

*Mladen Mirko Tepuš*

Analiza poslovanja stambenih  
štedionica: Rezultati drugoga  
HNB-ova projekta  
anketiranja stambenih štedionica





# Analiza poslovanja stambenih štedionica: Rezultati drugoga HNB-ova projekta anketiranja stambenih štedionica

mr. sc. Mladen Mirko Tepuš  
mladen.tepus@hpb.hr

Za stajališta u ovom radu odgovoran je autor i ta stajališta nisu nužno istovjetna službenim stajalištima Hrvatske narodne banke.



HRVATSKA NARODNA BANKA

Zagreb, 2006.

*Izdaje:*

Hrvatska narodna banka  
Direkcija za izdavačku djelatnost  
Trg hrvatskih velikana 3, 10002 Zagreb  
Telefon centrale: 4564-555  
Telefon: 4565-006  
Telefaks: 4564-687

*Web-adresa:*

<http://www.hnb.hr>

*Glavni urednik:*

dr. sc. Evan Kraft

*Uredništvo:*

mr. sc. Igor Jemrić

*Urednica:*

mr. sc. Romana Sinković

*Grafička urednica:*

Gordana Bauk

*Lektorica:*

Marija Grigić

*Suradnica:*

Ines Merkl

*Tisak:*

Kratis d.o.o., Zagreb

Molimo korisnike ove publikacije da prilikom korištenja podataka obvezno  
navedu izvor.

Tiskano u 450 primjeraka

ISSN 1332–2168

# Analiza poslovanja stambenih štedionica: Rezultati drugoga HNB-ova projekta anketiranja stambenih štedionica

mr. sc. Mladen Mirko Tepuš

## Sažetak

Ugovorni model stambenog financiranja u obliku stambenih štedionica ustrojen je u Republici Hrvatskoj Zakonom o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje iz 1997. godine, a od 1998. godine stambene štedionice dio su bankarskog sustava Republike Hrvatske. Daljnji razvoj stambenih štedionica, ali i njihov doprinos razvoju društva velikim će dijelom ovisiti o općem razumijevanju specifičnosti njihova poslovanja i uvažavanju obilježja nacionalnoga financijskoga i stambenog tržišta. Radi utvrđivanja i razumijevanja najnovijih trendova u poslovanju stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj, provedeno je istraživanje uz pomoć strukturiranog upitnika te terenskim anketiranjem svih četiriju postojećih stambenih štedionica na kraju 2004. godine. Nakon uvoda u prvom poglavlju, u drugom se ukratko obrazlaže nastanak i razvoj ugovornih modela stambenog financiranja u svijetu, zatim se u trećem poglavlju daje prikaz razvoja ugovornog modela stambenog financiranja (stambenih štedionica) u Republici Hrvatskoj. U tom dijelu utvrđena su tri osnovna razdoblja razvoja ovog modela. U sljedećem, četvrtom poglavlju prezentiraju se i tumače obrađeni podaci prikupljeni provedenim primarnim istraživanjem, a koji su, najvećim dijelom, jedinstveni podaci o poslovanju stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj (uglavnom nedostupni domaćoj stručnoj i široj javnosti) koji se odnose na sklapanje ugovora o stambenoj štednji, kreditnu aktivnost, predfinanciranje i međufinanciranje te državne poticaje. Na kraju rada navode se zaključci koji bi mogli pridonijeti objektivnijem vrednovanju iznesenog modela stambenog financiranja i biti korisni pri razmatranju mjera za daljnji razvoj ovog modela stambenog financiranja.

**JEL:** E2; G2; R2

**Ključne riječi:** stambeno financiranje, stambene štedionice, stambeni kredit, Hrvatska

## Sadržaj

1. Uvod . . . . .	1
2. Nastanak i razvoj ugovornih modela stambenog financiranja u svijetu . . . . .	2
3. Nastanak i razvoj ugovornih modela stambenog financiranja u Republici Hrvatskoj . . . . .	3
3.1. Zakonodavni okvir za poslovanje stambenih štedionica . . . . .	4
3.2. Obilježja poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj . . . . .	5
4. Rezultati drugoga HNB-ova anketiranja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj . . . . .	9
4.1. Analiza aktivnosti stambenih štedionica uz sklapanje ugovora o stambenoj štednji i stambene štednje . . . . .	9
4.2. Analiza kreditnih aktivnosti stambenih štedionica. . . . .	16
4.3. Predfinanciranje i međufinanciranje stambenih štediša . . . . .	20
4.4. Državna poticajna sredstva . . . . .	21
5. Zaključna razmatranja. . . . .	22
PRILOG I. Bilanca stambenih štedionica na dan 31. prosinca 2004., u tisućama kuna . . . . .	26
PRILOG II. Račun dobiti i gubitka stambenih štedionica na dan 31. prosinca 2004., u tisućama kuna . . . . .	27

