USPOREDBA STAMBENE ŠTEDNJE REPUBLIKE HRVATSKE SA NJEMAČKOM

Sabljić, Mia

Undergraduate thesis / Završni rad

2018

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

Permanent link / Trajna poveznica: https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:124:192225

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

ZAVRŠNI RAD

USPOREDBA STAMBENE ŠTEDNJE REPUBLIKE HRVATSKE SA NJEMAČKOM

MENTOR: **STUDENT:**

prof.dr.sc. Zoran Babić **Mia Sabljić,**

Split, kolovoz 2018.

SADRŽAJ

1. UVOD 1
1.1. Cilj i svrha rada 1
1.2. Izvori podataka i metode istraživanja 1
1.3. Sadržaj i struktura rada 2
2. DEFINIRANJE STAMBENE ŠTEDNJE 3
2.1. Pojmovno određenje štednje 3
2.2. Značajke stambene štednje 6
2.3. Uloga kreditnih institucija kod stambene štednje 7
2.4. Razlozi za poticanje stambene štednje 9
3. PRIKAZ STAMBENE ŠTEDNJE U HRVATSKOJ 18
3.1. Obilježja stambene štednje i stambenih štedionica u Hrvatskoj 18
3.2. Državna poticajna sredstva 21
3.3. Zakonski okvir stambene štednje u Hrvatskoj 23
3.4. Nedosljednost državne regulative u razvoju sustava stambene štednje 25
4. STAMBENA ŠTEDNJA U NJEMAČKOJ 27
4.1. Značajke stambene štednje u Njemačkoj 27
4.2. Povijesni razvitak stambene štednje u Njemačkoj 28
4.3. Poticaji stambene štednje u Njemačkoj 28
5. USPOREDBA ŠTEDNJE HRVATSKE I NJEMAČKE 30
6. ZAKLJUČAK 31
LITERATURA 33
SAŽETAK 36
SUMMARY 37

1. UVOD

1.1. Cilj i svrha rada

Stambena štednja je posebna namjenska štednja s državnim poticajima uz koju je vezana mogućnost dobivanja dugoročnoga stambenoga kredita po završetku štednje, ali i prije isteka štednje putem kredita za međufinanciranje ili nenamjensko korištenje uštedevine po isteku pet godina štednje.

Štednja predstavlja dio raspoloživog dohotka koji nije potrošen, već ušteđen i kao takav je dobar temelj za ostvarivanje ciljeva i pokazuje brigu za budućnost. Namjenski se može štedjeti u stambenim štedionicama koje su specijalizirane za prikupljanje novčanih sredstava građana i odobravanje stambenih kredita. Štednja u stambenim štedionicama privlačnija je štedišama zbog državnih poticaja i niskih kamata na stambene kredite

Cilj i svrha ovog rada je prikazati glavne odrednice stambene štednje, te izvršiti analizu stambene štednje Republike Hrvatske u usporedbi s Njemačkom.

1.2. Izvori podataka i metode istraživanja

Ovaj završni rad je napravljen na temelju prikupljanja i analize sekundarnih izvora podataka. Sekundarni izvori podataka dostupni su znanstvenoj i stručnoj literaturi vezanoj uz stambenu štednju, te stambenu štednju u Republici Hrvatskoj i Njemačkoj.

Metode koje su korištene prilikom izrade rada su:
1.Metoda indukcije – sustavna primjena induktivnog načina zaključivanja kojim se putem analize pojedinačnih činjenica dolazi do općeg zaključka.
2. Metoda dedukcije – sustavna primjena deduktivnog načina zaključivanja u kojem se iz općeg suda izvode pojedinačni, posebni zaključci u radu.
3. Metoda analize – metoda u kojem se vrši raščlanjivanje složenih pojmova i zaključaka na jednostavnije dijelove i elemente.
4. Metoda sinteze – metoda u kojem se putem znanstvenog istraživanja putem sinteze vrši transformacija jednostavnih sudova u složenije.
5. Metoda generalizacije – metoda u kojoj je misaoni postupak uopćavanja putem kojeg se od posebnog pojma dolazi do općenitijeg.

6. Metoda klasifikacije – podjela općeg pojma na posebne pojmove.
7. Metoda deskripcije – metoda u kojoj se na jednostavan način opisuju činjenice, procesi i predmeti, bez znanstvenog tumačenja i objašnjavanja.
8. Metoda kompilacije – metoda u kojoj se preuzimaju rezultati tuđih opažanja,stavova i spoznaja.

1.3. Sadržaj i struktura rada

Sadržaj i struktura rada koncipirani su u šest poglavlja. Prvo poglavlje govori o cilju i svrsi rada, izvorima podataka te strukturi rada. U drugom poglavlju prikazane su glavne odrednice stambene štednje te uloga i razlozi za poticanje stambene štednje. Treće poglavlje govori o o stambenoj štednji u Republici Hrvatskoj. U četvrtom poglavlju prikazane su odrednice stambene štednje u Njemačkoj. U petom poglavlju izvršena je usporedba stambene štednje Republike Hrvatske i Njemačke. U šestom poglavlju dan je zaključak rada. Na kraju rada nalazi se popis bibliografskih jedinica na temelju kojih je napisan ovaj završni rad.

2. DEFINIRANJE STAMBENE ŠTEDNJE

2.1. Pojmovno određenje štednje

Štednja je čuvanje materijalnih dobara ili novca, a provodi se odgađanjem odnosno ograničavanjem potrošnje za određeno vrijeme. Provodi se i tako što se dobra čuvaju od beskorisnog ili društveno manje korisnog trošenja u odnosu na druge potrebe.[1]

Štednja je pojam koji se upotrebljava za novčanu štednju građana.. U financijama termin akumulacija označava nakupljanje kapitala, dok se pod novčanom štednjom jedinstveno podrazumijeva nepotrošeni dohodak, tj. razlika između novčanog dohotka i potrošnje u istom vremenskom razdoblju. Štednja se koristi u svrhe investiranja. Ako osoba ili sektor više investira nego što štedi, tada ostvaruje financijski manjak. U obrnutom slučaju ostvaruje financijske viškove. Na financijskom tržištu novčana štednja se ulaže u tzv. financijske investicije. Dio štednje ulaže se za štedne račune kod banaka, dio u osiguravajuće institucije, mirovinske fondove, a velik dio ulaže se u korporacijske i državne vrijednosne papire i slične instrumente financijskog tržišta.[2]

Štednja u pravilu predstavlja oročena novčana sredstva u kreditnoj instituciji koja se ugovara na određeni rok s pravom na kamatu koja se obično isplaćuje po isteku ugovorenog roka na koji su sredstva oročena. U Republici Hrvatskoj moguće je sve oblike štednje ugovoriti u kunama i u stranoj valuti.[3]

Dio dohotka koji nam ostane nakon potrošnje zovemo štednjom. Dohodak može biti plaća, mirovina, stipendija, naknada, renta i sl., a potrošnja je sve ono na što dostupna novčana sredstva trošimo. Razlika koja nam u nekom razdoblju preostane, ako postoji, čini štednju.

Suprotna situacija, kod koje nam raspoloživa razina dohotka nije dostatna za podmirenje troškova, vodi u zaduživanje ili neki od oblika odgode plaćanja.[4]

---

[1]Svjetski dan štednje, dostupno na: https://erstesvijet.bankarenje.hr/svjetski-dan-stednje/, pristupljeno: 20.07.2018.

[2] Štednja, dostupno na: http://www.poslovni.hr/leksikon/stednja-1048, pristupljeno: 20.07.2018.

[3]Štednja, dostupno na: http://www.hnb.hr/o-nama/zastita-potrosaca/informacije-potrosacima/stednja, pristupljeno: 20.07.2018.

[4] Informiraj se – štednja, dostupno na: https://www.hnb.hr/documents/20182/2446103/h-brosura_financijska-pismenost_stednja.pdf/17d49967-fc1b-4823-a229-eddcdc661d2a, pristupljeno: 21.07.2018.

Razlikujemo materijalnu, novčanu, individualnu, kolektivnu, dobrovoljnu i prisilnu štednju. Zbog njena velikog značenja za društvo svaka zemlja vodi brigu o štednji, osniva za to posebne ustanove, različitim mjerama potiče stanovništvo da štedi i brine se da uštede budu racionalno iskorištene. Osobito je rasprostranjena štednja novca, i to redovito ulaganjem novca u štedne ustanove, banke ili poštanske štedionice. Za tu svrhu štedne ustanove izdaju posebne štedne knjižice. Gomilanjem mnogobrojnih sitnih štednih uloga prikupljaju se velika novčana sredstva, koja se mogu iskoristiti za postizanje krupnih ekonomskih ili drugih društvenih ciljeva.[5]

Godine 1924. u Milanu osnovan je Međunarodni institut za štednju. Istodobno je uveden i Svjetski dan štednje (31. listopada), kada se osobito zapaža propaganda štednje preko najrazličitijih sredstava javnog komuniciranja, dodjeljuju se štedišama različite nagrade i sl. U makroekonomskom smislu štednja se može poistovjetiti s akumulacijom.[6]

U kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj postoji nekoliko vrsta standardne štednje:[7]

1. Štednja po viđenju ili a vista štednja najjednostavniji je oblik štednje i namijenjen je svima koji žele štedjeti na način da su im sredstva na računu dostupna u svakom trenutku. S obzirom na laku dostupnost sredstava, ovakav oblik štednje često nema kamate ili su najniže u odnosu na ostale oblike štednje. Nekad klasične štedne račune po viđenju danas su zamijenili tekući računi.

2. Oročena štednja je najčešći korišteni oblik štednje, pri kojemu oročavate novac u kreditnoj instituciji uz određenu kamatnu stopu (fiksnu ili promjenljivu) i pritom se obvezujete da se njime nećete koristiti do isteka roka oročavanja. U većini slučajeva postoji mogućnost i prijevremenog raskida ugovora (razročavanja oročenih sredstava), ali se u takvim situacijama obično isplaćuje niža kamata.

3. Štednja s višekratnim uplatama ili otvorena štednja vrlo je poželjan oblik za potrošače koji tek počinju štedjeti i u trenutku ugovaranja raspolažu manjim iznosom financijskih sredstva. Nakon što se ugovori ovakav model štednje, potrošač ima mogućnost naknadno

[5]Osiguranje i štednja, dostupno na: http://www.binarnet.hr/eurokorekt-grupa-d-o-o-kvaternikov-trg-11/osiguranje%20i%20stednja-45903, pristupljeno: 21.07.2018.
[6]Pojatina, D. (2000): Tržište kapitala, Ekonomski fakultet, Split, str. 16.
[7]Štednja, dostupno na: http://www.hnb.hr/o-nama/zastita-potrosaca/informacije-potrosacima/stednja, pristupljeno: 21.07.2018.

uplaćivati sredstva ovisno o vlastitim željama i mogućnostima, a na dodatno uplaćene iznose također se obračunava ugovorena kamatna stopa.

4. Štednja s premijom oblik je oročene štednje kod kojeg se, po isteku roka oročavanja, glavnica uvećava za kamatu i premiju, čija visina u pravilu ovisi o ugovorenom roku oročavanja.

5. Rentna štednja je oblik štednje koji se najčešće rabi kada se želi štedjeti na duži rok uz mogućnost raspolaganja kamatom za vrijeme trajanja ugovornog odnosa (renta). Često se rabi kada potrošač raspolaže većim iznosom sredstava na temelju kojeg se ostvaruje znatan iznos kamate na godišnjoj razini. Kreditne institucije obično određuju minimalni iznos sredstava koji je moguće ugovoriti kao rentnu štednju, a raspolaganje kamatom (renta) može se ugovoriti da se isplaćuje mjesečno, tromjesečno, polugodišnje ili godišnje.

