid Percent**	**Cumulative Percent**
Valid	DA	2	2,4	4,9	4,9
	NE	39	47	95,1	100
	Total	41	49,4	100	
Missing	System	42	50,6		
Total		83	100		

Izvor: Izrada autorice

Iz tablice je vidljivo kako je na pitanje odgovorio 41 ispitanik. Samo 2 ispitanika, odnosno 4,9% smatra da ima dovoljno vlastitih financijskih sredstava za kupnju stana/kuće, dok se visokih 95,1% odnosno 39 ispitanika izjasnilo da nema dovoljno vlastitih financijskih

sredstava za takvu investiciju. Na sljedećem grafikonu se također jasno vidi omjer onih koji imaju, odnosno nemaju sredstva za kupnju nekretnine.



Grafikon 10: Ispitanici prema obilježju „Imate li dovoljno financijskih sredstava za kupnju stana/kuće?“

Izvor: Izrada autorice

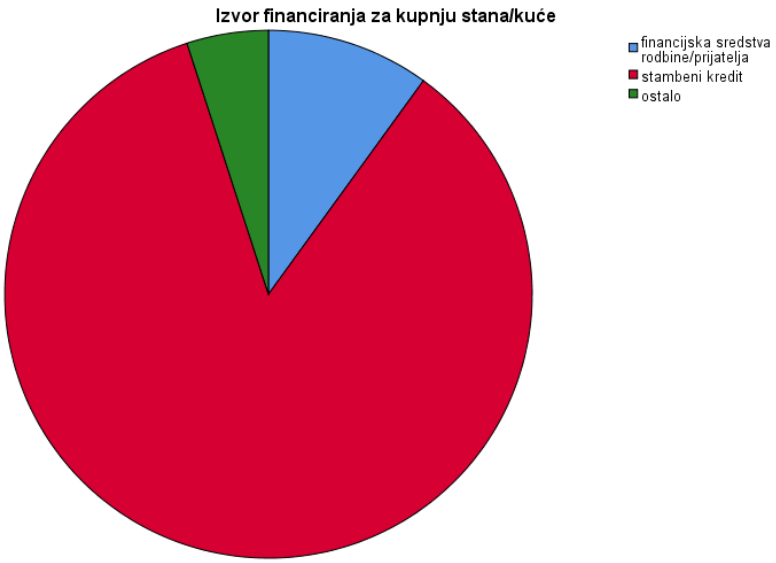
Nadalje, 43 ispitanika (51,8%) preskočilo je zaokružiti izvor financiranja za kupnju stana/kuće. Od 40 ispitanika koji su odgovorili na navedeno pitanje, većina njih (85%) smatra da im je stambeni kredit glavni izvor financiranja sredstava za kupnju nekretnine, dok njih 4 smatra kako bi se mogli poslužiti financijskim sredstvima rodbine/prijatelja. 2 ispitanika zaokružilo je odgovor „ostalo“.

Tablica 12: Ispitanici prema izvoru financiranja za kupnju stana/kuće

Izvor financiranja za kupnju stana/kuće					
		Frequency	**Percent**	**Valid Percent**	**Cumulative Percent**
Valid	financijska sredstva rodbine/prijatelja	4	4,8	10	10
	stambeni kredit	34	41	85	95
	ostalo	2	2,4	5	100
	Total	40	48,2	100	
Missing	System	43	51,8		
Total		83	100		

Izvor: Izrada autorice

Dominantnost odgovora „stambeni kredit“ kao izvor financiranja sredstava za kupnju stana/kuće može se vidjeti i na sljedećem grafikonu.



Grafikon 11: Ispitanici prema izvoru financiranja za kupnju stana/kuće

Izvor: Izrada autorice

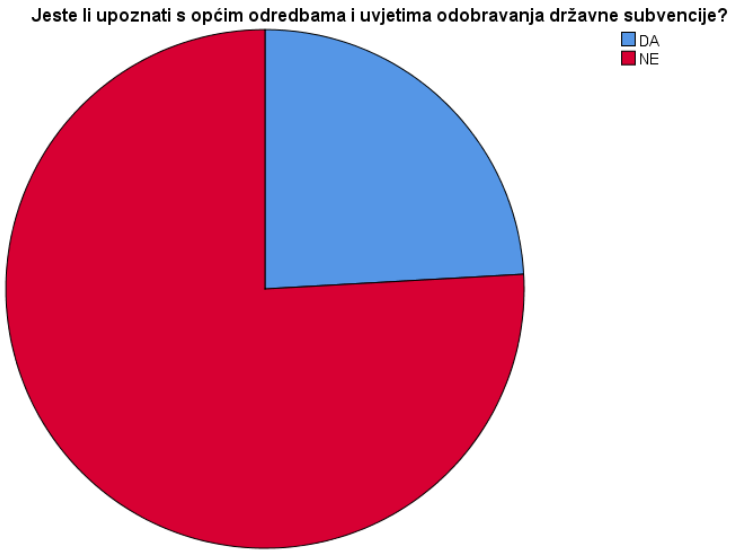
Sljedećih nekoliko pitanja u anketi bilo je usmjereno na ispitivanje mišljenja građana o državnoj subvenciji stambenih kredita. Prije svega, cilj je bio ispitati jesu li građani uopće upoznati s općim odredbama i uvjetima odobravanja državne subvencije.

Tablica 13: Ispitanici prema obilježju upoznatost s općim odredbama i uvjetima odobravanja državne subvencije

Jeste li upoznati s općim odredbama i uvjetima odobravanja državne subvencije?					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	DA	20	24,1	24,1	24,1
	NE	63	75,9	75,9	100
	Total	83	100	100	

Izvor: Izrada autorice

Tablica pokazuje kako većina ispitanika, odnosno 75,9% ispitanih nije upoznato s općim odredbama i uvjetima odobravanja subvencije stambenih kredita. Razlog tomu možda je što je Zakon o subvencioniranju donesen tek prošle godine pa će možda tek s protekom vremena postati prepoznatljiviji od strane građana. Odnosno, možda je razlog i nedovoljna promidžba subvencije od strane države. Omjer onih koji su prepoznali te onih koji nisu upoznati s državnom subvencijom stambenih kredita može se vidjeti i na grafikonu 12.



Grafikon 12: Ispitanici prema obilježju upoznatost s općim odredbama i uvjetima odobravanja državne subvencije

Izvor: Izrada autorice

Na samom početku rada postavljene su istraživačke hipoteze. Kako bi se provelo testiranje hipoteze H_1kojapretpostavlja kako je Zakon o subvencioniranju stambenih kredita dovoljna motivacija građanima za podizanjem stambenih kredita:

Hipoteza H_1 - Zakon o subvencioniranju stambenih kredita utječe na potražnju za stambenim kreditima

u obzir je uzeto 9. pitanje iz ankete, odnosno pitanje „Ukoliko biste zadovoljavali uvjete za dobivanje subvencije, bi li Vas opisana subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita?“ Ukoliko više od polovice ispitanih odgovori potvrdno, hipoteza H_1 se prihvaća.

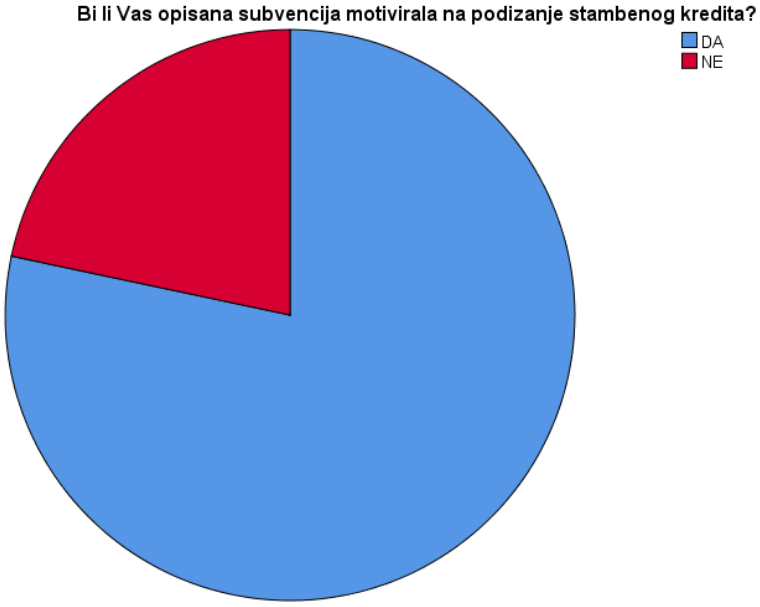
Tablica 14: Ispitanici prema obilježju „Bi li Vas opisana subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita?“

Bi li Vas opisana subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita?					
		Frequency	**Percent**	**Valid Percent**	**Cumulative Percent**
Valid	DA	65	78,3	78,3	78,3
	NE	18	21,7	21,7	100
	Total	83	100	100	

Izvor: Izrada autorice

Iz tablice je vidljivo kako bi više od pola ispitanika, tj. većini ispitanika (78,3%) subvencija bila poticaj za podizanjem stambenog kredita, dok njih 18 od 83 ispitanih smatra

kako im subvencija nije dovoljna motivacija za podizanjem stambenog kredita. Iz navedenog se može zaključiti kako se hipoteza H_1 prihvaća, odnosno može se zaključiti kako Zakon o subvencioniranju stambenih kredita utječe na potražnju za stambenim kreditima. Distribucija ispitanika prema obilježju „Bi li Vas opisana subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita?“ može se vidjeti i na sljedećem grafikonu.