## 1. Uvod

Ugovorni modeli stambenog financiranja nastali su da bi se olakšalo financiranje stambenih potreba građana krajem 18. stoljeća, od kada se neprekidno razvijaju u skladu s razvojem društva te aktualnom socijalnom, fiskalnom i stambenom politikom. Mnoge su se zemlje odlučile na razvoj ugovornog modela stambenog financiranja (stambenih društava odnosno stambenih štedionica) te je tako postupila i Republika Hrvatska donijevši Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje 1997. godine.<sup>1</sup> Slijedom navedenoga, stambene štedionice dio su bankarskog sustava Republike Hrvatske od 1998. godine. Na osnovi njihovih dosadašnjih rezultata poslovanja te postignutog stupnja razvijenosti njihovih proizvoda i prihvaćenosti od strane štediša mogu se donijeti različiti zaključci o uspješnosti cijelog sustava stambene štednje.

Cilj ove analize jest prikaz i tumačenje relevantnih podataka o poslovanju stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj, a koji uglavnom nisu dostupni putem standardnih financijskih izvješća. Relevantni podaci za potrebe ove analize prikupljeni su istraživanjem (uz pomoć razrađenog upitnika i intervjua), u sklopu kojega se izravno kontaktiralo sa svim stambenim štedionicama u Republici Hrvatskoj. Provedeno istraživanje omogućilo je prikupljanje specifičnih podataka i utvrđivanje analitičke osnovice. Objedinjeni i obrađeni podaci prezentiraju se s pratećim komentarima, a trebali bi pridonijeti objektivnom razumijevanju obilježja poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj.

Na početku ovog rada navode se osnovne informacije o nastanku i razvoju ugovornih modela stambenog financiranja. Model ugovornoga stambenog financiranja u Republici Hrvatskoj realizira se preko stambenih štedionica (o njihovu nastanku i dosadašnjem razvoju više u sljedećem poglavlju). Prije zaključaka autora prezentiraju se podaci prikupljeni drugim HNB-ovim anketiranjem stambenih štedionica, pri čemu je posebna pozornost posvećena aktivnostima stambenih štedionica, sklapanju ugovora o stambenoj štednji, kreditnim aktivnostima, pitanju predfinanciranja i međufinanciranja te državnim poticajnim sredstvima.<sup>2</sup>

---

1 Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje objavljen je u NN, br. 109 od 20. listopada 1997., a stupio je na snagu 1. siječnja 1998.

2 Za analize financijskih izvješća stambenih štedionica (bilance stanja, računa dobiti i gubitka i dr.) vidi Godišnje izvješće HNB-a i/ili Bilten o bankama.

## 2. Nastanak i razvoj ugovornih modela stambenog financiranja u svijetu

Ugovorni model stambenog financiranja jest model financiranja u kojemu građanin prvotno mora štedjeti određeno razdoblje prema ugovornom planu, nakon čega dobiva mogućnost podizanja stambenoga kredita. Uobičajeno je razdoblje štednje, prije mogućnosti podizanja kredita, četiri ili više godina. Karakteristični su po tome što se štedi uz fiksne kamatne stope, jednako kao što se i stambeni krediti odobravaju uz fiksne kamatne stope. Kamatne stope na štednju i odobrene kredite obično su zadane propisivanjem maksimalne međusobne razlike. Iako su kamate ostvarene s osnove štednje oporezive u mnogim zemljama, kamatni prihodi građana s osnove štednje u stambenim štedionicama najčešće nisu oporezivi (npr. u Njemačkoj). Također, štediše koji po stjecanju mogućnosti za podizanje stambenoga kredita tu mogućnost ne iskoriste, obično dobivaju dodatne bonuse, uz opravdanje da svojom štednjom pridonose povećanju kreditnog potencijala štedionice. Države najčešće podupiru ugovorne modele financiranja (tj. namjensku štednju za stambene potrebe) davanjem izravnih državnih poticaja, odnosno drugim fiskalnim mjerama (poreznim olakšicama i sl.), ali se u tom slučaju od štediše zahtijeva namjensko korištenje ušteđevine i kredita. Kreditni potencijal ugovornih modela financiranja ograničen je te odobravanje novih kredita ponajprije ovisi o trenutno raspoloživim sredstvima institucije organizatora ugovornog modela financiranja (redovitim uplatama štednih uloga svih sudionika i urednoj otplati ranije odobrenih stambenih kredita), a tek onda o ispunjenju pojedinačnih uvjeta štednje tijekom određenog razdoblja. Ugovorne štedne modele mogu nuditi specijalizirane financijske institucije (npr. stambene štedionice), ali i druge financijske institucije (npr. poslovne banke). Također, ovakvi modeli mogu biti otvoreni (bilo tko se može uključiti) ili zatvoreni (isti sudionici štede i dobivaju stambene kredite, potonje naizmjenice prema unaprijed utvrđenom redoslijedu). Često se u prilog razvoju ugovornih modela financiranja ističe mogućnost primjene ovih modela financiranja i u uvjetima visoke inflacije, što je jedan od razloga uvođenja ovakvih modela financiranja u mnoge zemlje već na početku tranzicije. Međutim, ovi modeli financiranja s vremenom i razvojem financijskih tržišta redovito gube državnu potporu (smanjuje se državna premija) uz istodobno povećanje broja bankovnih usluga koje pružaju.