6. Dječja štednja je oblik oročene štednje koji se otvara u ime maloljetnog djeteta, uz jednog roditelja kao zakonskog zastupnika ili skrbnika bez prisutnosti maloljetnog djeteta. Uplate i bezgotovinske prijenose sredstava na račun maloljetnog djeteta, osim roditelja, mogu u pravilu obavljati i druge osobe, dok za raspolaganje tim sredstvima postoje određena ograničenja. Minimalne novčane iznose kojima roditelji mjesečno mogu raspolagati određuje Ministarstvo socijalne politike i mladih, a za raspolaganje iznosima većima od minimalno određenih, potrebno je ishoditi odobrenje nadležnog centra za socijalnu skrb. Stjecanjem punoljetnosti vlasnik računa (dijete) može samostalno raspolagati sredstvima na svom računu.

7. Stambena štednja je posebna namjenska štednja s državnim poticajima uz koju je vezana mogućnost dobivanja dugoročnoga stambenoga kredita po završetku štednje, ali i prije isteka štednje putem kredita za međufinanciranje ili nenamjensko korištenje uštedevine po isteku pet godina štednje. Potrošačima se nudi i mogućnost obiteljske štednje, gdje svaki član obitelji, bez obzira na dob, može imati vlastiti ugovor o stambenoj štednji i na osnovi njega dobivati kamate i državna poticajna sredstva. Pri sklapanju takvih ugovora roditelji trebaju imati na umu da za raspolaganje sredstvima na računu maloljetne djece postoje određena ograničenja, koje je dobro znati unaprijed.

2.2. Značajke stambene štednje

Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje definira stambenu štednju kao organizirano prikupljanje novčanih sredstava, odnosno depozita od domaćih fizičkih i pravnih osoba radi rješavanja stambenih potreba stambenih štediša odobravanjem stambenih kredita uz financijsku potporu države na području Republike Hrvatske.[8]

Stambena štednja je namjenski oblik štednje koji se najčešće ugovara s krajnjim ciljem kupnje ili uređenja stambene nekretnine. Stambena štednja ugovara se na rok od pet godina istekom kojeg korisnik odlučuje želi li koristiti svoju štednju ili na temelju ušteđenog iznosa želi iskoristiti prava povoljnijeg kreditiranja za kupnju ili uređenje stambene nekretnine. Korisnici stambene štednje mogu, ukoliko to žele, ostvariti i pravo na državna poticajna sredstva. Vezano uz stambenu štednju, važno je napomenuti kako postoje i različite varijacije u trajanju štednje i ostvarivanju prava na pogodnosti povoljnijeg stambenog kreditiranja. Tako je ovisno o modelu, korisnicima omogućeno i ranije ostvarivanje prava (prije isteka ugovorenog roka stambene štednje) povoljnijeg stambenog kreditiranja. Kao i kod drugih oblika štednje, potrebno se informirati o visini i učestalosti iznosa koji se uplaćuju, naknadama koje se obračunavaju, vrsti i visini kamatne stope koja će se primjenjivati, načinu korištenja sredstava po isteku štednje, te pravima i obvezama vezanim uz eventualno kasnije kreditiranje na temelju sredstva ušteđenih kroz stambenu štednju.[9]

Stambena štednja je posebni oblik štednje kod stambeno-štednih instituta za financiranje stjecanja, gradnje ili renoviranje vlastite kuće ili stana i sličnog. Za doprinose za štednju za stambenu izgradnju (stanogradnju) dolazi u obzir i stimulacija od strane države prema zakonu o premiranju (stimulaciji) stanogradnje i zakonu o stimulaciji stvaranja imovine, ili odbijanjem kao posebnog izdatka pri oporezovanju dohotka prema propisima o porezno pogodnoj - stimulativnoj štednji.[10]

[8]Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, NN 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13, 151/14, 110/15.
[9]Što je stambena štednja?, dostupno na: https://www.hnb.hr/-/sto-je-stambena-stednja-, pristupljeno: 22.07.2018.
[10] Štednja za stambenu izgradnju, dostupno na: http://www.moj-bankar.hr/Kazalo/%C5%A0/%C5%A0tednja-za-stambenu-izgradnju, pristupljeno: 22.07.2018.

2.3. Uloga kreditnih institucija kod stambene štednje

Kreditne institucije su institucije koje su od izuzetne važnosti za gospodarski život svake zemlje. Njihovo djelovanje mora biti trodimenzionalno, te one moraju vršiti kreditiranje domaćega gospodarstva, poticanje i odgovarajuće stimuliranje proizvodnje, te suradnju s državnim tijelima naročito u kriznim razdobljima. Cjelokupna uloga, osnivanje, djelovanje, regulacija uređena je zakonodavstvom.

Kreditna institucija je pravna osoba koja je od nadležnog tijela dobila odobrenje za rad, a čija je djelatnost primanje depozita ili drugih povratnih sredstava od javnosti i odobravanje kredita za svoj račun.[11]

Postoje izraziti razlozi zašto kreditne institucije moraju biti strogo regulirane, a to su:[12]

- zaštita sigurnosti ukupnih ušteđevina,
- kontrola opskrbe novcem i kreditima radi ostvarivanja širih ekonomskih ciljeva,
- osiguranje jednakosti u dobivanju kredita i drugih značajnih financijskih usluga,
- povećanje povjerenja javnosti u financijski sustav,
- izbjegavanje koncentracije financijske snage u rukama pojedinaca i institucija,
- pomoć ekonomskim sektorima koji imaju posebne kreditne zahtjeve.

Poslovanje kreditne institucije mora biti regulirano i pod strogim nadzorom, koji provodi institucija u državnom vlasništvu, točnije središnja banka Republike Hrvatske, Hrvatska narodna banka. Okvir djelovanja te zadaci i aktivnosti Hrvatske narodne banke propisani su Zakonom o Hrvatskoj narodnoj banci.[13] Hrvatska narodna banka je središnja banka Republike Hrvatske. U ostvarivanju svojega cilja i obavljanju svojih zadataka Hrvatska narodna banka samostalna je i neovisna. Hrvatska narodna banka ima svojstvo pravne osobe, ali se ne upisuje u sudski registar. Sjedište Hrvatske narodne banke je u Zagrebu. Pečat Hrvatske narodne banke sadržava prikaz grba Republike Hrvatske i ime Hrvatske narodne banke. Hrvatsku narodnu banku zastupa guverner Hrvatske narodne banke. Hrvatska narodna banka u isključivom je vlasništvu Republike Hrvatske.[14]

[11] Zakon o kreditnim institucijama, NN 159/13.
[12] Rose, P.S. (2003.): Menadžment komercijalnih banaka, Mate d.o.o., Zagreb, str. 35.
[13] Zakon o Hrvatskoj narodnoj banci, NN 75/08, 54/13.
[14] O Hrvatskoj narodnoj banci, dostupno na: http://old.hnb.hr/o-hnb/h-opis-hnb.htm, pristupljeno: 23.07.2018.

Hrvatska narodna banka je sastavni dio Europskog sustava središnjih banaka (ESSB). Hrvatska narodna banka obvezna je u skladu s odredbama Ugovora o funkcioniranju Europske unije, Statuta ESSB-a i Europske središnje banke i izravno primjenjivih propisa Europske unije i Zakona o HNB raditi na ostvarivanju ciljeva i izvršavanju zadataka ESSB-a. Sukladno članku 130. Ugovora o funkcioniranju Europske unije i članku 7. Statuta ESSB-a i ESB-a, Hrvatska narodna banka i članovi njezinih tijela neovisni su pri ostvarivanju svojega cilja i u izvršavanju svojih zadataka koji se temelje na Zakonu o Hrvatskoj narodnoj banci, Ugovoru o Europskoj uniji, Ugovoru o funkcioniranju Europske unije i Statutu ESSB-a i ESB-a. Hrvatska narodna banka i članovi njezinih tijela ne traže niti su vezani na upute institucija i tijela Europske unije, vlada država članica Europske unije i drugih tijela.[15]

Prema Zakonu o kreditnim institucijama, kao kreditna institucija mogu se javiti banke, štedne banke, stambene štedionice te institucije za elektronički novac. Osnivanje svake kreditne institucije pravovažeće je upisom u sudski registar. Upis kreditne institucije u sudski registar moguć je samo uz prethodno odobrenje Hrvatske narodne banke. Riječi „kreditna institucija“ i „banka“ ili izvedenice tih riječi ako su one sadržane u nazivu tvrtke, može upisati u sudski registar ili upotrebljavati u pravnom prometu samo:[16]

1. pravna osoba koja je od HNB-a dobila odobrenje za rad kao banka,
2. podružnica kreditne institucije iz države članice EU ili iz treće države,
3. kreditna institucija iz države članice EU koja neposredno pruža uzajamno priznate usluge,
4. članica grupe kreditnih institucija,
5.predstavništvo kreditne institucije iz države članice EU ili treće države za obavljanje poslova na području Republike Hrvatske.

Kreditnu instituciju mogu osnovati domaće i strane, fizičke i pravne osobe. Minimalni osnovni kapital za osnivanje banke je 40 milijuna kuna, za štedne banke i za institucije za elektronički novac 8 milijuna kuna te 20 milijuna kuna za stambene štedionice.[17]

Kreditna institucija ne smije obavljati niti jednu drugu djelatnost, osim pružanja bankovnih ili financijskih usluga za koje je dobila odobrenje nadležnog tijela te pomoćnih usluga. Isključiva ili pretežna djelatnost financijske institucije odnosi se na stjecanje udjela u kapitalu odnosno pružanje jedne ili više osnovnih financijskih usluga, osim primanja depozita ili drugih

[15] Ibidem.
[16] Zakon o kreditnim institucijama, NN 159/13.
[17] Ibidem.

povratnih sredstava. HNB može propisati uvjete i način određivanja pretežne djelatnosti financijske institucije. Hrvatska kreditna institucija može na području druge države članice EU, preko podružnice ili neposredno, pružati uzajamno priznate usluge, a može i preko podružnice ili neposredno, pružati i dodatne financijske usluge, za što je potrebno odobrenje HNB-a. Također, financijska institucija sa sjedištem u Hrvatskoj, koja je podređeno društvo kreditne institucije sa sjedištem u Hrvatskoj, može u drugoj državi članici pružati uzajamno priznate financijske usluge preko svoje podružnice.