Grafikon 13: Ispitanici prema obilježju „Bi li Vas opisana subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita?“

Izvor: Izrada autorice

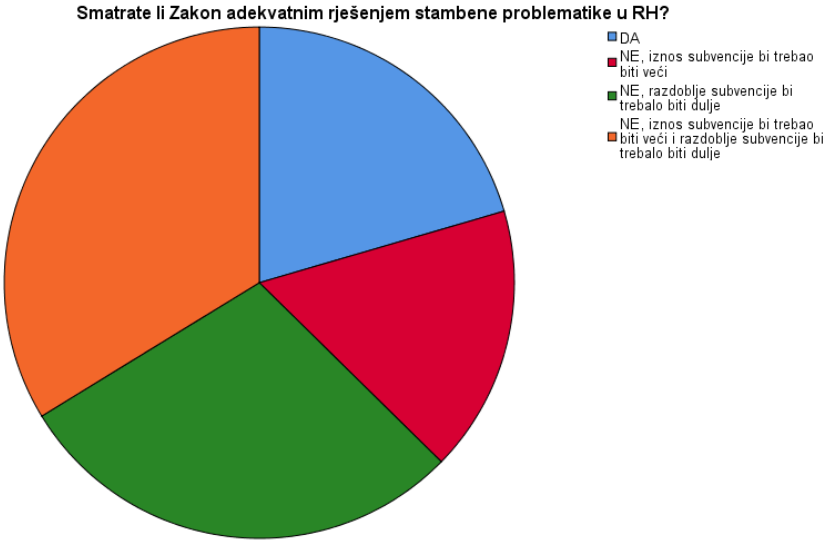
Također, kako bi se ispitala učinkovitost državne subvencije stambenih kredita, istraženo je smatraju li građani Zakon o subvencioniranju stambenih kredita adekvatnim rješenjem stambene problematike u Republici Hrvatskoj.

Tablica 15: Ispitanici prema obilježju „Smatrate li Zakon adekvatnim rješenjem stambene problematike u RH?“

Smatrate li Zakon adekvatnim rješenjem stambene problematike u RH?					
		Frequency	**Percent**	**Valid Percent**	**Cumulative Percent**
Valid	DA	17	20,5	20,5	20,5
	NE, iznos subvencije bi trebao biti veći	14	16,9	16,9	37,3
	NE, razdoblje subvencije bi trebalo biti	24	28,9	28,9	66,3
	NE, iznos subvencije bi trebao biti veći i razdoblje subvencije bi trebalo biti dulje	28	33,7	33,7	100
	Total	83	100	100	

Izvor: Izrada autorice

Najveći postotak ispitanih (33,7%) ne smatra Zakon adekvatnim rješenjem stambene problematike, odnosno smatra kako bi iznos subvencije trebao biti veći i razdoblje subvencije dulje. Nešto manje ispitanika (28,9%) smatra kako je iznos subvencije u redu, ali bi razdoblje subvencije trebalo biti dulje. S druge strane, 20,5% građana se izjasnilo kako smatra Zakon o subvencioniranju adekvatnim rješenjem stambene problematike. Najmanji broj ispitanika, njih 14 od 83 (16,9%) smatra kako je razdoblje subvencije dovoljno dugo, ali bi iznos subvencije trebao biti veći. Grafikon 14 također prikazuje distribuciju ispitanika prema obilježju „Smatrate li Zakon adekvatnim rješenjem stambene problematike u RH?“.



Grafikon 14: Ispitanici prema obilježju „Smatrate li Zakon adekvatnim rješenjem stambene problematike u RH?“

Izvor: Izrada autorice

U nastavku rada koristeći se složenim statističkim tablicama, istovremeno će se u istoj tablici prikazati dva statistička obilježja ili varijable kako bi se ispitala povezanost dvije varijable. Primjerice, tablica 16 pokazuje povezanost visine mjesečnih primanja ispitanih građana s njihovim mišljenjem o tome bi li ih subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita.

Tablica 16: „Bi li Vas opisana subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita?“ u odnosu na visinu mjesečnih primanja

		Bi li Vas opisana subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita?		
		DA	NE	Total
Visina mjesečnih primanja	manje od 4.000 kuna	21	4	25
	od 4.000 do 6.000	26	11	37
	od 6.000 do 8.000	12	3	15
	od 8.000 do 10.000	4	0	4
	više od 10.000 kuna	2	0	2
	Total	65	18	83

Izvor: Izrada autorice

Tablica pokazuje kako je 100% ispitanih s visinom primanja od 8.000 do 10.000 kuna te iznad 10.000 odgovorilo potvrdno na pitanje „Bi li Vas opisana subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita?“ S druge strane, 30% ispitanih, odnosno skoro trećina građana s primanjima od 4.000 do 6.000 kuna te 16% građana s najnižom visinom mjesečnih primanja smatra kako ih državna subvencija nebi motivirala na podizanje stambenog kredita. Iz navedenog se može zaključiti kako građani s većim primanjima subvenciju vide kao poticaj za podizanje stambenog kredita, dok su građani s nižim primanjima podijeljenog mišljenja.

Nadalje, zanimljivo je analizirati povezanost između upoznatosti građana sa Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita te utjecaja subvencije na potražnju za stambenim kreditima.

Tablica 17: „Bi li Vas opisana subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita?“ u odnosu na upoznatost s općim odredbama i uvjetima odobravanja državne subvencije

		Bi li Vas opisana subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita?		
		DA	NE	Total
Jeste li upoznati s općim odredbama i uvjetima odobravanja državne subvencije?	DA	19	1	20
	NE	46	17	63
	Total	65	18	83

Izvor: Izrada autorice

Iz tablice je vidljivo kako gotovi svi, odnosno 95% ispitanih koji su upoznati sa Zakonom o subvencioniranju istovremeno smatra kako bi ih subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita. S druge strane, 73% onih koji nisu upoznati s općim odredbama i uvjetima odobravanja smatra kako bi im subvencija bila dovoljna motivacija za stambenim

kreditom, dok 27% njih subvencija nebi potaknula na podizanje kredita za kupnju vlastite nekretnine.

Naposljetku, zanimljivo je analizirati i odnos utjecaja subvencije na potražnju za stambenim kreditima te mišljenja građana o učinkovitosti Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (**Tablica 18**).