Najrazvijeniji ugovorni modeli stambenog financiranja su stambena društva i stambene štedionice. Postoje u mnogim razvijenim i manje razvijenim zemljama svijeta, a izrazito su razvijene u Ujedinjenom Kraljevstvu (u kojem je osnovano prvo stambeno društvo) i Irskoj, gdje posluju pod nazivom stambena društva (engl. *building societies*), te u Njemačkoj i Austriji, gdje posluju pod nazivom stambene štedionice (njem. *Bausparkassen*). Štediše se u ovakvom modelu ugovorom obvezuju da će najprije štedjeti prema određenim uvjetima (rokovima, iznosima i sl.) kako bi kasnije stekli mogućnost podizanja stambenoga kredita (najčešće po uvjetima povoljnijim od tržišnih). Na osnovi redovitih uplata štednih depozita stambenih štediša i otplata prije odobrenih stambenih kredita štedionica



može s vremenom odobravati sve više stambenih kredita. U novije vrijeme sredstva za stambeno financiranje prikupljaju se i izdavanjem potvrda o depozitima (za gospodarske subjekte) te pozajmicama na financijskom tržištu. Svako stambeno društvo (štedionica) ima upravu, zaduženu za upravljanje društvom (štedionicom) i za utvrđivanje strategije koja bi trebala osigurati budućim stambenim štedišama mogućnost podizanja povoljnih stambenih kredita. Uglavnom im je zabranjeno kreditiranje poduzeća, a u prošlosti im se branilo ili ograničavalo odobravanje kredita i vođenje poslova koji nemaju veze sa stambenom problematikom, što im se danas zbog procesa deregulacije sve više dopušta. Neka stambena društva (štedionice) pripremila su za svoje štediše tipske projekte s popratnim tipskim troškovnicima i popisima potencijalnih izvođača radova koje preporučuju na osnovi prethodnoga korektnoga poslovnog odnosa. Također često surađuju s drugim financijskim institucijama, tako da svojim članovima omogućavaju kupnju vrijednosnih papira, osiguranja i sl. Njihov tržišni udio na području stambenoga kreditiranja u Europskoj uniji se od 1980-ih godina smanjuje zbog procesa deregulacije djelatnosti financijskog posredovanja. Upravo su zbog toga mnoga stambena društva promijenila svoj pravni status, tako da su se, upotpunivši svoju ponudu različitim komercijalnim proizvodima, pretvorila u poslovne banke.<sup>3</sup>

### 3. Nastanak i razvoj ugovornih modela stambenog financiranja u Republici Hrvatskoj

Kao i u mnogim drugim zemljama na početku tranzicijskog procesa, u Hrvatskoj je radi razvoja stambenog financiranja uveden model kojim se podržava angažiranje sredstava građana za rješavanje stambenog pitanja, tj. ugovorni model namjenske štednje preko stambenih štedionica po uzoru na štedionice u Njemačkoj i Austriji (njem. *Bausparkassen*).<sup>4</sup>

Kako bi se razvio ugovorni model namjenske štednje i stambenoga kreditiranja, donesen je Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, koji je stupio na snagu 1. siječnja 1998., a prema kojem je moguće osnivanje specijaliziranih financijskih institucija za stambeno financiranje – stambenih štedionica. Ubrzo nakon što je Zakon stupio na snagu, počele su se osnivati stambene štedionice, koje su očekivale dobru prihvaćenost na tržištu i dobre poslovne rezultate. U prvih godinu dana od stupanja Zakona na snagu osnovane su tri stambene štedionice, a dvije su osnovane poslije. Tijekom

<sup>3</sup> Više o razvoju ugovornih modela stambenog financiranja vidi u: Tepuš, M. M., 2005.