2.4. Razlozi za poticanje stambene štednje

Većina država ima složene ciljeve vezane uz poticanje stambene štednje i izgradnje, koji su obično formulirani kao mogućnost pružanja svakom kućanstvu odgovarajućeg stambenog prostora i zdravog životnog okruženja. Tako široko utvrđeni ciljevi pružaju nejasne smjernice donositeljima političkih odluka, koji vjeruju kako moraju odgovoriti na mnoštvo društvenih zahtjeva, problema i pritisaka vezanih uz stanovanje i cjelokupne programe stambene politike. Na primjer, obično postoji opće vjerovanje kako se nešto treba napraviti ako postoje neodgovarajući stambeni uvjeti, tako da se pomaže siromašnijim kućanstvima u kupnji ili izgradnji odgovarajuće stambene jedinice. [18]

Pritisak može biti usmjeren i kroz društveno nastojanje za poticanje vlasništva nad stambenim objektima umjesto njihova iznajmljivanja, što često rezultira upravo osmišljavanjem i razvitkom programa poticanja stambene štednje. No, zadaća je donositelja političkih odluka u uvjetima političkih pritisaka iz svih ovih razloga odabrati niz jasnih i nedvojbenih ciljeva koji žele ostvariti te osigurati preduvjete njihove realizacije, što obuhvaća i razvoj provedbenih strategija i opcija za postizanje tih ciljeva. Najučinkovitije strategije i opcije često zahtijevaju promjene u zakonodavnom okviru ili provedbenim mjerama, na primjer, pri financiranju stambene izgradnje, upravljanju stambenim fondom ili određivanju sustava vlasničkih prava. Druge će, pak, zahtijevati uvođenje ili razvoj poticanja stambene štednje koje često prati promjena provedbenih mjera.[19]

Stambeni poticaji uobičajeno se odnose na dva područja: sustav socijalnog stanovanja (područje koje nije obuhvaćeno ovim projektom) i potpore za poticanje stambene štednje. U

[18] Bratić, V. (2013): Analiza sustava poticanja stambene štednje u Republici hrvatskoj, Institut za javne financije, Zagreb, str. 3.
[19] Ibidem.

načelu sustav poticaja trebao bi biti tako oblikovan da istodobno omogući podršku razvoju privatnog tržišta i unaprijedi mogućnosti ostvarivanja socijalnih ciljeva koje društvo želi postići. Stoga rasprava o stambenim poticajima ne bi trebala biti usmjerena isključivo na visinu poticaja, nego također i na ostvarenu učinkovitost u ispunjavanju ciljeva stambene politike. Najkraće rečeno, politika poticaja stambene štednje treba biti učinkovita, odnosno omogućiti dobivanje što je više moguće ukupne društvene koristi za svaku potrošenu novčanu jedinicu, pri čemu treba biti dobro usmjerena i pomoći razvoju stambene štednje.[20]

Pritom je neophodno poštivati nekoliko pravila:[21]

1. Potrebno je osigurati realnu procjenu stambenih potreba, jer ako su novi poticaji osmišljeni u uvjetima nerealne procjene, politika i njezine prateće provedbene mjere neće biti učinkovite .
2. Važno je očuvati usmjerenost na reforme makroekonomske i stambene politike, pri čemu je nužno obuhvatiti i prilagodbe pravnih i administrativnih sustava te modela informiranja, što će pridonijeti smanjivanju realnih kamatnih stopa na dugoročne stambene kredite.
3. Potrebno je pomoći budućim vlasnicima kod prevladavanja ograničenja likvidnosti: vlasništvo (ili posjedovanje) stana u značajnoj je mjeri određeno visinom raspoloživog dohotka, troškovima i prednostima posjedovanja u odnosu na iznajmljivanje te preferencijama (sklonostima) kućanstava koje će odrediti kapacitet i spremnost prihvaćanja duga i otplate kredita. Pri tome, tzv. ograničenja likvidnosti obično uključuju ograničenja vezana uz zaduživanje (nedostatak dovoljnih sredstava, tj. pologa za dobivanje stambenog kredita) i ograničenja vezana uz dohodak (neposjedovanje dovoljne visine dohotka za urednu otplatu dospjelog kredita). Upravo poticaji za stambenu štednju mogu pomoći u prevladavanju svih tih ograničenja. Na primjer, program poticaja može dužniku ponuditi paušalni iznos pomoći na početku zaduživanja ili novčanu pomoć za vrijeme razdoblja štednje tijekom određenog broja godina (ili kombinaciju navedenih mjera).

[20] Ibidem., str. 4.
[21] Ibidem.

Za uvođenje i razvoj poticanja stambene štednje više izvora navodi sljedeće razloge odnosno ciljeve: [22]

1. poboljšavanje zdravstvenog stanja stanovništva;
2. unapređenje pravednosti i socijalne stabilnosti;
3. nadvladavanje tržišnih neuspjeha koji omogućuju nastanak monopolističkih profita, prostorno nedovoljnu ili kakvoćom nezadovoljavajuću novu stambenu izgradnju;
4. poticanje gospodarskog rasta;
5. razvoj financijske pismenosti i tradicije štednje;
6. poticanje osjećaja oslanjanja na vlastite snage i ublažavanje paternalizma;
7. snižavanje stope nevraćanja kredita i unapređenje financijskog tržišta;
8. unapređenje očuvanja okoliša poboljšanjem energetske učinkovitosti.

Poboljšavanje zdravstvenog stanja stanovništva

U većini zemalja jedan od najvažnijih razloga poticanja stambene štednje je (ili je barem bio ranije) želja da građani žive zdravije i kvalitetnije u uvjetima koji odgovaraju dostignutoj razini društveno-gospodarskog napretka. U razvijenijim i bogatijim društvima u kojima subvencioniranje stambene izgradnje nije više toliko važno niti je u središtu pozornosti javnosti, pozornost usmjerena na "zdravlje stanovništva" obično se temelji na želji unapređenja sigurnosti i reda u četvrtima koje su izložene nasilju i kriminalu kako bi se poboljšanjem kakvoće stambenih objekata privuklo razmjerno imućnije stanovništvo. Ako je javno zdravlje najvažnija svrha poticaja stambene štednje, tada programi stambene štednje trebaju biti oblikovani u cilju postizanja maksimalnog učinka na opće tjelesno i društveno blagostanje stanovništva. Ujedno, programi moraju pozitivno utjecati na veliki broj kućanstava pomažući im da u razumnom vremenskom razdoblju osiguraju u vlasništvu odgovarajuće stambene jedinice koji pružaju uvjete za zdrav život. [23]

Unapređenje pravednosti i socijalne stabilnosti

Drugi cilj poticaja stambene štednje može biti poboljšanje raspodjele dohotka ili bogatstva u društvu. Poticaji se često koriste za ispravljanje izvora društvenih nejednakosti (što se navodi

[22] Ibidem.
[23] Ibidem., str. 5.

kao unaprjeđene pravednosti), jer se smatra kako uvjeti stanovanja u značajnoj mjeri utječu na mogućnosti ljudi u ostvarenju svih svojih sposobnosti i talenata čime bi poboljšali i vjerojatnost svog uspjeha u životu. Na primjer, bolji stambeni uvjeti gotovo sigurno djeci omogućavaju veći mir prilikom učenja kao i postizanje boljih ocjena, pa slijedom toga utječu i na upis obrazovnih programa i fakulteta traženih na tržištu rada. U konačnici to rezultira lakšim i bržim zapošljavanjem i ostvarivanjem većih primanja. Zaposlene osobe koje imaju kvalitetnije stambene uvjete imaju bolji odmor i san te su slijedom toga produktivnije i posvećenije poslu. Drugim riječima, poticaji za stambenu štednju mogu se koristiti kako bi se osigurali odgovarajući i pravedni uvjeti za poboljšanje kakvoće života građana.

Drugi, usko povezani čimbenik uvođenja i razvoja poticaja za stambenu štednju je nastojanje izravnog ispravljanja društvenih nejednakosti i stvaranje mogućnosti za socijalnu mobilnost. Na primjer, poboljšanje stambenih uvjeta može značajno ublažiti krajnje siromaštvo koje je često posljedica socijalne nepravde. S druge strane, takva poboljšanja mogu u znatnoj mjeri spriječiti socijalne nemire i nasilje, jer ako osobe nižeg imovinskog stanja osjećaju kako nemaju mogućnost unapređenja kakvoće svog života tada lako mogu pribjeći nasilju i otimanju imovine od bogatijih slojeva stanovništva. U slučaju poboljšanja stambenih uvjeta takvi se građani osjećaju punopravnim i cijenjenim članovima zajednice, izbjegavaju nasilničko ponašanje te se mnogo snažnije i neposrednije uključuju u politički i društveni život kao i u produktivan rad. Vlasništvo nad stambenom jedinicom kućanstvu daje osjećaj odgovarajućeg udjela u zajednici i pomaže u postizanju stabilnih odnosa u obitelji, što ima pozitivnih učinaka na njihovo građansko sudjelovanje i osnaživanje socijalnog socijalne povezanosti među građanima.[24]

Nadvladavanje političkih i tržišnih neuspjeha te poboljšanje nepotpunih tržišta

Često se kao cilj poticaja za stambenu štednju ističe mogućnost povećanja ponude dostupnih stambenih jedinica. U mnogim post-tranzicijskim zemljama (uključujući i Hrvatsku), kao i onima u razvoju, mnoge novoosnovane obitelji ne mogu si dopustiti kupnju niti najjeftinije stambene jedinice. Osobe slabije platežne moći tada su prisiljene stanovati u iznajmljenim ili malim, neadekvatnim ili neodgovarajućim stanovima. Iz svih ovih razloga oblikovanje programa pomoći i poticaja za stambenu štednju vrlo je složeno i zahtjevno. Kod oblikovanja

[24] Ibidem.

programa stambene štednje donositelji političkih odluka i provedbenih mjera, ako žele da sustav bude učinkovit, moraju jasno razumjeti uzroke ograničenja ponude i potražnje stambenih jedinica. [25]

Poticanje gospodarskog rasta kroz snažniju stambenu izgradnju

Neke su zemlje u uvjetima gospodarske recesije koristile stanogradnju kao mjeru za poticanje gospodarskog rasta. Stanogradnja omogućava zapošljavanje ne samo u sektoru graditeljstva nego i u drugim povezanim gospodarskim granama kao što su proizvodnja građevinskog materijala i namještaja. Vjeruje se kako je multiplicirajući učinak na zapošljavanje koji stvaraju poticaji za stambenu štednju razmjerno mnogo veći od bilo kojeg drugog oblika državne potrošnje. Ujedno, graditeljstvo ima i jako velik fiskalni učinak (kroz povećanje prihoda PDV-a, porast zaposlenosti pa slijedom toga i veće iznose plaćenih poreza i prireza na dohodak te doprinosa). [26]

Razvoj financijske pismenosti i unapređenje tradicije štednje

Financijsko je opismenjavanje proces u kojemu financijski potrošači odnosno ulagači poboljšavaju svoje razumijevanje financijskih proizvoda i koncepata te putem informacija, uputa i/ili objektivnih savjeta razvijaju potrebne vještine i sigurnost kako bi postali svjesniji financijskih rizika i prilika, mogli donositi utemeljene odluke, znali gdje se obratiti za pomoć te poduzimali druge učinkovite mjere za poboljšanje svoje financijske dobrobiti.[27] Ovdje je očiti naglasak na informacijama, uputama i savjetima. Pod informacijama misli se na pribavljanje činjenica i pružanje znanja potrošačima koji na temelju toga podižu razinu svijesti, odnosno opreznosti, u prepoznavanju financijskih prilika, mogućnosti izbora u financijskim odlukama te posljedica financijskih odluka. Upravo je planiranje ulaganja važna sastavnica štedne pismenosti kao dijela cjelokupne financijske pismenosti. Širenje štedne pismenosti ili štedno obrazovanje potrebno je kako bi štediše-ulagači na vrijeme stekli znanje o prednostima i nedostacima štednje. Štediše trebaju saznati način na koji sustav funkcionira

[25] Ibidem., str. 5 -6.
[26] Ibidem., str. 6.
[27] Vehovec, M. (2011): Financijska i mirovinska pismenost: međunarodna iskustva i prijedlozi za Hrvatsku, Privredna kretanja i ekonomska politika, Zagreb, str. 67.

kako bi na vrijeme prilagodili svoje životne planove i bolje upravljali dugoročnim osobnim odnosno obiteljskim financijama.[28]