Tablica 18:„Bi li Vas opisana subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita?“ u odnosu na „Smatrate li Zakon adekvatnim rješenjem stambene problematike u RH?“

		Bi li Vas opisana subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita?		
		DA	NE	Total
Smatrate li Zakon adekvatnim rješenjem stambene problematike u RH?	DA	15	2	17
	NE, iznos subvencije bi trebao biti veći	11	3	14
	NE, razdoblje subvencije bi trebalo biti dulje	19	5	24
	NE, iznos subvencije bi trebao biti veći i razdoblje subvencije bi trebalo biti dulje	20	8	28
	Total	65	18	83

Izvor: Izrada autorice

Najveći broj ispitanika, njih 20 od 83, odnosno 24% ispitanih smatra kako bi ih opisana subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita, ali istovremeno smatra kako Zakon o subvencioniranju nije adekvatno rješenje stambene problematike u Republici Hrvatskoj, odnosno da bi iznos subvencije trebao biti veći te razdoblje subvencije dulje. Nešto manje ispitanih, odnosno 23% smatra kako je subvencija dobar poticaj za podizanje stambenog kredita, ali bi razdoblje subvencije trebalo biti dulje. Nadalje, 18% ispitanih, odnosno skoro petina ispitanih građana smatra kako je subvencija dobar motivator za podizanjem kredita i istovremeno adekvatno rješenje stambene problematike u RH. S druge strane, 19,3% ispitanika, odnosno 16 građana nije zadovoljno ovakvim oblikom državne subvencije jer smatra kako ih subvencija nebi motivirala na podizanje kredita, niti je adekvatno rješenje stambene problematike, tj. smatraju kako bi iznos subvencije trebao biti veći i/ili razdoblje subvencije dulje.

Kako je već prethodno spomenuto, hipoteza H_2 testirat će se primjenom Microsoft Excel softverskog alata na način da će se usporediti anuiteti i otplatni plan subvencioniranih kredita te onih kredita realiziranih bez korištenja subvencije. Hipoteza H_2 glasi:

Hipoteza H_2 - Zakon o subvencioniranju stambenih kredita olakšava kupnju prve nekretnine

Dakle, navedena hipoteza pretpostavlja kako Zakon o subvencioniranju stambenih kredita uistinu olakšava kupnju prve nekretnine, drugim riječima, građani korištenjem subvencije ostvaruju uštede i mogu lakše riješiti svoje stambeno pitanje. U nastavku rada biti će prikazana dva primjera stambenog kredita. Prvi primjer odnosit će se na izračun anuiteta i prikaz otplatnog plana stambenog kredita bez korištenja subvencije, a drugi će se odnositi na subvencionirani kredit. Primjenom matematičkih metoda iz područja financijske matematike, odnosno korištenjem Microsoft Excel-a (funkcija PPMT i IPMT) na jednostavan način izračunat će se anuiteti i kamate kroz cijelo razdoblje otplate te će se prikazati i otplatni plan kredita.

Primjer 1.

Pretpostavimo da građanin Republike Hrvatske podiže stambeni kredit u iznosu od 100.000 eura s rokom otplate 20 godina. Nadalje, pretpostavimo da građanin podiže stambeni kredit u Privrednoj banci Zagreb bez korištenja državne subvencije i pretpostavimo da je banka nakon analize kreditnog zahtjeva zaračunala efektivnu kamatnu stopu na kredit u iznosu od 3,99% za cijelo razdoblje otplate.[39] Također, pretpostavimo kako je korisnik kredita odabrao vraćanje kredita u jednakim mjesečnim anuitetima. Primjenom funkcije PPMT u Excel-u izračunao se mjesečni anuitet navedenog kredita i iznosi 605,45 eura (Tablica 19).

Tablica 19: Izračun mjesečnog anuiteta (Primjer 1)

Iznos kredita	100.000 EUR
Godišnja efektivna k.s.	3,99%
Mjesečna efektivna k.s.	0,33%
Broj razdoblja	240
Mjesečni anuitet	605,45 EUR

Izvor: Izrada autorice

[39] Privredna banka Zagreb d.d.: Kreditni kalkulator, [Internet], raspoloživo na: https://kalkulator.pbz.hr/kreditni_kalkulator#p33095, [01.09.2018.]

U nastavku je prikazan otplatni plan navedenog kredita, odnosno iznos anuiteta, kamata i otplatne kvote kao i ostatak duga kroz prvih 5 godina otplate, odnosno prvih 60 razdoblja te zadnja 3 razdoblja. Također, otplatni plan sadrži i zbirni redak zbroja anuiteta, kamata i otplatnih kvota.

Tablica 20: Otplatni plan (Primjer 1)

Razdoblje	Anuitet (u EUR)	Kamate (u EUR)	Otplatna kvota (u EUR)	Ostatak duga (u EUR)
0	-	-	-	100.000,00
1	605,45	332,50	272,95	99.727,05
2	605,45	331,59	273,86	99.453,19
3	605,45	330,68	274,77	99.178,41
4	605,45	329,77	275,69	98.902,73
5	605,45	328,85	276,60	98.626,13
6	605,45	327,93	277,52	98.348,60
7	605,45	327,01	278,44	98.070,16
8	605,45	326,08	279,37	97.790,79
9	605,45	325,15	280,30	97.510,49
10	605,45	324,22	281,23	97.229,26
11	605,45	323,29	282,17	96.947,09
12	605,45	322,35	283,10	96.663,99
13	605,45	321,41	284,05	96.379,94
14	605,45	320,46	284,99	96.094,95
15	605,45	319,52	285,94	95.809,02
16	605,45	318,56	286,89	95.522,13
17	605,45	317,61	287,84	95.234,28
18	605,45	316,65	288,80	94.945,48
19	605,45	315,69	289,76	94.655,73
20	605,45	314,73	290,72	94.365,00
21	605,45	313,76	291,69	94.073,31
22	605,45	312,79	292,66	93.780,65
23	605,45	311,82	293,63	93.487,02
24	605,45	310,84	294,61	93.192,41
25	605,45	309,86	295,59	92.896,82
26	605,45	308,88	296,57	92.600,25
27	605,45	307,90	297,56	92.302,69
28	605,45	306,91	298,55	92.004,14
29	605,45	305,91	299,54	91.704,61
30	605,45	304,92	300,54	91.404,07
31	605,45	303,92	301,53	91.102,53
32	605,45	302,92	302,54	90.800,00

33	605,45	301,91	303,54	90.496,45
34	605,45	300,90	304,55	90.191,90
35	605,45	299,89	305,57	89.886,34
36	605,45	298,87	306,58	89.579,75
37	605,45	297,85	307,60	89.272,15
38	605,45	296,83	308,62	88.963,53
39	605,45	295,80	309,65	88.653,88
40	605,45	294,77	310,68	88.343,20
41	605,45	293,74	311,71	88.031,49
42	605,45	292,70	312,75	87.718,74
43	605,45	291,66	313,79	87.404,95
44	605,45	290,62	314,83	87.090,12
45	605,45	289,57	315,88	86.774,24
46	605,45	288,52	316,93	86.457,31
47	605,45	287,47	317,98	86.139,33
48	605,45	286,41	319,04	85.820,29
49	605,45	285,35	320,10	85.500,19
50	605,45	284,29	321,17	85.179,02
51	605,45	283,22	322,23	84.856,79
52	605,45	282,15	323,30	84.533,48
53	605,45	281,07	324,38	84.209,10
54	605,45	280,00	325,46	83.883,64
55	605,45	278,91	326,54	83.557,10
56	605,45	277,83	327,63	83.229,48
57	605,45	276,74	328,72	82.900,76
58	605,45	275,65	329,81	82.570,95
59	605,45	274,55	330,91	82.240,05
60	605,45	273,45	332,01	81.908,04
...	...	...	...	...
238	605,45	6,00	599,45	1.204,89
239	605,45	4,01	601,45	603,45
240	605,45	2,01	603,45	0,00
UKUPNO	**145.308,85 EUR**	**45.308,85 EUR**	**100.000,00 EUR**	**-**

Izvor: Izrada autorice

Iz tablice je vidljivo kako je anuitet jednak kroz svih 240 razdoblja što je i logično s obzirom da se radi o otplati kredita jednakim mjesečnim anuitetima. Kamate se kroz svako razdoblje smanjuju te u zadnjem razdoblju iznose svega 2,01 eura. Zbroj kamata kroz cijelo razdoblje otplate iznosi 45.308,85 eura. Drugim riječima, korisnik kredita koji je podignuo kredit u iznosu od 100.000 eura, banci mora vratiti 145.308,85 eura, što je zapravo jednako zbroju svih anuiteta. Zbroj otplatnih kvota iznosi 100.000 eura, kao i iznos kredita, što je u

skladu s teorijskim pretpostavkama. Ostatak duga u posljednjem razdoblju otplate iznosi 0,00 eura, odnosno kredit je u cijelosti vraćen.

Primjer 2.