<sup>4</sup> Prve stambene štedionice u tranzicijskim zemljama u regiji osnovane su: u Slovačkoj 1992., u Češkoj 1993. i u Mađarskoj 1997. godine.

2002. godine dvije su stambene štedionice spojene zbog spajanja banaka koje su im bile vlasnici.<sup>5</sup>

Stambene štedionice koje su na dan 31. prosinca 2004. imale odobrenje za rad u Hrvatskoj jesu:

PBZ stambena štedionica d.d.<sup>6</sup>

Prva stambena štedionica d.d.

Raiffeisen stambena štedionica d.d.

Wüstenrot stambena štedionica d.d.

Poticaji za stambenu štednju izravno se izdvajaju iz proračuna, a ti se poticaji pripisuju štednim računima svih stambenih štediša. Do 2005. godine poticaji su iznosili 25 posto iznosa vlastitih sredstava uplaćenih na stambene štedne račune u prethodnoj kalendarskoj godini. Osnovica na koju se dodavalo 25 posto državnih poticajnih sredstava zakonom je bila ograničena na iznos od 5.000 kuna, iz čega je proizlazilo da je jedan stambeni štediša mogao godišnje ostvariti maksimalno 1.250 kuna državnih poticajnih sredstava.<sup>7</sup> S obzirom na kamate i državna poticajna sredstva koja se dobivaju na vlastita uplaćena sredstva, stambena je štednja iznimno privlačna za štedne uloge u iznosu od 5.000 kuna po građaninu, a dodatni interes za stambenu štednju trebala bi potaknuti deregulacija iz 2005. godine.<sup>8</sup>

### 3.1. Zakonodavni okvir za poslovanje stambenih štedionica

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

Prema Zakonu o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje stambena je štednja posebna namjenska štednja i određuje se kao prikupljanje novčanih sredstava – depozita od domaćih fizičkih i pravnih osoba radi rješavanja stambenih potreba građana odobravanjem kredita za stanogradnju hrvatskim državljanima uz financijsku potporu države na području Hrvatske. Stambeni štediša i korisnici kredita mogu postati hrvatski državljani te općine i gradovi (ako se tim sredstvima koriste za izgradnju stanova radi rješavanja stambenog pitanja osoba slabijega imovnog stanja), tako da sklope ugovor o stambenoj štednji s

5 Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu od 29. svibnja 2002. Prvoj stambenoj štedionici d.d., Zagreb pripojena je Hrvatska stambena štedionica d.d., Varaždin.

6 PBZ stambena štedionica d.d. počela je poslovati početkom 2003. godine.

7 Državna poticajna sredstva smanjena su 2005. godine sa 25% na 15% na nepromijenjenu osnovicu, tj. sa 1.250 na 750 kuna.

8 Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje iz 2005. godine (NN, br. 92/2005.) stambenim štedionicama omogućeno je međufinanciranje stambenih štediša te su proširene namjene koje se kreditima stambenih štedionica mogu financirati (financiranje opremanja stambenog prostora) i dr.

jednom od postojećih stambenih štedionica na tržištu. Obavezan sadržaj ugovora o stambenoj štednji propisan je člankom 13., a ugovora o stambenom kreditu člankom 20. stavkom 2. Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje. U ugovoru o stambenoj štednji određuju se ugovorena svota<sup>9</sup> i obavezni rok štednje. Ugovorena se svota sastoji od stambene ušteđevine i kredita stambene štednje. Stambenu ušteđevinu čine vlastita ušteđena/uplaćena sredstva, državna poticajna sredstva i ostvarene kamate na ta sredstva. Ovisno o roku štednje, koji ne može biti kraći od dvije godine, stambene štedionice nude različite mogućnosti štednje (npr. „brza“, „normalna“ i „spora“; „prima“, „bazna“ i „zlatna“; „tempo“, „standard“ i „futura“; „funky“ i „jazz“ i sl.) nazivajući ih vrstama, tarifama ili modelima. Stambena štednja može se ugovoriti uz mjesečne, tromjesečne, godišnje ili jednokratne novčane uplate, a poštivanje ugovorenog načina uplate sredstava od strane štediša važno je jer se kašnjenjem s uplatama sredstava direktno produljuje razdoblje štednje potrebno za podizanje kredita u planiranom iznosu.<sup>10</sup> Za uplaćene stambene štedne uloge jamči stambena štedionica, a oni podliježu obvezi osiguranja štednih uloga kod Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka.<sup>11</sup>