Financijska se pismenost odnosi na sve vrste financijskih odluka za osobne, obiteljske ili poslovne potrebe. Obuhvaća financijske odluke o novcu, inflaciji, štednji, kamatnim stopama, investicijama, dugu, kreditnom i valutnom riziku te svim ostalim financijskim ugovorima i drugim financijskim instrumentima. Kao posebno područje financijske pismenosti, pismenost za stambenu štednju uključuje individualnu odgovornost u planiranju izdvajanja za štednju i otplatu budućeg kredita te podrazumijeva i širenje informiranosti i podizanje svijesti o stambenoj štednji. Jednom kada se postigne potrebna financijska pismenost vezana za stambenu štednju ona se lako primjenjuje i proširuje i na druga područja financijskog poslovanja kao što je financijska pismenost o mirovinskom osiguranju. Financijska je pismenost važna zbog toga što financijski obrazovani potrošači pridonose učinkovitoj sinergiji financijskog i realnog sektora, što, pak, stvara pozitivan učinak na ekonomski rast i razvoj. S druge strane, važnost financijske pismenosti leži i u tome što smanjuje rizike individualnih pogrešnih odluka te time smanjuje pojedinačno i ukupno siromaštvo u zemlji. Financijska pismenost važna je za razvijene zemlje kao i za zemlje u razvoju, a razlika ovisi o razvijenosti samih financijskih tržišta. Autori Lusardi i Mitchell ističu kako većina stanovništva u razvijenom dijelu svijeta nije upoznata čak ni s najosnovnijim ekonomskim konceptima potrebnim za donošenje odluka o razumnoj štednji i investicijama. Autorice nalaze da se slabija informiranost posebno ističe među osobama s nižim dohotkom i nižim stupnjem obrazovanja te kod žena i manjinskih zajednica.[29]

Smanjenje ovisnosti o paternalizmu i osnaživanje oslanjanja na vlastite snage

Državni paternalizam pokroviteljski je odnosno zaštitnički odnos države prema određenim skupinama građana koje tretira kao nezrele i neodgovorne osobe zbog čega država samo naizgled bolje zna od građana što je za njih dobro, a što ne. Državni paternalizam počiva na ideji kako pojedinci ne donose uvijek odluke koje su njima samima korisne. Tako se općenito često smatra kako većina ljudi nije dovoljno dalekovidna u tome da u mladosti uštedi imovinu koja će im omogućiti očuvanje željene razine potrošnje u vrijeme povlačenja iz svijeta rada, ili pak, da se unaprijed osiguraju od bolesti. Stoga država propisivanjem obveznog osiguranja

[28] Bratić, V. (2013): Analiza sustava poticanja stambene štednje u Republici hrvatskoj, Institut za javne financije, Zagreb, str. 6. – 7.
[29] Ibidem.

nastoji jamčiti svim osobama koje su otišle u mirovinu određenu razinu mirovine i u velikom broju zemalja prisiljava ih na obvezno zdravstveno osiguranje kako bi troškovi njihovog liječenja bili pokriveni u slučaju pojave bolesti. Promjenom političkog sustava, pojačanom gospodarskom utakmicom, globalizacijom gospodarske konkurentnosti, željom za smanjivanjem poreznog tereta u cilju privlačenja ulagača, starenjem stanovništva i neminovno većim izdvajanjima za mirovinski sustav, povećanim rashodima za zdravstvenu zaštitu uslijed sve većih očekivanja stanovništva i skuplje zdravstvene opreme zbog tehnološkog napretka, suvremena država ne može više ispuniti često nerealna očekivanja svojih građana nego se oni sami u sve većoj mjeri trebaju pobrinuti za sebe. Na temelju provedenih istraživanja čini se kako su posebno dobri učinci u ublažavanju paternalizma kod osoba koje su sustavno informirane i obrazovane o stambenoj štednji. Stambene štedionice mogu imati presudnu važnost u pri ublažavanju državnog paternalizma i sve većeg oslanjanja na vlastite snage jer okupljaju veliki broj štediša, sa sigurnim dugoročnim uštedama koje se namjenski koriste u prvom redu za rješavanje njihovih stambenih potreba ili drugih namjena vezanih uz opremanje kućanstva. [30]

Snižavanje stope nevraćanja kredita i unapređenje financijskog tržišta

Kako je već ranije navedeno, stambene štedionice prikupljaju razmjerno male uštede velikog broja svojih članova. Nije slučajno kako su zemlje s razvijenim sustavom stambenih štedionica imale znatno manje teškoća s drugorazrednim hipotekarnim kreditima koji su se odobravali dužnicima s nedovoljno sigurnim mogućnostima i sposobnostima njihova vraćanja (tzv. *subprime* krediti), kao što se često dešavalo u SAD-u u kojoj nije dovoljno razvijen sustav stambenih štedionica. Ti su krediti omogućili kupnju kuća i stanova ljudima s niskim dohocima i slabom kreditnom povijesti. Na vrhuncu *subprime* ludila 2004. i 2005. banke i druge financijske ustanove u SAD-u odobravale su hipotekarne kredite "prodavačima magle". Osobe s razmjerno malim dohocima od 15 do 20 tisuća dolara godišnje, bez kreditnog rejtinga, ili u nekim slučajevima čak i bez stalnog posla i državljanstva dobivale su hipotekarne kredite za kupnju kuća u vrijednosti 300 i 400 tisuća dolara i to gotovo bez pologa.

[30] Ibidem., str. 8. – 9.

Unapređenje očuvanja čovjekove okoline putem poboljšanja energetske učinkovitosti

Brojni znakovi govore kako smo ušli u novu eru klimatskih uvjeta: promjene globalne prosječne temperature, podizanje razine mora i brže otapanje ledenjaka. Fizičar Joseph Romm, suautor nekoliko knjiga o klimatskim promjenama, na svojoj mrežnoj stranici posvećenoj globalnom zagrijavanju navodi kako je jasno znanstveno dokazano da se klimatske promjene događaju tijekom vremena te je gotovo općeprihvaćeno da se klima danas mijenja na neočekivani način s obzirom na obrasce svojih ranijih dugoročnih prirodnih promjena.[31] Među dobro upućenim znanstvenicima postoji velika suglasnost kako su ljudske aktivnosti najviše odgovorne zbog tih neočekivanih klimatskih promjena. [32]

Klimatski sustav ima sam po sebi sposobnost veoma naglih promjena, a posebice kada ga nešto prisili, a bez sumnje čovječanstvo može biti jedno od izvora prisile. Iako nije uvijek jasno niti poznato zašto se klima mijenja, zakoni su fizike dobro poznati: zna se kako staklenički plinovi povećaju apsorpciju topline u atmosferi, te da povećanje količine stakleničkih plinova i podebljanje pokrivača stakleničkih plinova oko zemlje stvara više topline. Jednom kada su staklenički plinovi nakupljeni u atmosferi i stvaraju veću toplinu, oni se ne raspršuju nekoliko tisuća godina. Stoga je njihov učinak na prosječnu temperaturu i klimu na planetu kumulativan, pa više stakleničkih plinova u atmosferi dovodi do više prosječne temperature na Zemlji. [33]

Svjesni ozbiljnosti situacije i potrebe hitnog djelovanja Europskom direktivom 2010/31/EU Europski Parlament i Vijeće su od 19. svibnja 2012. naložili od država članica donošenje metodologije za izračunavanje energetskih svojstava zgrade. Metodologija se može donijeti na nacionalnoj ili regionalnoj razini, a mora biti u skladu sa zajedničkim općim okvirom. Prema tom okviru, energetska svojstva zgrade utvrđuju se na temelju izračunate ili stvarne godišnje potrošnje energije koja se utroši da bi se udovoljilo različitim potrebama povezanim s njezinom uobičajenom uporabom, a odražavaju potrebnu energiju za grijanje i potrebnu energiju za hlađenje da bi se mogli održavati predviđeni temperaturni uvjeti zgrade, te

[31] Climate progress, dostupno na: https://thinkprogress.org/climate, pristupljeno: 24.07.2018.
[32] Bratić, V. (2013): Analiza sustava poticanja stambene štednje u Republici hrvatskoj, Institut za javne financije, Zagreb, str. 10.
[33] Ibidem.

potrebnu energiju za pripremu potrošne tople vode. Kod nestambenih zgrada potrebno je uključiti i ugrađenu rasvjetnu instalaciju. [34]

Za Hrvatsku su procjene kako bi se ulaganja po pojedinoj stambenoj jedinici kretale od oko 6.500 do 10.000 EUR, što je prilično veliki iznos za hrvatske pojmove, pa se javlja potreba za stambenim kreditom. Nakon investicije u zgradu odnosno stan, kredit se otplaćuje uglavnom iz razlike u cijeni energenata prije poboljšanja izolacije i troškova energenata za energetski učinkovitu zgradu. Nakon otplate kredita troškovi za grijanje/hlađenje bitno su manji. Kreditiranje fizičkih i pravnih osoba s ciljem poticanja zelenog graditeljstva i poboljšanja energetskih svojstava nekretnina postigli bi se brojni pozitivni učinci za državu, gospodarstvo i građane, zapošljavanje građevinske operative, povećanje proizvodnje u građevinarstvu i proizvodnje opreme iz obnovljivih izvora, povećanje broja usluga ovlaštenih energetskih certifikatora, projektanata, ponuđača opreme, te time i smanjenje nezaposlenosti odnosno otvaranje novih radnih mjesta. Građani bi ostvarili uštede u troškovima režija i imali kvalitetniji način stanovanja. Država bi pored punjenja proračuna ostvarila i ispunjenje preuzetih obveza Republike Hrvatske za povećanje energetske učinkovitosti.[35]

[34] Ibidem.
[35] Ibidem.

3. PRIKAZ STAMBENE ŠTEDNJE U HRVATSKOJ

Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje stupio je na snagu 1. siječnja 1998. godine.[36] U prvih godinu dana osnovane su tri stambene štedionice, a potom još dvije.

3.1. Obilježja stambene štednje i stambenih štedionica u Hrvatskoj

Danas u Republici Hrvatskoj posluje pet stambenih štedionica: Prva stambena štedionica, HPB Stambena štedionica, PBZ stambena štedionica, Raiffeisen stambena štedionica i Wüstenrot stambena štedionica. Svih pet posluje u sklopu širih bankovnih grupacija i u stranom su vlasništvu sve osim HPB stambene štedionice koja je u domaćem vlasništvu. Sa 13.lipnjom 2018. godine, Prva stambena štedionica i službeno je prestajala postojati. Naime, Trgovački sud u Zagrebu je prvoga dana ovoga mjeseca donio rješenje temeljem kojeg je u sudskom registru provedeno pripajanje PSŠ-a Zagrebačkoj banci.[37]

Prva stambena štedionica d.d. je započela je s radom u listopadu 1998. godine, a već krajem 2000. godine prva je u Hrvatskoj svojim štedišama počela odobravati stambene kredite. Od studenog 2005. godine odobravaju se krediti za međufinanciranje. Ponuda PSŠ je najpotpunija na tržištu i prilagođena različitim planovima i potrebama kako za nove tako i za postojeće klijente.[38] U vlasništvu je Zagrebačke banke koja je članica Grupe UniCredit, jedne od najjačih financijskih grupacija u Europi. Zagrebačka banka je lider na hrvatskom tržištu i jedna od najuspješnijih članica grupacije UniCredit. Prva stambena štedionica je vodeća stambena štedionica na hrvatskom tržištu po tržišnim udjelima u stambenoj štednji i kreditima te dugogodišnjim uspješnim poslovnim rezultatima.