Pretpostavimo da građanin Republike Hrvatske, stanovnik grada Splita, podiže stambeni kredit u iznosu od 100.000 eura s rokom otplate 20 godina. Nadalje, pretpostavimo da građanin podiže stambeni kredit u Privrednoj banci Zagreb uz korištenje državne subvencije s minimalnom duljinom trajanja subvencije od 5 godina. Pretpostavimo da je banka nakon analize kreditnog zahtjeva zaračunala efektivnu kamatnu stopu na kredit u iznosu od 3,30% za cijelo razdoblje otplate kredita.[40] Također, pretpostavimo kako je korisnik kredita odabrao vraćanje kredita u jednakim mjesečnim anuitetima. Primjenom funkcije PPMT u Excel-u izračunao se mjesečni anuitet navedenog kredita i iznosi 569,74 eura (Tablica 21).

Tablica 21: Izračun mjesečnog anuiteta (Primjer 2)

Iznos kredita	100.000 EUR
Godišnja efektivna k.s.	3,30%
Mjesečna efektivna k.s.	0,28%
Broj razdoblja	240
Mjesečni anuitet	569,74 EUR

Izvor: Izrada autorice

Mjesečni anuitet manji je u odnosu na anuitet prethodnog kredita (realiziranog bez korištenja subvencije) jer je efektivna kamatna stopa subvencioniranog kredita manja za 0,69 postotnih bodova. Razlog tomu je što su efektivne kamatne stope subvencioniranih kredita limitirane Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita i određene ugovorom između banaka i Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama.

U nastavku je prikazan otplatni plan subvencioniranog kredita. S obzirom da se radi o subvencioniranom kreditu, u tablici je istaknut i iznos subvencioniranih anuiteta, kao i onih koje snosi korisnik kredita.

[40] Napomena: Efektivna kamatna stopa za prvih 5 godina otplate kredita određena je ugovorom između banke i APN-a te za Privrednu banku Zagreb iznosi 3,15%, no nakon proteka prvih 5 godina, banka ima pravo povećati efektivnu kamatnu stopu.

Tablica 22: Otplatni plan (Primjer 2)

Razd-oblje	Anuitet (u EUR)	Subvencionirani dio anuiteta (u EUR)	Dio anuiteta koji plaća korisnik kredita (u EUR)	Kamata (u EUR)	Otplatna kvota (u EUR)	Ostatak duga (u EUR)
0	-			-	-	100.000,00
1	569,74	170,92	398,81	275,00	294,74	99.705,26
2	569,74	170,92	398,81	274,19	295,55	99.409,72
3	569,74	170,92	398,81	273,38	296,36	99.113,36
4	569,74	170,92	398,81	272,56	297,17	98.816,19
5	569,74	170,92	398,81	271,74	297,99	98.518,20
6	569,74	170,92	398,81	270,93	298,81	98.219,39
7	569,74	170,92	398,81	270,10	299,63	97.919,75
8	569,74	170,92	398,81	269,28	300,46	97.619,30
9	569,74	170,92	398,81	268,45	301,28	97.318,02
10	569,74	170,92	398,81	267,62	302,11	97.015,90
11	569,74	170,92	398,81	266,79	302,94	96.712,96
12	569,74	170,92	398,81	265,96	303,77	96.409,19
13	569,74	170,92	398,81	265,13	304,61	96.104,58
14	569,74	170,92	398,81	264,29	305,45	95.799,13
15	569,74	170,92	398,81	263,45	306,29	95.492,84
16	569,74	170,92	398,81	262,61	307,13	95.185,71
17	569,74	170,92	398,81	261,76	307,97	94.877,74
18	569,74	170,92	398,81	260,91	308,82	94.568,92
19	569,74	170,92	398,81	260,06	309,67	94.259,25
20	569,74	170,92	398,81	259,21	310,52	93.948,72
21	569,74	170,92	398,81	258,36	311,38	93.637,35
22	569,74	170,92	398,81	257,50	312,23	93.325,11
23	569,74	170,92	398,81	256,64	313,09	93.012,02
24	569,74	170,92	398,81	255,78	313,95	92.698,07
25	569,74	170,92	398,81	254,92	314,82	92.383,26
26	569,74	170,92	398,81	254,05	315,68	92.067,57
27	569,74	170,92	398,81	253,19	316,55	91.751,02
28	569,74	170,92	398,81	252,32	317,42	91.433,60
29	569,74	170,92	398,81	251,44	318,29	91.115,31
30	569,74	170,92	398,81	250,57	319,17	90.796,14
31	569,74	170,92	398,81	249,69	320,05	90.476,10
32	569,74	170,92	398,81	248,81	320,93	90.155,17
33	569,74	170,92	398,81	247,93	321,81	89.833,36
34	569,74	170,92	398,81	247,04	322,69	89.510,67
35	569,74	170,92	398,81	246,15	323,58	89.187,09

36	569,74	170,92	398,81	245,26	324,47	88.862,62
37	569,74	170,92	398,81	244,37	325,36	88.537,25
38	569,74	170,92	398,81	243,48	326,26	88.211,00
39	569,74	170,92	398,81	242,58	327,16	87.883,84
40	569,74	170,92	398,81	241,68	328,05	87.555,79
41	569,74	170,92	398,81	240,78	328,96	87.226,83
42	569,74	170,92	398,81	239,87	329,86	86.896,97
43	569,74	170,92	398,81	238,97	330,77	86.566,20
44	569,74	170,92	398,81	238,06	331,68	86.234,52
45	569,74	170,92	398,81	237,14	332,59	85.901,93
46	569,74	170,92	398,81	236,23	333,51	85.568,43
47	569,74	170,92	398,81	235,31	334,42	85.234,00
48	569,74	170,92	398,81	234,39	335,34	84.898,66
49	569,74	170,92	398,81	233,47	336,26	84.562,40
50	569,74	170,92	398,81	232,55	337,19	84.225,21
51	569,74	170,92	398,81	231,62	338,12	83.887,09
52	569,74	170,92	398,81	230,69	339,05	83.548,05
53	569,74	170,92	398,81	229,76	339,98	83.208,07
54	569,74	170,92	398,81	228,82	340,91	82.867,16
55	569,74	170,92	398,81	227,88	341,85	82.525,31
56	569,74	170,92	398,81	226,94	342,79	82.182,51
57	569,74	170,92	398,81	226,00	343,73	81.838,78
58	569,74	170,92	398,81	225,06	344,68	81.494,10
59	569,74	170,92	398,81	224,11	345,63	81.148,48
60	569,74	170,92	398,81	223,16	346,58	80.801,90
...	...			...	...	...
238	569,74	0,00	569,74	4,67	565,06	1.134,79
239	569,74	0,00	569,74	3,12	566,61	568,17
240	569,74	0,00	569,74	1,56	568,17	0,00
UKUPNO	**136.736,48 EUR**	**10.255,24 EUR**	**126.481,24 EUR**	**36.736,48 EUR**	**100.000,00 EUR**	**-**

Izvor: Izrada autorice

Dakle, mjesečni anuitet za subvencionirani kredit iznosi 569,74 eura. Zbroj kamata za cijelo razdoblje otplate iznosi 36.736,48 eura. Zbroj otplatnih kvota i u ovom primjeru iznosi 100.000 eura, kao i iznos kredita, što je u skladu s teorijskim pretpostavkama. Ostatak duga u posljednjem razdoblju otplate iznosi 0,00 eura, odnosno kredit je u cijelosti vraćen. No, s obzirom da se radi o subvencioniranom kreditu dio mjesečnih anuiteta subvencioniran je od strane države pa korisnik kredita ne vraća banci svih 136.736,48 eura. Naime, pretpostavljeno je da subvencija traje 5 godina i da je korisnik kredita stanovnik grada Splita pa subvencionirani dio mjesečnih anuiteta iznosi 30%. Dakle, u ovom slučaju subvencionirani

dio kredita iznosi 10.255,24 eura, dok iznos kredita koji dužnik treba vratiti banci iznosi 126.481,20 eura. Ako usporedimo iznos kredita koji vraća korisnik subvencioniranog kredita s iznosom kredita koji vraća korisnik nesubvencioniranog kredita, može se vidjeti da je iznos subvencioniranog kredita za 18.827,65 eura manji u odnosu na iznos koji korisnik kredita vraća banci u slučaju stambenog kredita realiziranog bez korištenja subvencije. Prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na datum 13.09.2018., to bi iznosilo 139.840,13 kuna. Dakle, može se zaključiti kako se hipoteza H_2 prihvaća, tj. Zakon o subvencioniranju stambenih kredita uistinu olakšava kupnju prve nekretnine, odnosno građani zaista ostvaruju uštede korištenjem subvencije. Usporedbe radi, približno 126.000 eura na posuđenih 100.000 eura bi korisnik kredita (u slučaju klasičnog nesubvencioniranog kredita) trebao vratiti banci pri kamatnoj stopi u visini od približno 2,40% što je iznimno niska kamatna stopa na stambeni kredit. Dakle, i iz navedenog se može zaključiti kako subvencija korisnicima olakšava stjecanje stambenog prostora.