Stambene štedionice u Hrvatskoj posluju u skladu s važećim Zakonom o bankama te drugim propisima monetarnih i javnih vlasti koji reguliraju poslovanje banaka, a njihovo poslovanje nadziru Hrvatska narodna banka, Ministarstvo financija i Državni ured za reviziju.

### 3.2. Obilježja poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj

Analizirajući poslovanje stambenih štedionica u Hrvatskoj od njihova osnutka, možemo razlikovati tri razdoblja: prvo razdoblje nije omogućavalo sklapanje ugovora o stambenoj štednji sa zaštitnom monetarnom klauzulom (koja se u javnosti češće naziva valutnom klauzulom), drugo razdoblje počinje 8. srpnja 1999. od kada je omogućeno ugovaranje valutne klauzule, što je ujedno i glavni razlog izrazitog povećanja iznosa prikupljene štednje u stambenim štedionicama u godinama poslije 1999., a treće razdoblje počinje smanjenjem državnih poticaja i deregulacijom poslovanja stambenih štedionica 2005. godine.

9 Ugovorena se svota utvrđuje pri sklapanju ugovora o stambenoj štednji, a sastoji se od vlastitih sredstava (vlastita ušteđevina, državna poticajna sredstva i kamate na ta sredstva) i od namjenskoga kredita. Kredit je iznos koji se dobije kao razlika između ugovorene svote i vlastitih sredstava. Umjesto izrazom *ugovorena svota* stambene se štedionice još koriste terminom ugovoreni iznos ili ciljani iznos.

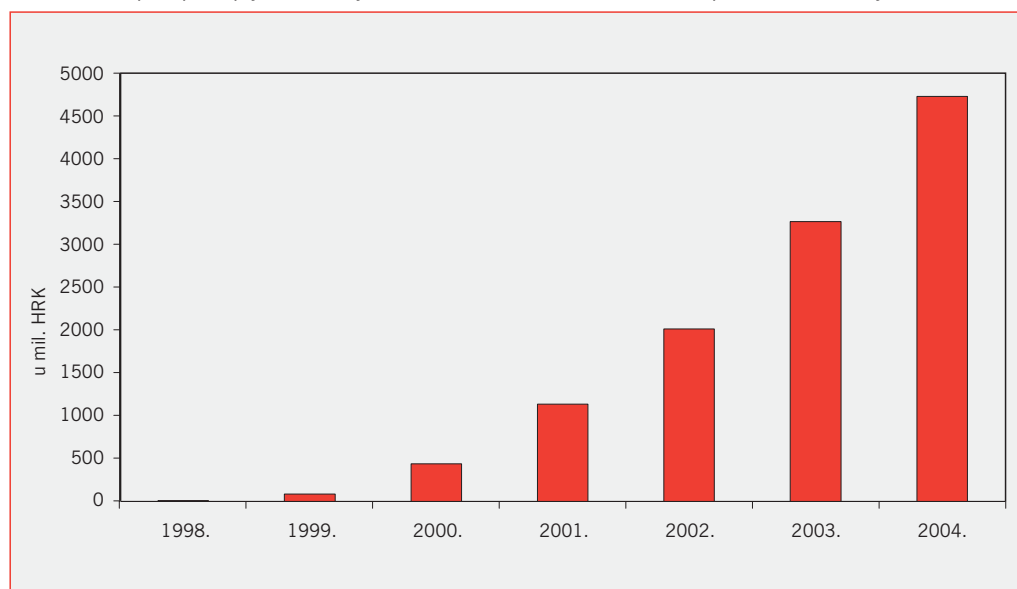
10 Nakon proteka određenog razdoblja štednje stječe se mogućnost podizanja stambenoga kredita, a taj se trenutak često naziva “dodjelom”, pod čime se podrazumijeva da je na osnovi ugovora o stambenoj štednji dodijeljen stambeni kredit.