HPB Stambena štedionica osnovana je 14. travnja 2006. godine kao specijalizirano društvo za prikupljanje novčanih sredstava u svrhu rješavanja stambenih potreba. Osnivač i stopostotni vlasnik HPB Stambene štedionice je Hrvatska poštanska banka. Temeljni kapital Društva iznosi 40 milijuna kuna i uplaćen je u cijelosti od Hrvatske poštanske banke. HPB Stambena štedionica nudi klijentima primanje novčanih depozita u domaćoj valuti radi namjenske

[36] Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, NN 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13, 151/14, 110/15.
[37] Prva stambena štedionica od srijede više ne postoji, dostupno na: https://lider.media/aktualno/tvrtke-i-trzista/poslovna-scena/prva-stambena-stedionica-od-srijede-vise-ne-postoji/, pristupljeno: 01.08.2018.
[38] Prva stambena štedionica – o nama, dostupno na: http://unicreditleasing.hr/home/wps/wcm/connect/pss_hr/public/o_nama, pristupljeno: 01.08.2018.

stambene štednje uz mogućnost ugovaranja zaštitne monetarne klauzule, primanje državnih poticajnih sredstava i njihovo upisivanje na štedne račune stambenih štediša sukladno Zakonu o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje te odobravanje stambenih kredita.[39]

PBZ stambenu štedionicu osnovala je 2002. godine Privredna banka Zagreb sa sjedištem u Zagrebu. Temeljni kapital uplaćen je u iznosu od 115 milijuna kuna. Privredna banka Zagreb d.d. u samom je vrhu hrvatskog bankarstva s dugim kontinuitetom bankarskog poslovanja. PBZ stambena štedionica nudi četiri glavna tipa štednje: Prima štednja, Bazna štednja, Zlatna štednja i Zlatna dječja štednja – Lav Štedislav. Prima štednja namijenjena je štedišama koji u najkraćem roku žele ostvariti pravo na stambeni kredit. Potrebno je uštedjeti 30% ugovorenog iznosa u najmanje dvije godine, udjel kredita je 70% ugovorenog iznosa, a rok otplate kredita 8 godina. Kamatna stopa na štednju u kunama je 1,00%, a na stambeni kredit 4,00% godišnje dok je kamatna stopa na štednju uz valutnu klauzulu u EUR 0,80%, a na stambeni kredit 3,80%.[40] Bazna štednja namijenjena je štedišama koji su spremni pričekati na stambeni kredit duže vrijeme kako bi raspolagali s većim iznosom sredstava za investiranje. Potrebno je uštedjeti 40% ugovorenog iznosa u najmanje pet godina, udjel kredita je 60% ugovorenog iznosa, a rok otplate kredita do 15 godina. Kamatna stopa na štednju u kunama je 1,20%, a na stambeni kredit 4,20% godišnje dok je kamatna stopa na štednju uz valutnu klauzulu u EUR 1,00%, a na stambeni kredit 4,00%.[41] Zlatna štednja namijenjena je štedišama kojima je prioritet štednja. Nakon pet godina štednje stambenom štediši isplaćuje se štedni ulog uvećan za državna poticajna sredstva i kamatu od 1,50% godišnje kod štednje u kunama odnosno 1,30% kod štednje uz valutnu klauzulu u EUR. Ukoliko se štediša odluči za stambeni kredit, udjel stambenog kredita je 60% ugovorenog iznosa, a rok otplate do 25 godina uz kamatnu stopu od 4,50% godišnje kod štednje u kunama odnosno 4,30% kod štednje uz valutnu klauzulu u EUR.[42] Lav Štedislav je posebna vrsta stambene štednje namijenjena djeci do 13 godina starosti. Štednja traje 5 godina, a kamatna stopa progresivno raste svake godine i iznosi: 1,5% u prvoj, 1,6% u drugoj, 1,7% u trećoj, 1,8% u četvrtoj i 1,9% u petoj godini

[39]HPB Stambena štedionica – o nama , dostupno na: http://unicreditleasing.hr/home/wps/wcm/connect/pss_hr/public/o_nama, pristupljeno: 01.08.2018.
[40] Prima štednja, dostupno na: http://pbz-stambena.hr/stambena-stednja/prima-stednja/, pristupljeno: 02.08.2018.
[41]Bazna štednja, dostupno na: http://pbz-stambena.hr/stambena-stednja/bazna-stednja/, pristupljeno: 02.08.2018.
[42]Zlatna štednja, dostupno na: http://pbz-stambena.hr/stambena-stednja/zlatna-stednja/, pristupljeno: 02.08.2018.

štednje kod štednje u kunama odnosno 1,3% u prvoj, 1,4% u drugoj, 1,5% u trećoj, 1,6% u četvrtoj i 1,7% u petoj godini štednje kod štednje uz valutnu klauzulu u EUR.[43]

Prva Raiffeisen štedionica osnovana je 1886. godine u Mühldorfu, u pokrajini Donje Austrije. Ime je dobila po Friedrichu Wilhelmu Raiffeisenu, osnivaču prvih novčanih zadruga, koje su na principu solidarnosti njemačkim i austrijskim seljacima osiguravale potrebna novčana sredstva. Nakon samo deset godina u Austriji je djelovalo već više od šest stotina Raiffeisen štedionica.[44] U Hrvatskoj je Raiffeisen stambena štedionica započela s poslovanjem 20. svibnja 1999. godine. Stopostotni vlasnik je Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb, a temeljni kapital iznosi 180 milijuna kuna. Svojim klijentima štedionica nudi štednju na rok od pet godina i obiteljsku štednju, a štediše mogu uplaćivati mjesečno, tromjesečno, polugodišnje, godišnje ili jednokratnu uplatu sredstava za cijelo razdoblje štednje. Po isteku ugovorenog razdoblja štednje štediša može zatražiti redoviti stambeni kredit ili raspolagati uštođenim sredstvima.

Wüstenrot stambena štedionica je jedan od začetnika stambene štednje u Europi. U razdoblju nakon Prvog svjetskog rata bilo je potrebno osigurati stambeni prostor za velik broj ljudi koji je ostao bez krova nad glavom. Georg Kropp je 1921. godine osnovao u malom gradiću Wüstenrotu pokraj Stuttgarta udruženje pod imenom "Zadruga prijatelja" današnji Wüstenrot & Württembergische AG, koja do dana današnjeg funkcionira po istim pricipima kao i onda, te se svrstava među vodeće financijske institucije u Njemačkoj. Cilj Zadruge je bio da doprinese povećanju stambenog prostora. 30. studenog 1925. godine dr. Siegfried Gmelin je održao u Salzburgu, uvodno promidžbeno predavanje na temu: "Kako doći do vlastitog stambenog prostora?" Tom prilikom je javnosti po prvi put predstavljen i lako pamtljiv moto austrijskog Wüstenrota:" Svakoj obitelji vlastiti dom." Wüstenrot je vjeran ovoj ideji već 90 godina. Tijekom tog je razdoblja više od milijun stanovnika Austrije uspjelo doći do vlastitog stambenog prostora. Wüstenrot u Hrvatskoj osniva Bank Austria Creditanstalt Croatia d.d. u jesen 1998. godine Zakonom o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje. Temeljni kapital Wüstenrota u Hrvatskoj iznosi 50 milijuna kuna. U projekt su se uključile i stambene štedionice iz Austrije i Njemačke, podupirući njezin rad primjenom svog know-how, prokušanog i u zemljama u tranziciji – Češka, Slovačka, Mađarska i Poljska.

[43]Zlatna dječja štednja, dostupno na: http://pbz-stambena.hr/stambena-stednja/zlatna-djecja-stednja-lav-stedislav/, pristupljeno: 02.08.2018.
[44]Raiffeisen stambena štedionica, dostupno na: https://www.raiffeisenstambena.hr/o-nama/raiffeisen-stambena-stedionica/povijest , pristupljeno: 02.08.2018.

Dugogodišnja tradicija Wüstenrota obvezuje da u buduće na najbolji mogući način doprinosimo boljitku svojih komitenata. Zaključivanjem Ugovora o stambenoj štednji u Wüstenrot stambenoj štedionici postat ćete član milijunske Wüstenrotove obitelji u centralnoj, jugoistočnoj i istočnoj Europi. Wüstenrot stambena štedionica d.d. dio je međunarodnog financijskog sustava s tradicijom dužom od 95 godina i idejni pokretač i začetnik stambene štednje u Europi. Wüstenrot stambena štedionica posluje i u zemljama Europe: Austriji, Njemačkoj, Luksemburgu, Češkoj, Slovačkoj i Mađarskoj.[45]

Imovina stambenih štedionica u 2017. porasla je za 1,4%, pri čemu su se najviše povećali depoziti kod financijskih institucija, a zatim i stambeni krediti stanovništvu. Njihova se kvaliteta vrlo blago pogoršala, ali je i nadalje ostala vrlo dobra. Kao i kod banaka, i u bilanci stambenih štedionica ojačala je kunska komponenta. Sve su stambene štedionice poslovale s dobiti (iz poslovanja koje će se nastaviti, prije poreza), a ona je u promatranoj godini porasla za 4,0%, najviše pod utjecajem nižih kamatnih troškova. Prinos na imovinu (ROAA) i prinos na kapital (ROAE) zadržali su se na gotovo jednakoj razini i iznosili su 0,7% odnosno 5,9%. Nepovoljno je na rezultat stambenih štedionica utjecao trošak rezervacija, osobito rezervacija za troškove restrukturiranja te za obveze prema zaposlenicima.[46]

3.2. Državna poticajna sredstva

Sukladno članku 21. Zakona, državna poticajna sredstva za stambene štediše odobravaju se stambenoj štedionici iz državnog proračuna Republike Hrvatske na osnovi dokumentiranih podataka o prikupljenoj stambenoj štednji u prethodnoj kalendarskoj godini.

Državna poticajna sredstva (u daljnjem tekstu: DPS) isplaćuju se prema postotku do iznosa raspoložive stambene štednje uplaćene u godini za koju se isplaćuje DPS, a najviše do iznosa 5.000,00 kuna raspoložive stambene štednje po stambenom štediši tijekom jedne kalendarske godine. [47]

Pod raspoloživom štednjom podrazumijeva se iznos stambene štednje koju je štediša uplatio tijekom jedne godine nakon umanjenja za iznose naknada koju naplaćuje stambena štedionica.

[45]Wüstenrot stambena štedionica d.d., dostupno na: https://www.wuestenrot.hr/o-nama/marketing-i-pr/povijest/29, pristupljeno: 02.08.2018.
[46] Godišnje izvješće za 2017. godinu, dostupno na: https://www.hnb.hr/documents/20182/2521149/h-gi-2017.pdf/6ca3ea79-af24-4a96-bcfd-a42c9ba8f0ce, pristupljeno: 02.08.2018.
[47] Stambena štednja, dostupno na: http://www.mfin.hr/hr/stambena-stednja , pristupljeno: 03.08.2018.

DPS zajedno s pripadajućom kamatom isplatit će se stambenom štediši ako stambeni štediša:[48]

1. ostvari pravo na stambeni kredit i sklopi ugovor o kreditu u skladu s ovim Zakonom,
2. ne otkaže ugovor o stambenoj štednji u razdoblju kraćem od pet godina od početka stambene štednje,
3. raskine ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjavanja zakonskih ili ugovornih obveza stambene štedionice.

Uvođenjem stambene štednje 1998. godine, visina DPS-a bila je određena kao fiksan postotak, no čiji je iznos do sada smanjivan nekoliko puta. Uvođenjem stambene štednje, DPS je iznosio 25% od iznosa raspoložive stambene štednje uplaćene u godini za koju se isplaćuju DPS, a najviše do iznosa od 5.000,00 kuna raspoložive stambene štednje po stambenom štediši tijekom jedne kalendarske godine.[49] Izmjenom Zakona 2005. godine, postotak DPS smanjen je s 25% na 15%, a izmjenama Zakona 2013. godine smanjen je s 15% na 10%. Također, zakonskim izmjenama 2013., određeno je da se DPS na stambenu štednju prikupljenu tijekom 2014. neće isplatiti iz državnog proračuna Republike Hrvatske. Posljednjim izmjenama Zakona 2014., odnosno 2015., uveden je varijabilni iznos DPS-a po uzoru na neke države članice Europske unije koje imaju višegodišnje pozitivno iskustvo u primjeni varijabilnog iznosa DPS-a čime je stvoren stabilan zakonodavni okvir i preduvjet za daljnji razvoj sustava stambene štednje. Stoga se za stambenu štednju prikupljenu od 1. siječnja 2015. godine na dalje, isplaćuje DPS prema postotku utvrđenom formulom iz članka 21. stavka 2. Zakona, tzv. varijabilnom postotku.[50]

Državna poticajna sredstva za 2015. godinu

DPS za stambenu štednju prikupljenu u 2015. godini iznose 4,9% = najviše 245,00 kuna po stambenom štediši (5.000,00 kn raspoložive stambene štednje po stambenom štediši * 4,9% = 245,00 kuna), sukladno Odluci o iznosu državnih poticajnih sredstava za stambenu štednju prikupljenu u 2015. godini (Narodne novine, broj 154/14) donesenoj temeljem Uredbe o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (Narodne novine, broj 151/14).[51]

[48] Ibidem.
[49] Stambena štednja i državna poticajna sredstva, dostupno na: https://gov.hr/print.aspx?id=435&url=print, pristupljeno: 03.08.2018.
[50] Stambena štednja, dostupno na: http://www.mfin.hr/hr/stambena-stednja , pristupljeno: 03.08.2018.
[51] Ibidem.