5.3. Rezultati istraživanja

Cilj istraživanja bio je dati odgovor na pitanje motivira li subvencija građane na podizanje stambenih kredita, tj. utječe li na potražnju za stambenim kreditima te olakšava li kupnju prve nekretnine. Utjecaj na potražnju ispitao se anketnim upitnikom čiji je cilj bio istražiti mišljenje odnosno stav građana o provođenju Zakona o subvencioniranju stambenih kredita. Istraživanje je provedeno na 83 ispitanika, građana Republike Hrvatske, te je pokazano kako subvencija daje poticaj građanima za podizanje stambenih kredita, odnosno dovoljna je motivacija građanima za kupnju vlastite nekretnine stambenim kreditom. Dakle, može se zaključiti kako subvencija pozitivno utječe na potražnju za stambenim kreditima. Istraživanje je također pokazalo kako većina ispitanika nije upoznata s općim odredbama i uvjetima odobravanja državne subvencije što se može protumačiti činjenicom da je subvencioniranje započelo tek prošle godine te se možda nije dovoljno promoviralo u medijima i javnosti. Nadalje, rezultati ankete pokazuju kako građani, iako bi ih subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita, većinom smatraju kako navedeno subvencioniranje ne predstavlja adekvatno rješenje stambene problematike u Republici Hrvatskoj. Točnije, smatraju kako bi iznos subvencije trebao biti veći i/ili razdoblje subvencije dulje.

Olakšava li subvencija kupnju prve nekretnine ispitalo se usporedbom subvencioniranog kredita i kredita realiziranog bez korištenja subvencije. Usporedili su se

anuiteti te otplatni planovi navedenih kredita, odnosno usporedio se konačni iznos koji korisnik kredita treba vratiti banci. Pokazano je kako u slučaju subvencioniranog kredita s minimalnim trajanjem subvencije od 5 godina te subvencioniranim mjesečnim anuitetom u visini od 30%, korisnik kredita banci treba vratiti 18.827,65 eura manje u odnosu na onoga koji kredit podiže bez korištenja subvencije. Navedeni iznos predstavlja uštedu za građane Republike Hrvatske te je pokazano kako subvencija zaista olakšava kupnju prve nekretnine. Bitno je napomenuti kako bi u slučaju da subvencija traje dulje zbog primjerice rođenja djeteta ili da je subvencionirani dio anuiteta veći, primjerice 51%, uštede bile još i veće.

6. ZAKLJUČAK

Kao mjeru pomoći, odnosno potencijalno rješenje stambene problematike u Republici Hrvatskoj, Vlada Republike Hrvatske 2017. godine uvela je subvencioniranje stambenih kredita kojim se hrvatskim državljanima olakšava stambeno zbrinjavanje kroz otplatu dijela stambenog kredita. Ovim se zakonom dakle nastoji pomoći građanima pri stjecanju stambenog prostora, odnosno olakšati im kupnju prve nekretnine. Zapravo, subvencioniranjem se nastoji postići demografska obnova društva, urbana regeneracija naselja te smanjenje sve većeg iseljavanja mladih obitelji iz Hrvatske.

Usporedbom visine anuiteta i otplatnog plana subvencioniranog kredita i kredita realiziranog bez korištenja subvencije pokazano je kako subvencioniranje uistinu olakšava kupnju prve nekretnine, tj. građani korištenjem subvencije ostvaruju uštede. Osim značajnih ušteda, prednost korištenja subvencije je što država ugovore o subvencioniranju sklapa samo s odabranim kreditnim institucijama, tj. onima koje ponude najbolje uvjete kreditiranja te im ograničava visinu efektivne kamatne stope pa tako građani korištenjem subvencije ostvaruju bolje uvjete kreditiranja. Međutim, zakon također ima i nekoliko potencijalnih nedostataka. Primjerice, subvencija se odnosi na iznos kredita do 100.000 eura, tj. cijena po metru kvadratnom ne smije biti veća od 1.500 eura, odnosno može biti i veća, ali se u tom slučaju njegova razlika ne subvencionira što može biti problematično za stanovnike grada Splita gdje prosječna cijena kvadrata iznosi 2.500 eura ili Dubrovnika gdje se prosječna cijena kvadrata penje do čak 3.500 eura. Neki stručnjaci čak smatraju kako je upravo državna subvencija izazvala porast cijena nekretnina jer kupci moraju reagirati brzo i zbog toga su spremni platiti nekretnine više nego što vrijede i onda je pitanje uopće koliko je ta računica isplativa jer ono što se uštedi subvencijom, potroši se na veću cijenu kvadrata. No, s druge strane pojedinci razloge u rastu cijena nekretnina ne povezuju s ovom mjerom nego smatraju kako je rast cijena nekretnina normalna pojava kad raste BDP i kad rastu plaće. Nadalje, pojedinim građanima subvencija može biti odbojna i zbog samog procesa ostvarivanja naknade, odnosno prikupljanja brojne dokumentacije. Dakle, Zakon o subvencioniranju stambenih kredita može, ali i ne mora djelovati motivirajuće na građane.

Istraživanje provedeno anketnim upitnikom pokazalo je kako većina ispitanika nije upoznata s općim odredbama i uvjetima odobravanja državne subvencije, no smatra kako bi ih subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita. Dakle, može se zaključiti kako subvencija pozitivno utječe na potražnju za stambenim kreditima. Pozitivan utjecaj na

potražnju pokazale su i analize i publikacije Hrvatske narodne banke i Hrvatske udruge banaka koje pokazuju rast potražnje za stambenim kreditima u 2017. i 2018. godini u odnosu na prethodna razdoblja. Na rast kredita najviše je utjecao pad kamatnih stopa na stambene kredite, ali se također ističe pozitivan utjecaj državne subvencije stambenih kredita. Nadalje, rezultati istraživanja pokazuju kako građani, iako bi ih subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita, većinom smatraju kako navedeno subvencioniranje ne predstavlja adekvatno rješenje stambene problematike u Republici Hrvatskoj. Točnije, smatraju kako bi iznos subvencije trebao biti veći i/ili razdoblje subvencije dulje. S obzirom da se ročnost stambenih kredita najčešće kreće od 20 do 30 godina, subvencija u razdoblju od 5 godina nekim građanima ne zvuči privlačno, pogotovo što je nakon završetka subvencije korisnik kredita izložen i riziku promjene kamatnih stopa. No, u bliskoj budućnosti Vlada najavljuje produžetak razdoblja subvencije što će možda zadovoljiti i širi spektar građana.

Na koncu, subvencioniranje je isključivo usmjereno na stambeno kreditiranje što može biti problem za značajan broj građana koji nisu kreditno sposobni ili su kreditno sposobni, ali imaju niža mjesečna primanja i ne mogu podignuti dovoljno velik iznos kredita za kupnju nekretnine. Zapravo, može se zaključiti da subvencioniranje najviše koristi onim građanima koji su svakako mislili riješiti svoje stambeno pitanje uzimajući stambeni kredit te se postavlja pitanje koliko je onda ovakva mjera pomoći primjereno rješenje stambene problematike.