11 U Republici Hrvatskoj za štedne uloge do iznosa od 100.000 kuna jamči Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (u skladu sa Zakonom o Državnoj agenciji za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, NN, br. 44/1994., 79/1998., 19/1999. i 35/2000. i Odlukom o visini osiguranih štednih uloga, NN, br. 88/1998.).

Prema agregiranoj bilanci stambenih štedionica u Hrvatskoj po institucionalnim sektorima (Tablica 1.) njihova ukupna aktiva na kraju 2004. godine iznosila je gotovo 5 milijardi kuna, od čega je znatan dio (40 posto) bio uložen u dugoročne vrijednosne papire (tj. obveznice i druge dugoročne dužničke instrumente Republike Hrvatske i republičkih fondova). Znatna ulaganja u dugoročne vrijednosne papire posljedica su zakonom ograničenih kreditnih aktivnosti stambenih štedionica, koja ovise ponajprije o broju dospelih ugovora o stambenoj štednji građana na dodjelu te po njima zatraženim stambenim kreditima. Budući da velik broj ugovora o stambenoj štednji još nije dospio do faze dodjele, tj. da na osnovi njih još nisu zatraženi stambeni krediti, stambenim štedionicama je ulaganje u dugoročne vrijednosnice alternativni oblik plasiranja slobodnih sredstava.<sup>12</sup> Potraživanja od stanovništva na osnovi odobrenih stambenih kredita na kraju 2004. godine iznosila su samo 373,2 milijuna kuna.

Promatrajući ukupno odobrene stambene kredite bankarskog sustava sektoru stanovništva (stambeni krediti odobreni građanima od strane banaka i stambenih štedionica), proizlazi da su stambene štedionice do kraja 2004. godine odobrile samo 1,7 posto ukupno odobrenih stambenih kredita u Hrvatskoj, dok su 98,3 posto odobrile poslovne banke (Tablica 2.). Raspored stambenih kredita između institucija bankarskog sustava ima blagi trend rasta u korist stambenih štedionica, a koji bi se trebao povećati od 2006. godine zbog dospjeća ugovora o stambenoj štednji do faze dodjele, ali i zbog omogućavanja međufinanciranja, financiranja opremanja stambenog prostora i dr. Promatrani ukupni stambeni krediti stanovništvu rasli su posljednje tri godine po stopi većoj od 27 posto (tj. u 2002. porasli su za 31,6 posto, u 2003. za 37,2 posto i u 2004. godini za 27,4 posto).

**Slika 1.** Ukupna prikupljena štednja u stambenim štedionicama u Republici Hrvatskoj



<sup>12</sup> Na malu zastupljenost stambenih kredita u aktivi stambenih štedionica utjecala je i veća pristupačnost stambenih kredita poslovnih banaka te izniman rast cijena nekretnina u posljednjih nekoliko godina.

Čak 95 posto ukupne pasive, tj. 4,7 milijardi kuna, na kraju 2004. godine odnosilo se na oročene depozite stambenih štediša, što je povećanje od 45 posto u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Ako promatramo ukupnu štednju stanovništva u bankarskom sustavu (štedni i oročeni depoziti u bankama i stambenim štedionicama), proizlazi da su stambene štedionice do kraja 2004. godine prikupile 5,6 posto ukupne štednje stanovništva, dok se 94,4 posto štednje nalazilo u poslovnim bankama (Tablica 3.). Raspored štednje između institucija bankarskog sustava pomalo se mijenja i udio stambenih štedionica ima trend rasta, što će se, procjenjujemo, nastaviti i u nekoliko idućih godina. Promatrani ukupni štedni i oročeni depoziti stanovništva u 2003. i 2004. godini nominalno su rasli po stopi od oko 10 posto.

Na kraju 2004. godine stambene su štedionice ostvarile ukupnu dobit od 11,4 milijuna kuna, koja je rezultat ukupne dobiti tri stambene štedionice (u ukupnom iznosu od 18,3 milijuna kuna) i gubitka koji je ostvarila jedna stambena štedionica (6,9 milijuna kuna) (vidi Tablicu 4.).