Državna poticajna sredstva za 2016. godinu

DPS za stambenu štednju prikupljenu u 2016. godini iznose 4,1% = najviše 205,00 kuna po stambenom štediši (5.000,00 kn raspoložive stambene štednje po stambenom štediši * 4,1%= 205,00 kuna), sukladno Odluci o iznosu državnih poticajnih sredstava za stambenu štednju prikupljenu u 2016. godini (Narodne novine, broj 119/15).[52]

Državna poticajna sredstva za 2017. godinu

DPS za stambenu štednju prikupljenu u 2017. godini iznose 3,3% = najviše 165,00 kuna po stambenom štediši (5.000,00 kn raspoložive stambene štednje po stambenom štediši * 3,3% = 165,00 kuna), sukladno Odluci o iznosu državnih poticajnih sredstava za stambenu štednju prikupljenu u 2017. godini (Narodne novine, broj 123/16).[53]

Državna poticajna sredstva za 2018. godinu

DPS za stambenu štednju prikupljenu u 2018. godini iznose 1,8% = najviše 90,00 kuna po stambenom štediši (5.000,00 kn raspoložive stambene štednje po stambenom štediši * 1,8% = 90,00 kuna), sukladno Odluci o iznosu državnih poticajnih sredstava za stambenu štednju prikupljenu u 2018. godini (Narodne novine, broj 26/18).[54]

3.3. Zakonski okvir stambene štednje u Hrvatskoj

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

- Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, [55]
- Zakonom o bankama, [56]
- Zakonom o trgovačkim društvima, [57]
- Zakonom o reviziji, [58]
- Zakonom o kreditnim institucijama, [59]
- Zakonom o osiguranju, [60]

[52] Ibidem.
[53] Ibidem.
[54] Ibidem.
[55] Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, NN 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13, 151/14, 110/15.
[56] Zakon o bankama, NN 84/02.
[57] Zakon o trgovačkim društvima, NN NN 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15.
[58] Zakon o reviziji, NN 127/17.
[59] Zakon o kreditnim institucijama, NN 159/13, 19/15, 102/15, 15/18.

- Zakon o tržištu vrijednosnih papira, [61]
- Zakonom o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita.[62]

Temeljni ugovorni odnosi u procesu stambene štednje su ugovor o stambenoj štednji, ugovor o kreditu za međufinanciranje te ugovor o stambenom kreditu.[63]

Ugovor o stambenoj štednji sklapa se između stambene štedionice i štediše, a opći uvjeti poslovanja stambene štedionice koji se odnose na stambenu štednju sastavni su dio ugovora. Sredstava raspoložive štednje štediša može jednom u tijeku godine prenijeti u drugu stambenu štedionicu, pri čemu je ona dužna u roku od sedam radnih dana provesti nalog za prijenos. Zakon daje ovlast ministru financija da pravilnikom propiše i druge uvjete prijenosa raspoložive stambene štednje, no takav pravilnik do danas nije donesen.

Najkraće vrijeme čekanja dodjele kredita na osnovi stambene štednje iznosi dvije godine, osim za kredite za međufinanciranje, i počinje teći danom sklapanja ugovora, a završava otkazom, raskidom ili prestankom ugovora, odnosno dodjelom kredita na osnovi stambene štednje. Nakon proteka ugovornog roka štediša može nastaviti štednju bez sklapanja novoga ugovora, raspolagati sredstvima prikupljene štednje ili zaključiti novi ugovor po novim uvjetima stambene štedionice. Štediša može svoja prava iz ugovora ustupiti članu svoje obitelji (bračnim i izvanbračnim drugovima, srodnicima u pravoj liniji i braći i sestrama s kojima zajedno stanuju), a u slučaju smrti štediše prava i obveze po osnovi ugovora prelaze na nasljednika.

Stambeni kredit odobrava se stambenom štediši ili osobi kojoj je ustupio prava ugovorom o stambenom kreditu. Sastavni su dio ugovora i opći uvjeti poslovanja stambene štedionice koji se odnose na stambene kredite.

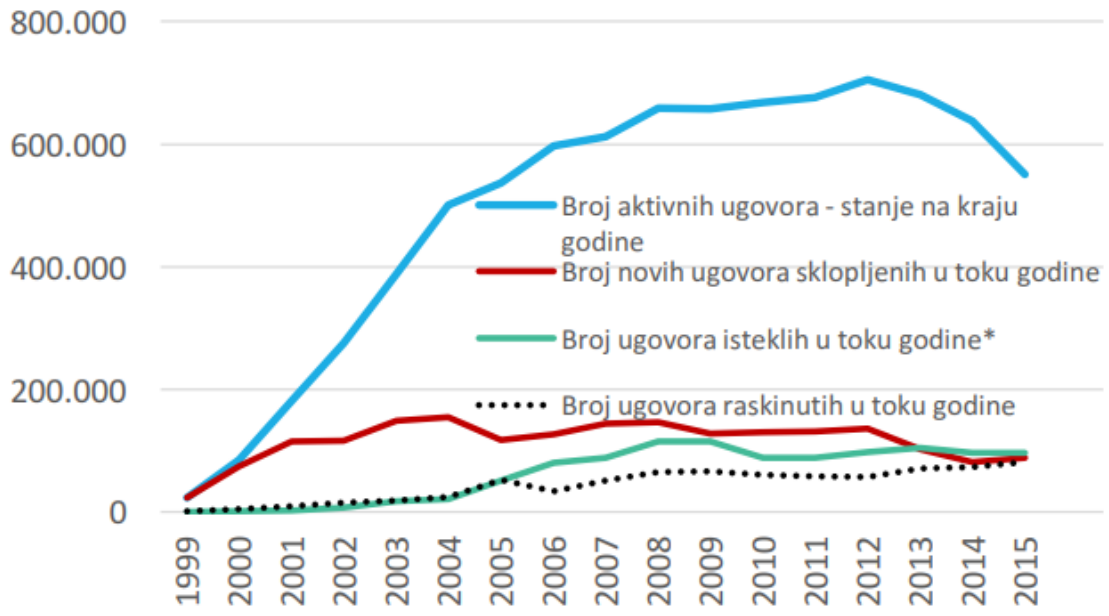
Krediti za međufinanciranje. Stambene štedionice mogu odobriti i kredite za međufinanciranje prije najkraćeg vremena štednje od dvije godine. Kredit se dodjeljuje štedišama hrvatskim državljanima i fizičkim osobama s prebivalištem u Hrvatskoj, i to do

[60] Zakon o osiguranju, NN 30/15.
[61] Zakon o tržištu vrijednosnih papira, NN 84/02.
[62] Zakono o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita, NN 31/11.
[63] Krišto J. (2015): Analiza poticajnog okvira stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj, Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet Zagreb, Zagreb

visine ugovornog iznosa za navedene namjene. Ugovor o kreditu za međufinanciranje ne može biti sklopljen na rok duži od roka na koji je sklopljen ugovor o stambenoj štednji.

3.4. Nedosljednost državne regulative u razvoju sustava stambene štednje

Iako bi se iz prikazanih podataka moglo zaključiti da pred sustavom poticane stambene štednje stoji lijepa budućnost, pokazatelj broja ugovora o stambenoj štednji otkriva probleme koji se ne mogu u potpunosti objasniti trenutno prevladavajućim tržišnim trendovima. Broj sklopljenih ugovora o stambenoj štednji brzo se povećavao po linearnom trendu sve do 2005., kada je broj aktivnih ugovora prešao 500 tisuća.Od 2006. započinje razdoblje usporenog rasta broja ugovora. Kriza 2009. ne prekida rast. Međutim, nakon blagog ubrzanja 2012., od 2013. godine počinje razdoblje smanjenja broja ugovora o stambenoj štednji. Broj aktivnih ugovora smanjio se s maksimalnih oko 700 tisuća 2012. na oko 550 tisuća potkraj 2015. Radi se o utjecaju neizvjesnosti povezane s regulatornim okvirom koji umjesto da omogućava, povremeno onemogućava razvoj sustava stambene štednje.[64]



Grafikon 1. Broj ugovora o stambenoj štednji 1999.-2015.

Izvor: http://arhivanalitika.hr/wp/wp-content/uploads/2017/02/Studija_final.pdf

[64]Društvene koristi od stambene štednje, dostupno na: http://arhivanalitika.hr/wp/wp-content/uploads/2017/02/Studija_final.pdf, pristupljeno: 05.08.2018.

Linije u donjem dijelu slike pokazuju uzroke ove nenadane promjene. Broj novih ugovora sklopljenih u toku godine bitno je smanjen 2013.-2015. u odnosu na prethodno razdoblje. Usporedo je povećan broj raskinutih ugovora u toku godine. Broj ugovora koji redovno istječu u toku godine počeo je dominantno određivati broj aktivnih ugovora koji je zbog toga počeo vidno padati. Prijelom trenda ugovaranja stambene štednje nije se dogodio na vrhuncu krize (koji je bio ranije), ili uslijed nekog vanjskog financijskog šoka. Radilo se o izravnoj posljedici utjecaja politike, odnosno, o utjecaju negativnih regulatornih promjena.[65]

Treba naglasiti da prikazani preokret u trendu ugovaranja u kratkom roku ne umanjuje financijske potencijale sustava poticane stambene štednje. Sustav raspolaže s dva kratkoročna amortizera koji omogućavaju nastavak kreditnih aktivnosti. Prvo, postoji razmjerno velik broj aktivnih ugovora na temelju kojih članovi uplaćuju štednju, što znači da trend štednje ne mora izravno pratiti trend broja ugovora. Financijski potencijali sustava mogu čak i rasti, ako je stopa rasta sredstava na temelju aktivnih ugovora veća od apsolutne vrijednosti stope pada broja ugovora. Drugo, višak štednje nad kreditima znači da štedionice imaju veliku rezervu likvidnosti koju dobrim dijelom mogu koristiti za zadovoljavanje potražnje za kreditima, bez obzira na to što se u kratkom roku događa sa štednjom.[66]

[65]Ibidem.
[66] Ibidem.