LITERATURA

1. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (2018.): Subvencionirani stambeni krediti, raspoloživo na: http://apn.hr/subvencionirani-stambeni-krediti/novosti
2. Babić, Z., Tomić-Plazibat, N., Aljinović, Z. (2009.): Matematika u ekonomiji, Ekonomski fakultet Sveučilišta u Splitu, Split
3. HROK (2018.): Promjene u izdavanju kreditnog izvješća od 25. svibnja 2018., raspoloživo na: https://www.hrok.hr/
4. Hrvatska narodna banka (2018.): Bilten, br. 244, raspoloživo na: http://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/bilten
5. Hrvatska narodna banka (2018.): Bilten o bankama, br. 31, raspoloživo na: http://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/bilten-o-bankama
6. Hrvatska narodna banka (2018.): Godišnje izvješće za 2017., raspoloživo na: http://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/godisnje-izvjesce
7. Hrvatska narodna banka (2018.): HNB nema ovlasti naređivati bankama kome i kada dati kredit, raspoloživo na: https://www.hnb.hr/-/hnb-nema-ovlasti-nare-ivati-bankama-kome-i-kada-dati-kredit
8. Hrvatska narodna banka (2015.): Informacije potrošačima – kreditna sposobnost, raspoloživo na: https://www.hnb.hr/o-nama/zastita-potrosaca/informacije-potrosacima/krediti/kreditna-sposobnost
9. Hrvatska narodna banka (2018.): Informativna lista ponude kredita potrošačima, raspoloživo na: http://www.hnb.hr/informativna-lista-ponude-kredita-potrosacima
10. Hrvatska narodna banka (2018.): Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 4, raspoloživo na: http://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/makroekonomska-kretanja-i-prognoze
11. Hrvatska narodna banka (2018.): Polugodišnja informacija za 2. polugodište 2017., raspoloživo na: http://www.hnb.hr/documents/20182/2118736/h-polugodisnja-informacija-2polugodiste2017.pdf/e01f99b7-e6f3-437b-bdd4-60db067359fd
12. Hrvatska udruga banaka (2018.): Snažan oporavak kreditiranja u svim tržišnim segmentima, pad kamatne marže i pad utjecaja ispravaka vrijednosti i rezervacija na rezultat banaka u 2018., raspoloživo na: http://www.hub.hr/hr/hub-pregled-%E2%80%93-22018-sna%C5%BEan-oporavak-kreditiranja-u-svim-tr%C5%BEi%C5%A1nim-segmentima-pad-kamatne-mar%C5%BEe-i-pad

13. Hrvatska poštanska banka d.d. (2018.): Stambeni krediti, raspoloživo na: https://www.hpb.hr/gradanstvo/krediti/stambeni-krediti
14. Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja (2018.): Subvencioniranje stambenih kredita, raspoloživo na: http://www.mgipu.hr/default.aspx?id=47687
15. Moj bankar: Stambeni kredit, raspoloživo na:http://www.moj-bankar.hr/Kazalo/S/Stambeni-kredit
16. Narodne novine: Odluka o efektivnoj kamatnoj stopi, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 105/17
17. Narodne novine: Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 101/17
18. Narodne novine: Zakon o subvencioniranju stambenih kredita, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 65/17, 61/18
19. Nikolić, N; Pečarić, M. (2012.): Uvod u financije, Ekonomski fakultet Sveučilišta u Splitu, Split
20. OTP banka d.d. (2018.): Stambeni krediti, raspoloživo na: https://www.otpbanka.hr/hr/gradani/stambeni-krediti
21. Privredna banka Zagreb d.d.: Kreditni kalkulator, raspoloživo na: https://kalkulator.pbz.hr/kreditni_kalkulator#p33095
22. Privredna banka Zagreb d.d. (2018.): Stambeni krediti, raspoloživo na: https://www.pbz.hr/hr/gradani/krediti
23. Progreso grupa d.o.o.: Stambeni kredit – procedura u 8 koraka, raspoloživo na: https://www.progreso.hr/blog/stambeni-krediti-procedura/
24. Sveučilište u Zadru: Metode znanstvenih istraživanja, raspoloživo na: http://www.unizd.hr/portals/4/nastavni_mat/1_godina/metodologija/metode_znanstvenih_istrazivanja.pdf
25. Šego, B., Lukač, Z. (2014.): Financijska matematika, Ekonomski fakultet Zagreb, Zagreb
26. Tepeš, M.M. (2004.): Analiza modela stambenog financiranja u Republici Hrvatskoj, Hrvatska narodna banka, Zagreb
27. Zagrebačka banka d.d. (2018.): APN subvencionirani stambeni krediti, raspoloživo na: https://www.zaba.hr/home/med/dok/2254/apn-subvencionirani-stambeni-kredit.pdf
28. Zagrebačka banka d.d. (2018.): Osnovni koraci u procesu realizacije stambenog kredita, raspoloživo na: http://www.zaba.hr/home/financiranje/stambeni-krediti

POPIS GRAFIKONA, SLIKA I TABLICA

Popis grafikona:

Grafikon 1: Rast plasmana stanovništvu po vrsti kredita 50
Grafikon 2: Kamatne stope na prvi put ugovorene stambene kredite stanovništvu 51
Grafikon3: Stope rasta stambenih kredita u odnosu na isto razdoblje (prvo tromjesečje) prethodne godine 53
Grafikon 4: Potražnja za stambenim kreditima u odnosu na standarde odobravanja stambenih kredita 54
Grafikon 5: Ispitanici prema spolu 57
Grafikon 6: Ispitanici prema dobi 58
Grafikon 7: Ispitanici prema visini mjesečnih primanja 59
Grafikon 8: Ispitanici prema obilježju „Posjedujete li vlastitu nekretninu (stan/kuću)?“ 60
Grafikon 9: Ispitanici prema obilježju „Planirate li kupiti stan/kuću?“ 61
Grafikon 10: Ispitanici prema obilježju „Imate li dovoljno financijskih sredstava za kupnju stana/kuće?“ 62
Grafikon 11: Ispitanici prema izvoru financiranja za kupnju stana/kuće 63
Grafikon 12: Ispitanici prema obilježju upoznatost s općim odredbama i uvjetima odobravanja subvencije 64
Grafikon 13: Ispitanici prema obilježju „Bi li vas opisana subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita?“ 65
Grafikon 14: Ispitanici prema obilježju „Smatrate li Zakon adekvatnim rješenjem stambene problematike u Republici Hrvatskoj 66

Popis slika:

Slika 1: Iznos zajma jednak je zbroju sadašnjih vrijednosti svih anuiteta 12

Popis tablica:

Tablica 1: Plan otplate 15
Tablica 2: Statistički podaci o odobrenim subvencioniranim stambenim kreditima u Republici Hrvatskoj do dana 29.01.2018. 29

Tablica 3: Popis odabranih kreditnih institucija s kojima je sklopljen ugovor o davanju subvencioniranih kredita 30
Tablica 4: Bruto novoodobreni krediti stanovništvu u milijunima kuna..... 52
Tablica 5: Dani krediti banaka na kraju razdoblja 2015.,2016. i 2017. godine 54
Tablica 6: Spol ispitanika..... 57
Tablica 7: Dob ispitanika 58
Tablica 8: Visina mjesečnih primanja ispitanika 58
Tablica 9: Ispitanici prema obilježju „Posjedujete li vlastitu nekretninu (stan/kuću)?“ 59
Tablica 10: Ispitanici prema obilježju „Planirate li kupiti stan/kuću?“..... 60
Tablica 11: Ispitanici prema obilježju „Imate li dovoljno financijskih sredstava za kupnju stana/kuće?“ 61
Tablica 12: Ispitanici prema izvoru financiranja za kupnju stana/kuće 62
Tablica 13: Ispitanici prema obilježju upoznatost s općim odredbama i uvjetima odobravanja subvencije..... 63
Tablica 14: Ispitanici prema obilježju „Bi li vas opisana subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita?“..... 64
Tablica 15: Ispitanici prema obilježju „Smatrate li Zakon adekvatnim rješenjem stambene problematike u Republici Hrvatskoj..... 65
Tablica 16: „Bi li Vas opisana subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita?“ u odnosu na visinu mjesečnih primanja 66
Tablica 17: „Bi li Vas opisana subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita?“ u odnosu na upoznatost s općim odredbama i uvjetima odobravanja državne subvencije 67
Tablica 18: „Bi li Vas opisana subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita?“ u odnosu na „Smatrate li Zakon adekvatnim rješenjem stambene problematike u RH?“..... 68
Tablica 19: Izračun mjesečnog anuiteta (Primjer 1) 69
Tablica 20: Otplatni plan (Primjer 1) 69
Tablica 21: Izračun mjesečnog anuiteta (Primjer 2) 72
Tablica 22: Otplatni plan (Primjer 2) 72

PRILOZI

Prilog 1: Raspored gradova i općina po skupinama prema indeksu razvijenosti

Subvencionirani dio mjesečnih obroka ili anuiteta ovisi o skupini u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti na dan objave javnog poziva. U nastavku je priložen popis gradova, odnosno općina po skupinama.[41]