**Tablica 1.** Agregirana bilanca stambenih štedionica u Hrvatskoj prema institucionalnim sektorima, na kraju razdoblja, u milijunima kuna

	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.	2003.	2004.
<b>AKTIVA</b>							
1. Pričuve kod središnje banke	2,4	8,6	7,6	15,5	19,1	0	0
2. Potraživanja od središnje države	49,7	81,4	497,6	1.208,8	1.983,9	3.033,5	3.779,1
3. Potraživanja od ostalih domaćih sektora	–	5,3	1,1	11,6	93,3	187,9	373,2
U tome: Potraživanja od stanovništva	–	–	0,6	11,6	91,3	187,9	373,2
4. Potraživanja od banaka	54,2	57	7,6	18,1	37,2	247,2	824,2
5. Potraživanja od ostalih bankarskih institucija	–	–	–	–	–	–	–
Ukupno (1 + 2 + 3 + 4)	106,3	152,3	513,8	1.254,0	2.133,6	3.468,6	4.976,6
<b>PASIVA</b>							
1. Oročeni depoziti	8,7	87,6	437,8	1.137,5	2.012,9	3.265,2	4.728,2
2. Obveznice i instrumenti tržišta novca	0,4	–	10	10	–	11,1	10,7
3. Kapitalni računi	108,3	117,4	112,5	124	141,1	159,7	206,7
4. Ostalo (neto)	–11,0	–52,7	–46,5	–17,5	–20,4	32,6	30,8
Ukupno (1 + 2 + 3 + 4)	106,3	152,3	513,8	1.254,0	2.133,6	3.468,6	4.976,6

Izvor: HNB

**Tablica 2.** Struktura odobrenih stambenih kredita prema vrsti bankarskih institucija, na kraju razdoblja, u postocima

Stambeni krediti	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.	2003.	2004.
Banke	0,0	100,0	100,0	99,9	99,3	98,9	98,3
Stambene štedionice	0,0	0,0	0,0	0,1	0,7	1,1	1,7
Ukupno	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Izvor: HNB

**Tablica 3.** Struktura ukupnih depozita prema vrsti bankarskih institucija, na kraju razdoblja, u postocima

Depoziti (štedni i oročeni)	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.	2003.	2004.
Banke	100,0	99,8	99,0	98,3	97,1	95,7	94,4
Stambene štedionice	0,0	0,2	1,0	1,7	2,9	4,3	5,6
Ukupno	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Izvor: HNB

**Tablica 4.** Račun dobiti i gubitka stambenih štedionica, na kraju razdoblja, u milijunima kuna

	2003.	2004.
1. Neto kamatni prihod	61,8	61,8
1.1. Ukupno kamatni prihodi	152,0	205,3
1.2. Ukupno kamatni troškovi	90,2	143,5
2. Neto prihod od provizija i naknada	63,2	82,6
2.1. Ukupno prihodi od provizija i naknada	84,7	90,2
2.2. Ukupno troškovi provizija i naknada	21,5	7,6
3. Neto ostali nekamatni prihod	-32,5	4,9
3.1. Ostali nekamatni prihodi	-3,1	45,6
3.2. Ostali nekamatni troškovi	29,4	40,8
4. Neto nekamatni prihod	30,7	87,5
5. Opći administrativni troškovi i amortizacija	96,7	118,1
6. Neto prihod iz poslovanja prije rezerviranja za gubitke	-4,2	31,2
7. Ukupno troškovi rezerviranja za gubitke	4,9	17,0
7.1. Troškovi vrijednosnog usklađivanja i rezerviranja za identificirane gubitke	0,1	0,1
7.2. Troškovi rezerviranja za neidentificirane gubitke	4,8	16,9
8. Dobit/gubitak prije oporezivanja	-9,1	14,2
9. Porez na dobit	0,3	2,8
10. Dobit/gubitak tekuće godine	-9,3	11,4

Izvor: HNB

## 4. Rezultati drugoga HNB-ova anketiranja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj

Prvo istraživanje poslovanja stambenih štedionica usmjereno na analiziranje specifičnosti poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj provedeno je krajem travnja odnosno početkom svibnja 2001. godine.<sup>15</sup> S obzirom na to da je od tada prošlo četiri godine, odlučili smo provesti novo istraživanje kako bi se dosadašnji rezultati poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj mogli objektivnije tumačiti te kako bi se proširila saznanja o aktualnoj poslovnoj politici stambenih štedionica. Istraživanje se sastojalo od dva dijela. U prvom dijelu istraživanja stambene su štedionice dostavile određene podatke prema zadanoj statističkoj formi, dok su se u drugom dijelu istraživanja proveli intervjui u svim stambenim štedionicama koje posluju u Hrvatskoj. Predmet istraživanja bile su organizacijske posebnosti pojedinih stambenih štedionica te njihovi rezultati u području prikupljanja štednje (sklapanja ugovora o stambenoj štednji) i odobravanja kredita. Također, istražili smo kakva su iskustva stambenih štedionica s posrednim financiranjem stambenih štediša, (ne)redovitim uplatama državnih poticajnih sredstava i dr.