4. STAMBENA ŠTEDNJA U NJEMAČKOJ

4.1. Značajke stambene štednje u Njemačkoj

U Njemačkoj postoji 10 javnih, regionalnih i 12 privatnih stambenih štedionica udruženih u odgovarajući savez (*Verband der Privaten Bausparkassen e.V.*). Prema mišljenju Hoek-Smit (2012), *Bauspar* sustav povećava štednju, dobro ukazuje na kreditnu sposobnost dužnika, povećava odgovornost građana i dobro usmjerava povoljnije stambene kredite kućanstvima (odnosno djelomično im pomaže kod otplate standardnih stambenih kredita). [67]

Odobravanje poticaja djeluje kao način nagrađivanja navike štednje, ali može poslužiti i za razlikovanje onih koji najviše trebaju poticaje i/ili su ih spremni najbolje iskoristiti. Njemačka za kupnju nekretnine omogućava razmjerno učinkovit oblik poticaja, pri čemu težište nije na pitanjima preraspodjele, odnosno svi dobivaju jednaki iznos, bez obzira na dohodovno ili imovinsko stanje. Većina poticaja odlazi obiteljima prosječne razine dohotka koji određena financijska sredstva izdvajaju za štednju. Ako se takvo postupanje smatra nepovoljnim sa stanovišta društvene pravednosti, odnosno ako ne postoji povećanje poticaja za osobe niže razine dohotka, u Njemačkoj je za takve niskodohodovne osobe razvijen *sustav socijalnog stanovanja*. Drugim riječima, u Njemačkoj se socijalna politika uglavnom ne provodi kroz fiskalni sustav u širem smislu (u koji ulaze i poticaji na stambenu izgradnju), nego odgovarajućom socijalnom politikom. [68]

Bauspar sustav razmjerno je lako organizirati, a i politički je vrlo zanimljiv jer se njime srednjoj klasi omogućava prilično veliki bonus na njihovoj stambenoj štednji, zbog čega ga je ona kao interesna skupina spremna podržati i raditi na njenom daljnjem širenju. Stambene štedionice često naglašavaju da povećanje aktivnosti vezanih uz stanogradnju i prateće djelatnosti uvelike nadmašuje nastale proračunske rashode. Svako drugo njemačko kućanstvo ima barem jedan ugovor o stambenoj štednji, čime oko 30 milijuna ugovora o stambenoj štednji u ukupnoj vrijednosti od oko 763 milijarde EUR-a čini oko trećine domaćeg bruto proizvoda zemlje.[69]

[67] Bratić, V. (2013): Analiza sustava poticanja stambene štednje u Republici hrvatskoj, Institut za javne financije, Zagreb, str. 16.
[68] Ibidem.
[69] Ibidem.

4.2. Povijesni razvitak stambene štednje u Njemačkoj

Prvu stambenu štedionicu osnovao je 1885. pastor Friedrich von Bodeschwingh stariji u Bielefeldu (gradu u današnjoj njemačkoj pokrajini Sjeverna Rajna-Vestfalija) pod imenom „Društvo za gradnju i kredite za svakoga“ (njem. *Bausparkasse für Jedermann*). Najveći bum stambene štednje zabilježen je u razdoblju 1924.-29. kada su za izgradnju i obnovu stambenih objekata porušenih tijekom Prvog svjetskog rata bila potrebna velika financijska sredstva. Naravno da su stambena štednja i stanogradnja došle u ozbiljne probleme izbijanjem Velike gospodarske krize 1930-ih, a njihov puni oporavak dogodio se po završetku Drugog svjetskog rata kada je započelo njemačko gospodarsko čudo. [70]

Kako je Njemačkoj nedostajalo oko 5 do 6 milijuna stambenih jedinica, već 1948. broj ugovora o stambenoj štednji bio je veći od 300.000. Do 1972. već je bilo potpisano više od 12 milijuna ugovora. Godine 1973. stupio je na snagu Zakon o štednji za stambene zadruge kojim je stvoren jedinstveni zakonodavni okvir za poslovanje stambenih štedionica. Uslijed snažnog gospodarskog razvoja i povećanja raspoloživog dohotka stanovništva, obujam aktivnosti stambenih štedionica djelomično je stagnirao tijekom 1980-ih, ali se znatno povećao nakon 1990. Tako većina Nijemaca kreditima stambenih štedionica plaća oko 30% svog stambenog objekta, dok se preostali dio odnosi na dugoročne hipotekarske stambene kredite (oko 50% cijene objekta) i plaćeno učešće (oko 20% cijene objekta) (Association of Private Bausparkassen, 2004).[71]

4.3. Poticaji stambene štednje u Njemačkoj

Općenito štediša ostvaruje poticaj ovisno o iznosu uštede, ali se sredstva mogu iskoristiti samo nakon određenog broja godina. DPS su za stambene štedionice bili od presudnog značenja za dugoročni uspjeh modela *Bauspar* jer je na taj način model bio još privlačniji za moguće štediše. Obično su navedena sredstva bila određena vrsta naknade za inflaciju. Istodobno, država time pozorno usmjerava i potiče ulaganja svojih građana u sigurne financijske proizvode, pa na neki način DPS služi kao pečat njezine potvrde sustava. [72]

Njemački sustav *Bauspar*-a zbog svoje dugovječnosti, razvijenosti i tradicije ima razmjerno male poticaje koji u prvom redu služe kao nadopuna uobičajenom modelu dugoročnih

[70] Ibidem.
[71] Ibidem.
[72] Ibidem.

stambenih kredita. Sada se DPS dobivaju ovisno o dohodovnom pragu od 25.600 EUR-a za samca odnosno 51.200 EUR-a za bračni par. Bonus iznosi 8,8% godišnjeg uštođenog iznosa u najvećem iznosu od 512 EUR-a za samca i 1.024 EUR-a za bračni par, čime su DPS dani u iznosu od 45,06 EUR-a za samca i 90,11 EUR-a za bračni par. Mora se štedjeti sedam godina da bi se ostvarilo pravo na DPS, a poticajna sredstva nisu izuzeta od oporezivanja. Isplata DPS nije regulirana Zakonom o stambenim štedionicama nego drugom odredbom pod nazivom Zakon o poticajnim sredstvima namijenjenim za stambenu štednju (njem. *Wohnungsbauprämiengesetz*).[73]

Štednja se prikuplja u specijaliziranim ustanovama (*Bausparkassen*), a ulaže se u stambene kredite koji se odobravaju pod povoljnijim uvjetima ili u državne u državne obveznice. Zasad su *Bausparkassen* jedine kreditne institucije koje pružaju takvu uslugu.[74]

[73] Bratić, V. (2013): Analiza sustava poticanja stambene štednje u Republici hrvatskoj, Institut za javne financije, Zagreb, str. 16. – 17.
[74] Bratić, V. (2013): Analiza sustava poticanja stambene štednje u Republici hrvatskoj, Institut za javne financije, Zagreb, str. 17.

5. USPOREDBA ŠTEDNJE HRVATSKE I NJEMAČKE

Iz provedene se analize može zaključiti kako se u Republici Hrvatskoj državna poticajna sredstva isplaćuju prema postotku do iznosa raspoložive stambene štednje uplaćene u godini za koju se isplaćuje državna poticajna sredstva. Najveći navedeni iznos tijekom jedne kalendarske godine koji je raspoloži po stambenom štediši je 5.000,00 kuna. Pod raspoloživom štednjom podrazumijeva se iznos stambene štednje koju je štediša uplatio tijekom jedne godine nakon umanjenja za iznose naknada koju naplaćuje stambena štedionica.

Državna će se poticajna sredstva u Republici Hrvatskoj štediši isplatiti zajedno s pripadajućom kamatom ako stambeni štediša ostvari pravo na stambeni kredit i sklopi ugovor o kreditu u skladu s ovim Zakonom, ne otkaže ugovor o stambenoj štednji u razdoblju kraćem od pet godina od početka stambene štednje te te ako raskine ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjavanja zakonskih ili ugovornih obveza stambene štedionice.

Njemačka za kupnju nekretnine omogućava razmjerno učinkovit oblik poticaja, pri čemu težište nije na pitanjima preraspodjele, odnosno svi dobivaju jednaki iznos, bez obzira na dohodovno ili imovinsko stanje. Većina poticaja odlazi obiteljima prosječne razine dohotka koji određena financijska sredstva izdvajaju za štednju. Općenito štediša u Njemačkoj ostvaruje poticaj ovisno o iznosu uštede, ali se sredstva mogu iskoristiti samo nakon određenog broja godina.

Danas se u Njemačkoj državna poticajna sredstva dobivaju ovisno o dohodovnom pragu od 25.600 EUR-a za samca odnosno 51.200 EUR-a za bračni par. Bonus iznosi 8,8% godišnjeg uštođenog iznosa u najvećem iznosu od 512 EUR-a za samca i 1.024 EUR-a za bračni par, čime su državna poticajna sredstva dani u iznosu od 45,06 EUR-a za samca i 90,11 EUR-a za bračni par. Mora se štedjeti sedam godina da bi se ostvarilo pravo na državna poticajna sredstva, a poticajna sredstva nisu izuzeta od oporezivanja. Isplata državna poticajna sredstva nije regulirana Zakonom o stambenim štedionicama nego drugom odredbom pod nazivom Zakon o poticajnim sredstvima namijenjenim za stambenu štednju.

6. ZAKLJUČAK

Štednja u pravilu predstavlja oročena novčana sredstva u kreditnoj instituciji koja se ugovara na određeni rok s pravom na kamatu koja se obično isplaćuje po isteku ugovorenog roka na koji su sredstva oročena.

Stambena štednja je posebna namjenska štednja s državnim poticajima uz koju je vezana mogućnost dobivanja dugoročnoga stambenoga kredita po završetku štednje, ali i prije isteka štednje putem kredita za međufinanciranje ili nenamjensko korištenje uštedevine po isteku pet godina štednje. Potrošačima se nudi i mogućnost obiteljske štednje, gdje svaki član obitelji, bez obzira na dob, može imati vlastiti ugovor o stambenoj štednji i na osnovi njega dobivati kamate i državna poticajna sredstva.

Vrlo važnu ulogu kod stambene štednje imaju kreditne institucije. Kreditna institucija je pravna osoba koja je od nadležnog tijela dobila odobrenje za rad, a čija je djelatnost primanje depozita ili drugih povratnih sredstava od javnosti i odobravanje kredita za svoj račun. Prema Zakonu o kreditnim institucijama, kao kreditna institucija mogu se javiti banke, štedne banke, stambene štedionice te institucije za elektronički novac. Osnivanje svake kreditne institucije pravovažeće je upisom u sudski registar.

Za uvođenje i razvoj poticanja stambene štednje više izvora navodi sljedeće razloge odnosno ciljeve: poboljšavanje zdravstvenog stanja stanovništva; unapređenje pravednosti i socijalne stabilnosti; nadvladavanje tržišnih neuspjeha koji omogućuju nastanak monopolističkih profita, prostorno nedovoljnu ili kakvoćom nezadovoljavajuću novu stambenu izgradnju; poticanje gospodarskog rasta; razvoj financijske pismenosti i tradicije štednje; poticanje osjećaja oslanjanja na vlastite snage i ublažavanje paternalizma; snižavanje stope nevraćanja kredita i unapređenje financijskog tržišta te unapređenje očuvanja okoliša poboljšanjem energetske učinkovitosti.

Danas u Republici Hrvatskoj posluje pet stambenih štedionica: Prva stambena štedionica, HPB Stambena štedionica, PBZ stambena štedionica, Raiffeisen stambena štedionica i Wüstenrot stambena štedionica. Svih pet posluje u sklopu širih bankovnih grupacija i u stranom su vlasništvu sve osim HPB stambene štedionice koja je u domaćem vlasništvu.

Na temelju stambene štednje u Republici Hrvatskoj isplaćuju se državna poticajna sredstva. Sukladno članku 21. Zakona, državna poticajna sredstva za stambene štediše odobravaju se stambenoj štedionici iz državnog proračuna Republike Hrvatske na osnovi dokumentiranih podataka o prikupljenoj stambenoj štednji u prethodnoj kalendarskoj godini.

Državna poticajna sredstva isplaćuju se prema postotku do iznosa raspoložive stambene štednje uplaćene u godini za koju se isplaćuje državna poticajna sredstva, a najviše do iznosa 5.000,00 kuna raspoložive stambene štednje po stambenom štediši tijekom jedne kalendarske godine.