- **I. skupina(51% mjesečnog obroka ili anuiteta)**- jedinice lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u zadnjoj četvrtini ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave:

Babina Greda, Berek, Biskupija, Brinje, Cetingrad, Cista Provo, Civljane, Crnac, Čađavica, Dežanovac, Donja Motičina, Donja Voća, Donji Kukuruzari, Donji Lapac, Draž, Drenovci, Drenje, Dvor, Đulovac, Ervenik, Glina, Gornji Bogićevci, Gračac, Gradina, Gunja, Gvozd, Hrvatska Dubica, Jagodnjak, Jasenovac, Kapela, Kijevo, Kistanje, Krnjak, Lećevica, Levanjska Varoš, Lokvičići, Lovreć, Lukač, Majur, Markušica, Mikleuš, Negoslavci, Nova Bukovica, Nova Rača, Okučani, Petlovac, Plaški, Podgorač, Podravska Moslavina, Popovac, Proložac, Saborsko, Severin, Sopje, Stara Gradiška, Staro Petrovo Selo, Suhopolje, Sunja, Šodolovci, Špišić Bukovica, Štitar, Tompojevci, Trnava, Trpinja, Udbina, Unešić, Velika Pisanica, Viljevo, Voćin, Vojnić, Vrbje, Vrhovine, Zagvozd, Zažablje, Zrinski Topolovac i Žumberak.

- **II. skupina (48% mjesečnog obroka ili anuiteta)** - jedinice lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u trećoj četvrtini ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave:

Bebrina, Bogdanovci, Borovo, Bošnjaci, Brestovac, Cernik, Čačinci, Čaglin, Darda, Davor, Desinić, Dragalić, Đurđenovac, Erdut, Farkaševac, Ferdinandovac, Generalski Stol, Gola, Gorjani, Gornja Rijeka, Gradište, Grubišno Polje, Gundinci, Hrvatska Kostajnica, Ivanska, Kaptol, Kloštar Podravski, Kneževi Vinogradi, Končanica, Koška, Legrad, Lišane Ostrovičke, Magadenovac, Marijanci, Martijanec, Martinska Ves, Nijemci, Nova Kapela, Novo Virje, Otok (Vukovarsko-srijemska županija), Perušić, Podbablje, Pojezerje, Preseka, Prgomet, Privlaka (Vukovarsko-srijemska županija), Punitovci, Rešetari, Ribnik, Rovišće, Runovići, Ružić, Satnica Đakovačka, Semeljci, Sikirevci, Sirač, Skradin, Slavonski Šamac,

[41]Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja: Subvencioniranje stambenih kredita, [Internet], raspoloživo na: http://www.mgipu.hr/default.aspx?id=47687, [18.08.2018.]

Slunj, Sokolovac, Stari Jankovci, Strizivojna, Sveti Petar Orehovec, Šandrovac, Šestanovac, Štefanje, Topusko, Tounj, Velika Kopanica, Velika Trnovitica, Veliki Grđevac, Veliko Trojstvo, Viškovci, Vladislavci, Vrbanja i Zdenci.

- **III. skupina (45% mjesečnog obroka ili anuiteta) –** jedinice lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u drugoj četvrtini ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave:

Andrijaševci, Bednja, Beli Manastir, Bizovac, Brodski Stupnik, Cerna, Cestica, Čeminac, Domašinec, Donja Dubrava, Donji Andrijevci, Donji Vidovec, Dubrava, Feričanci, Garčin, Garešnica, Gornja Vrba, Hercegovac, Hlebine, Hrvace, Ilok, Ivankovo, Janjina, Jarmina, Kalnik, Knin, Koprivnički Bregi, Krašić, Kula Norinska, Kutjevo, Lanišće, Lasinja, Lipik, Lovas, Lovinac, Mala Subotica, Mali Bukovec, Muć, Netretić, Oprisavci, Orehovica, Oriovac, Orle, Otok (Splitsko-dalmatinska županija), Peteranec, Petrijevci, Pitomača, Pleternica, Podcrkavlje, Podravske Sesvete, Podturen, Pokupsko, Primorski Dolac, Promina, Rakovec, Rasinja, Selnica, Sibinj, Slivno, Stari Mikanovci, Sućuraj, Sveti Đurđ, Sveti Ivan Žabno, Štrigova, Tordinci, Trilj, Velika, Virje, Visoko, Vođinci, Vrlika, Vrpolje, Vuka, Zagorska Sela, Zmijavci i Žakanje.

- **IV. skupina (42% mjesečnog obroka ili anuiteta) –** jedinice lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u prvoj četvrtini ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave:

Barilović, Bedenica, Belica, Belišće, Benkovac, Bilje, Bosiljevo, Brckovljani, Breznica, Breznički Hum, Brod Moravice, Budinščina, Bukovlje, Čazma, Čepin, Dekanovec, Dicmo, Donji Miholjac, Draganić, Drnje, Dubravica, Đakovo, Đelekovec, Ernestinovo, Galovac, Goričan, Gornja Stubica, Gornji Mihaljevec, Gradec, Hrašćina, Imotski, Jakšić, Jalžabet, Josipdol, Kamanje, Klakar, Klenovnik, Koprivnički Ivanec, Kotoriba, Kraljevec na Sutli, Kumrovec, Lekenik, Lepoglava, Lipovljani, Lobor, Mače, Maruševec, Mihovljan, Molve, Mrkopalj, Nova Gradiška, Novigrad Podravski, Novska, Nuštar, Obrovac, Otočac, Pakrac, Petrijanec, Petrinja, Petrovsko, Polača, Popovača, Skrad, Slatina, Stankovci, Sveti Martin na Muri, Tovarnik, Tuhelj, Valpovo, Velika Ludina, Vinica, Vratišinec, Vrbovsko, Vrgorac, Vukovar i Županja.

- **V. skupina (39% mjesečnog obroka ili anuiteta) –** jedinice lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u zadnjoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave:

Antunovac, Bedekovčina, Beretinec, Cerovlje, Čabar, Daruvar, Donji Kraljevec, Drniš, Đurđevac, Đurmanec, Jakovlje, Jesenje, Kalinovac, Karlobag, Klanjec, Kloštar Ivanić, Komiža, Kravarsko, Križ, Lokve, Ljubešćica, Marija Bistrica, Marina, Metković, Mursko Središće, Našice, Nedelišće, Novi Golubovec, Novi Marof, Novigrad (Zadarska županija), Ogulin, Oprtalj – Portole, Opuzen, Orahovica, Ozalj, Pisarovina, Plitvička jezera, Poličnik, Posedarje, Pregrada, Preko, Pribislavec, Radoboj, Rakovica, Ravna Gora, Ražanac, Rugvica, Selca, Senj, Sinj, Smokvica, Sračinec, Sveta Marija, Sveti Juraj na Bregu, Sveti Križ Začretje, Škabrnja, Vela Luka, Veliko Trgovišće, Vidovec, Vrsi, Zadvarje, Zemunik Donji i Zlatar.

- **VI. skupina (36% mjesečnog obroka ili anuiteta) –** jedinice lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u trećoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave:

Bibinje, Bilice, Bjelovar, Blato, Delnice, Donja Stubica, Dubrovačko primorje, Duga Resa, Fužine, Gornji Kneginec, Gospić, Gradac, Grožnjan – Grisignana, Hum na Sutli, Ivanec, Ivanić-Grad, Karojba, Klana, Klinča Sela, Klis, Konjščina, Krapinske Toplice, Križevci, Kutina, Luka, Lumbarda, Lupoglav, Marija Gorica, Mljet, Motovun – Montona, Nerežišća, Omiš, Orebić, Pakoštane, Pašman, Pirovac, Ploče, Povljana, Požega, Prelog, Pučišća, Sali, Seget, Sisak, Slavonski Brod, Starigrad, Ston, Strahoninec, Sukošan, Sveti Filip i Jakov, Sveti Ilija, Sveti Ivan Zelina, Šolta, Tribunj, Trnovec Bartolovečki, Trpanj, Varaždinske Toplice, Veliki Bukovec, Vinkovci, Vinodolska općina, Virovitica, Vrbovec i Zlatar Bistrica.