U Njemačkoj postoji 10 javnih, regionalnih i 12 privatnih stambenih štedionica udruženih u odgovarajući savez. Njemačka za kupnju nekretnine omogućava razmjerno učinkovit oblik poticaja, pri čemu težište nije na pitanjima preraspodjele, odnosno svi dobivaju jednaki iznos, bez obzira na dohodovno ili imovinsko stanje. Većina poticaja odlazi obiteljima prosječne razine dohotka koji određena financijska sredstva izdvajaju za štednju. . Stambene štedionice često naglašavaju da povećanje aktivnosti vezanih uz stanogradnju i prateće djelatnosti uvelike nadmašuje nastale proračunske rashode. Svako drugo njemačko kućanstvo ima barem jedan ugovor o stambenoj štednji, čime oko 30 milijuna ugovora o stambenoj štednji u ukupnoj vrijednosti od oko 763 milijarde EUR-a čini oko trećine domaćeg bruto proizvoda zemlje. Njemački sustav *Bauspar*-a zbog svoje dugovječnosti, razvijenosti i tradicije ima razmjerno male poticaje koji u prvom redu služe kao nadopuna uobičajenom modelu dugoročnih stambenih kredita. Sada se državna poticajna sredstva dobivaju ovisno o dohodovnom pragu od 25.600 EUR-a za samca odnosno 51.200 EUR-a za bračni par. Bonus iznosi 8,8% godišnjeg uštođenog iznosa u najvećem iznosu od 512 EUR-a za samca i 1.024 EUR-a za bračni par, čime su državna poticajna sredstva dani u iznosu od 45,06 EUR-a za samca i 90,11 EUR-a za bračni par. Mora se štedjeti sedam godina da bi se ostvarilo pravo na državna poticajna sredstva, a poticajna sredstva nisu izuzeta od oporezivanja.

Može se zaključiti kako će u budućnosti dolaziti do sve većeg broja stambene štednje, a zasigurno će na povećanje iste utjecati i državna poticajna sredstva koja uvelike utječu na stambeno zbrinjavanje.

LITERATURA

1. Bazna štednja, dostupno na: http://pbz-stambena.hr/stambena-stednja/bazna-stednja/, pristupljeno: 02.08.2018.
2. Bratić, V. (2013): Analiza sustava poticanja stambene štednje u Republici Hrvatskoj, Institut za javne financije, Zagreb
3. Climate progress, dostupno na: https://thinkprogress.org/climate, pristupljeno: 24.07.2018.
4. Društvene koristi od stambene štednje, dostupno na: http://arhivanalitika.hr/wp/wp-content/uploads/2017/02/Studija_final.pdf, pristupljeno: 05.08.2018.
5. Godišnje izvješće za 2017. godinu, dostupno na: https://www.hnb.hr/documents/20182/2521149/h-gi-2017.pdf/6ca3ea79-af24-4a96-bcfd-a42c9ba8f0ce, pristupljeno: 02.08.2018.
6. HPB Stambena štedionica – o nama , dostupno na: http://unicreditleasing.hr/home/wps/wcm/connect/pss_hr/public/o_nama, pristupljeno: 01.08.2018.
7. Informiraj se – štednja, dostupno na: https://www.hnb.hr/documents/20182/2446103/h-brosura_financijska-pismenost_stednja.pdf/17d49967-fc1b-4823-a229-eddcdc661d2a, pristupljeno: 21.07.2018.
8. Krišto J. (2015): Analiza poticajnog okvira stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj, Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet Zagreb, Zagreb
9. O Hrvatskoj narodnoj banci, dostupno na: http://old.hnb.hr/o-hnb/h-opis-hnb.htm, pristupljeno: 23.07.2018.
10. Osiguranje i štednja, dostupno na: http://www.binarnet.hr/eurokorekt-grupa-d-o-o-kvaternikov-trg-11/osiguranje%20i%20stednja-45903, pristupljeno: 21.07.2018.
11. Pojatina, D. (2000): Tržište kapitala, Ekonomski fakultet, Split
12. Prima štednja, dostupno na: http://pbz-stambena.hr/stambena-stednja/prima-stednja/, pristupljeno: 02.08.2018.
13. Prva stambena štedionica – o nama, dostupno na: http://unicreditleasing.hr/home/wps/wcm/connect/pss_hr/public/o_nama, pristupljeno: 01.08.2018.
14. Prva stambena štedionica od srijede više ne postoji, dostupno na: https://lider.media/aktualno/tvrtke-i-trzista/poslovna-scena/prva-stambena-stedionica-od-srijede-vise-ne-postoji/, pristupljeno: 01.08.2018.

15. Raiffeisen stambena štedionica, dostupno na: https://www.raiffeisenstambena.hr/o-nama/raiffeisen-stambena-stedionica/povijest , pristupljeno: 02.08.2018.
16. Rose, P.S. (2003): Menadžment komercijalnih banaka, Mate d.o.o., Zagreb
17. Stambena štednja i državna poticajna sredstva, dostupno na: https://gov.hr/print.aspx?id=435&url=print, pristupljeno: 03.08.2018.
18. Stambena štednja, dostupno na: http://www.mfin.hr/hr/stambena-stednja , pristupljeno: 03.08.2018.
19. Stambena štednja, dostupno na: http://www.mfin.hr/hr/stambena-stednja , pristupljeno: 03.08.2018.
20. Svjetski dan štednje, dostupno na: https://erstesvijet.bankarenje.hr/svjetski-dan-stednje/, pristupljeno: 20.07.2018.
21. Štednja za stambenu izgradnju, dostupno na: http://www.moj-bankar.hr/Kazalo/%C5%A0/%C5%A0tednja-za-stambenu-izgradnju, pristupljeno: 22.07.2018.
22. Štednja, dostupno na: http://www.hnb.hr/o-nama/zastita-potrosaca/informacije-potrosacima/stednja, pristupljeno: 20.07.2018.
23. Štednja, dostupno na: http://www.hnb.hr/o-nama/zastita-potrosaca/informacije-potrosacima/stednja, pristupljeno: 21.07.2018.
24. Štednja, dostupno na: http://www.poslovni.hr/leksikon/stednja-1048, pristupljeno: 20.07.2018.
25. Što je stambena štednja?, dostupno na: https://www.hnb.hr/-/sto-je-stambena-stednja-, pristupljeno: 22.07.2018.
26. Vehovec, M. (2011): Financijska i mirovinska pismenost: međunarodna iskustva i prijedlozi za Hrvatsku, Privredna kretanja i ekonomska politika, Zagreb, str. 67.
27. Wüstenrot stambena štedionica d.d., dostupno na: https://www.wuestenrot.hr/o-nama/marketing-i-pr/povijest/29, pristupljeno: 02.08.2018.
28. Zakon o bankama, NN 84/02.
29. Zakon o Hrvatskoj narodnoj banci, NN 75/08, 54/13.
30. Zakon o kreditnim institucijama, NN 159/13.
31. Zakon o kreditnim institucijama, NN 159/13, 19/15, 102/15, 15/18.
32. Zakon o osiguranju, NN 30/15.
33. Zakon o reviziji, NN 127/17.
34. Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, NN 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13, 151/14, 110/15.

35. Zakon o trgovačkim društvima, NN NN 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15.
36. Zakon o tržištu vrijednosnih papira, NN 84/02.
37. Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita, NN 31/11.
38. Zlatna dječja štednja, dostupno na: http://pbz-stambena.hr/stambena-stednja/zlatna-djecja-stednja-lav-stedislav/, pristupljeno: 02.08.2018.
39. Zlatna štednja, dostupno na: http://pbz-stambena.hr/stambena-stednja/zlatna-stednja/, pristupljeno: 02.08.2018.

SAŽETAK

Stambena štednja je posebni oblik štednje kod stambeno-štednih instituta za financiranje stjecanja, gradnje ili renoviranje vlastite kuće ili stana i sličnog.

Za uvođenje i razvoj poticanja stambene štednje više izvora navodi sljedeće razloge odnosno ciljeve: poboljšavanje zdravstvenog stanja stanovništva; unapređenje pravednosti i socijalne stabilnosti; nadvladavanje tržišnih neuspjeha koji omogućuju nastanak monopolističkih profita, prostorno nedovoljnu ili kakvoćom nezadovoljavajuću novu stambenu izgradnju; poticanje gospodarskog rasta; razvoj financijske pismenosti i tradicije štednje; poticanje osjećaja oslanjanja na vlastite snage i ublažavanje paternalizma; snižavanje stope nevraćanja kredita i unapređenje financijskog tržišta te unapređenje očuvanja okoliša poboljšanjem energetske učinkovitosti.

U Republici Hrvatskoj državna poticajna sredstva isplaćuju prema postotku do iznosa raspoložive stambene štednje uplaćene u godini za koju se isplaćuje državna poticajna sredstva. Najveći navedeni iznos tijekom jedne kalendarske godine koji je raspoloži po stambenom štediši je 5.000,00 kuna. Državna će se poticajna sredstva u Republici Hrvatskoj štediši isplatiti zajedno s pripadajućom kamatom ako stambeni štediša ostvari pravo na stambeni kredit i sklopi ugovor o kreditu u skladu s ovim Zakonom, ne otkaže ugovor o stambenoj štednji u razdoblju kraćem od pet godina od početka stambene štednjete te ako raskine ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjavanja zakonskih ili ugovornih obveza stambene štedionice.

Danas se u Njemačkoj državna poticajna sredstva dobivaju ovisno o dohodovnom pragu od 25.600 EUR-a za samca odnosno 51.200 EUR-a za bračni par. Bonus iznosi 8,8% godišnjeg uštođenog iznosa u najvećem iznosu od 512 EUR-a za samca i 1.024 EUR-a za bračni par, čime su državna poticajna sredstva dani u iznosu od 45,06 EUR-a za samca i 90,11 EUR-a za bračni par. Mora se štedjeti sedam godina da bi se ostvarilo pravo na državna poticajna sredstva, a poticajna sredstva nisu izuzeta od oporezivanja.

KLJUČNE RIJEČI: stambena, štednja, institucije, poticaji, Hrvatska, Njemačka

SUMMARY

Housing Savings is a special form of savings in housing savings institutes to finance the acquisition, construction or renovation of your own home or apartment and the like.

For the introduction and development of housing stimulation more sources point out the following reasons or goals: improving the health status of the population; promotion of justice and social stability; Overcoming market failures that allow monopolistic profits to emerge, spatially inadequate or unsatisfactory new housing construction quality; stimulating economic growth; the development of financial literacy and the tradition of saving; fostering the feeling of reliance on one's own strength and the mitigation of paternalism; lowering the loan repayment rate and improving the financial market, and improving environmental conservation by improving energy efficiency.

In the Republic of Croatia, state incentives are paid according to the percentage to the amount of available housing savings paid in the year for which state incentives are paid. The maximum amount mentioned in a calendar year available to a housing savings bank is HRK 5,000.00. State incentives in the Republic of Croatia shall be paid together with the relevant interest if the resident of the Republic of Croatia realizes the right to a housing loan and concludes a loan agreement in accordance with this Law shall not cancel the Housing Savings Agreement for a period of less than five years from the beginning of the Housing Savings if he terminates the Housing Savings Agreement due to non-fulfillment of the legal or contractual obligations of the Housing Savings Bank.

In Germany today, state incentives are paid depending on the income threshold of EUR 25,600 for single and EUR 51,200 for the couple. The bonus amounted to 8.8% of the annual amount saved in the amount of 512 EUR for single and 1.024 EUR for a couple, which means that state incentives are in the amount of 45.06 EUR for single and 90.11 EUR for a couple. It has to save seven years to get the right to state incentives, and incentives are not exempt from taxation.

KEY WORDS: Housing, Savings, Institutions, Incentives, Croatia, Germany