- **VII. skupina (33% mjesečnog obroka ili anuiteta) –** jedinice lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave:

Barban, Bistra, Brdovec, Brtonigla – Verteneglio, Buje – Buie, Čavle, Dugi Rat, Dugo Selo, Dugopolje, Gračišće, Jasenice, Jastrebarsko, Jelenje, Jelsa, Kali, Karlovac, Kaštela, Korčula, Kraljevica, Krapina, Kršan, Kukljica, Lastovo, Lopar, Lovran, Ludbreg, Milna, Moščenička Draga, Murter – Kornati, Nin, Novi Vinodolski, Okrug, Oroslavje, Osijek, Pag, Pićan, Podgora, Postira, Primošten, Privlaka (Zadarska županija), Pušća, Rab, Raša,

Rogoznica, Solin, Stari Grad, Stubičke Toplice, Sveta Nedelja (Istarska županija), Sveti Lovreč, Sveti Petar u Šumi, Svetvinčenat, Šenkovec, Šibenik, Tinjan, Tisno, Tkon, Trogir, Tučepi, Vis, Višnjan – Visignano, Vižinada – Visinada, Vodice i Žminj.

- **VIII. skupina (30% mjesečnog obroka ili anuiteta) –** jedinice lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u prvoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave:

Bakar, Bale – Valle, Baška, Baška Voda, Biograd na Moru, Bol, Brela, Buzet, Cres, Crikvenica, Čakovec, Dobrinj, Dubrovnik, Fažana – Fasana, Funtana – Fontane, Hvar, Kanfanar, Kastav, Kaštelir-Labinci – Castelliere-S. Domenica, Kolan, Konavle, Koprivnica, Kostrena, Krk, Labin, Ližnjan – Lisignano, Makarska, Mali Lošinj, Malinska – Dubašnica, Marčana, Matulji, Medulin, Novalja, Novigrad – Cittanova, Omišalj, Opatija, Pazin, Podstrana, Poreč – Parenzo, Pula – Pola, Punat, Rijeka, Rovinj – Rovigno, Samobor, Split, Stupnik, Supetar, Sutivan, Sveta Nedelja (Zagrebačka županija), Tar Vabriga-Torre-Abrega, Umag – Umago, Varaždin, Velika Gorica, Vir, Viškovo, Vodnjan – Dignano, Vrbnik, Vrsar – Orsera, Zabok, Zadar, Zagreb, Zaprešić i Župa dubrovačka.

Prilog 2: Anketni upitnik

ANKETNI UPITNIK – Zakon o subvencioniranju stambenih kredita kao rješenje stambene problematike u Republici Hrvatskoj

Poštovani,

ovo istraživanje provodi se u svrhu izrade diplomskog rada na Ekonomskom fakultetu u Splitu. Cilj istraživanja je ispitati utjecaj državne subvencije stambenih kredita na potražnju za stambenim kreditima u Republici Hrvatskoj. Anketa je u potpunosti anonimna i bit će korištena isključivo u svrhu navedenog istraživanja.

Unaprijed hvala na sudjelovanju i izdvojenom vremenu.

* Obavezno

1. Spol:*

- M
- Ž

2. Dob:*

- manje od 25 godina
- od 25 do 35 godina
- od 35 do 45 godina
- više od 45 godina

3. Visina mjesečnih primanja:*

- manje od 4.000 kuna
- od 4.000 do 6.000 kuna
- od 6.000 do 8.000 kuna
- od 8.000 do 10.000 kuna
- više od 10.000 kuna

4. Posjedujete li vlastitu nekretninu (stan/kuću)?*

- DA
- NE

5. Planirate li kupiti stan/kuću?*

- DA
- NE

Ukoliko je Vaš odgovor NE, molim Vas preskočite sljedeća dva pitanja.

6. Imate li dovoljno vlastitih financijskih sredstava za kupnju stana/kuće?

- DA
- NE

7. Ukoliko je Vaš odgovor NE, zaokružite izvor financiranja sredstava za kupnju stana/kuće:

- financijska sredstva rodbine/prijatelja
- stambeni kredit
- ostalo

8. Jeste li upoznati s općim odredbama i uvjetima odobravanja državne subvencije stambenih kredita?*

- DA
- NE

Ukoliko je Vaš odgovor NE, molim Vas pročitajte kratak opis Zakon o subvencioniranju stambenih kredita:

Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita građanima mlađima od 45 godina subvencionira se dio kredita za kupnju stana/kuće na način da država prvih pet godina plaća dio mjesečnih obroka ili anuiteta (od 30% do 51%), koji ovisi o skupini u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti, te se subvencija produžava za još dvije godine za svako

živorođeno, odnosno usvojeno dijete u razdoblju subvencioniranja kredita. Također, u slučaju da je podnositelj zahtjeva ili član njegova obiteljskog domaćinstva utvrđenog invaliditeta većeg od 50% tjelesnog oštećenja dodatno se produžuje rok subvencioniranja kredita za dvije godine.

9. Ukoliko biste zadovoljavali uvjete za dobivanje subvencije, bi li Vas opisana subvencija motivirala na podizanje stambenog kredita?*

- DA
- NE

10. Smatrate li prethodno opisani Zakon adekvatnim rješenjem stambene problematike u Republici Hrvatskoj?*

- DA
- NE, iznos subvencije bi trebao biti veći
- NE, razdoblje subvencije bi trebalo biti dulje
- NE, iznos subvencije bi trebao biti veći i razdoblje subvencije bi trebalo biti dulje

SAŽETAK

Stanovanje je jedna od osnovnih ljudskih potreba. No, s obzirom na visoku cijenu nekretnina, većina građana suočava se s problemom kako doći do financijskih sredstava kojima bi uspješno riješili svoje stambeno pitanje. Najčešće je za većinu građana stambeno kreditiranje jedini izvor stambenog financiranja. U Hrvatskoj se već neko vrijeme pokušavaju pronaći primjerena rješenja stambene problematike,a jedan od načina je donošenje i provedba Zakona o subvencioniranju stambenih kredita. Subvencioniranje stambenih kredita je mjera pomoći Vlade Republike Hrvatske kojom se hrvatskim državljanima olakšava stambeno zbrinjavanje kroz otplatu dijela stambenog kredita. Cilj ovog rada je utvrditi prednosti navedenog zakona, ali i istražiti koliko su građani upoznati s odredbama i uvjetima odobravanja subvencije te smatraju li kako će im navedeno subvencioniranje olakšati financiranje, odnosno stjecanje stambenog prostora. Drugim riječima, cilj rada je analizirati motivira li nedavno donesen Zakon o subvencioniranju stambenih kredita građane na podizanje stambenih kredita te ostvaruju li građani uštede korištenjem subvencije. Rezultati istraživanja pokazali su kako većina građana nije upoznata s odredbama i uvjetima odobravanja subvencije, no većinu građana subvencija bi motivirala na podizanje stambenih kredita, dakle dokazan je pozitivan utjecaj subvencije na potražnju za stambenim kreditima. Također, dokazano je kako se korištenjem subvencije uistinu ostvaruju uštede, odnosno može se reći da subvencija olakšava kupnju prve nekretnine.

ključne riječi: stambeno kreditiranje, stambena problematika, Zakon o subvencioniranju stambenih kredita

SUMMARY

Habitation is one of the basic human needs. However, given the high real estate prices, most citizens are faced with the problem of getting financial resources to successfully settle their housing issues. For most citizens, housing loans are the only source of housing finance. For some time, Croatia has been trying to find suitable solutions to housing problems, and one of the ways is the adoption and implementation of the Act on Housing Loan Subsidies. Subsidizing housing loans is a measure of assistance from the Government of the Republic of Croatia, which makes it easier for Croatian citizens to take care of housing through the repayment of part of the housing loan. The aim of this paper is to determine the benefits of the above mentioned law, as well as to investigate how much citizens are aware of the terms and

conditions for granting the subsidy, and whether they consider that the subsidies will make it easier to finance or acquire housing. In other words, the aim of the paper is to analyze whether the recently adopted Act on Housing Loans Subsidiesmotivates thecitizens to raise housing loans, and whether citizens are saving money by using subsidies. The results of the research have shown that most citizens are not familiar with the terms and conditions for granting subsidies, but most citizens would be motivated to raise housing loans, so there is a positive impact of subsidies on housing loans. It has also been proven that subsidies really make savings, ie it can be said that the subsidy makes it easier to buy the first real estate.

key words: Housing Loans, Housing Issues, Act on Housing Loan Subsidies