### 4.1. Analiza aktivnosti stambenih štedionica uz sklapanje ugovora o stambenoj štednji i stambene štednje

Kako bi pridobile nove stambene štediša, stambene se štedionice koriste sljedećim distributivnim kanalima: 1) mrežom vanjskih suradnika (akvizitera) – organizirano prema različitim višerazinskim načelima, a čiji su članovi motivirani provizijom na osnovi sklopljenih ugovora, 2) vlastitim i privatnim licenciranim prodajnim uredima, 3) ugovaranjem suradnje i distributivnih kanala banke vlasnika stambene štedionice (npr. šalteri i poslovnice), 4) internetom itd.

Na osnovi prikupljenih podataka od stambenih štedionica proizlazi da je najefikasniji distributivni kanal za pridobivanje novih stambenih štediša vlastita prodajna mreža koja se sastoji od stalno zaposlenih (koji najčešće imaju upravljačke funkcije u prodajnoj mreži) te vanjskih suradnika (na osnovi ugovora o djelu). Budući da su distributivni kanali bili predmet analize poslovanja stambenih štedionica u ranijim razdobljima, usporedbom informacija dobivanih tada i danas može se zaključiti kako su se u svakoj stambenoj štedionici profilirale osobe zadužene za prodaju te da se ne teži kvantiteti prodajnog osoblja, već njegovoj kvaliteti. Vanjskih suradnika koji većinom prodaju ugovore o stambenoj štednji, u svakoj stambenoj štedionici ima 50 do 300, uz koje postoji još 100 do 800 suradnika, koji (prosječno) sklope po jedan ugovor godišnje. Suradnja s pravnim osobama za potrebe prodaje ugovora o stambenoj štednji također se svela na aktivni odnos sa samo nekoliko institucija, a na osnovi informacija koje

<sup>15</sup> Vidi: Tepuš, M. M. (2002.)

su nam prenijeli rukovoditelji stambenih štedionica, posebno se ističe efikasnost prodaje ugovora na šalterima banaka koje su izravno, vlasničkim odnosom, povezane sa stambenom štedionicom. Dvije stambene štedionice koje su u izravnom vlasništvu najvećih banaka sa sjedištem u Hrvatskoj, preko šaltera banke vlasnika sklapaju najveći broj ugovora o stambenoj štednji (oko 75 posto). Obrazovanje šalterskih službenika, dodatno nagrađivanje službenika ovisno o uspjehu prodaje te upravljanje poslovnim jedinicama cijele bankarske grupe na kompatibilan način preduvjeti su ostvarenja dobrih rezultata. Premda su i ostale dvije stambene štedionice prisutne u ponudi na šalterima većeg broja banaka, prodaja ugovora o stambenoj štednji preko šaltera banaka partnera drugi je po važnosti distributivni kanal (iza vlastite prodajne mreže, tj. prodajnih predstavnika motiviranih ponajprije udjelom u naplaćenim provizijama po sklopljenim ugovorima o stambenoj štednji). Imajući u vidu navedena obilježja sklapanja ugovora o stambenoj štednji, ali i druge elemente organizacije poslovanja stambenih štedionica (npr. obradu kreditnih zahtjeva, osmišljavanje marketinških aktivnosti i dr.), moguće je razaznati dvije stambene štedionice koje posluju potpuno samostalno i dvije koje se uvelike oslanjaju na operativne službe banaka koje su ujedno njihovi većinski vlasnici.

Analizirajući regije u kojima se sklapa najveći broj ugovora o stambenoj štednji, došli smo do sljedećih spoznaja: Zagrebačka županija i Grad Zagreb su za dvije stambene štedionice regija u kojoj te dvije štedionice sklapaju najveći broj ugovora, dok druge dvije stambene štedionice najveći broj ugovora sklapaju u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Stambenim štedionicama koje najveći broj ugovora sklapaju u Zagrebačkoj županiji i Gradu Zagrebu, sljedeća je prema broju sklopljenih ugovora Međimurska županija. Drugim dvjema stambenim štedionicama (onima koje najviše ugovora sklapaju u Splitsko-dalmatinskoj županiji) na drugom je mjestu po broju sklopljenih ugovora o stambenoj štednji Zagrebačka županija i Grad Zagreb. Kao regije u kojima pojedina stambena štedionica sklapa značajan broj ugovora o stambenoj štednji, tj. na trećem mjestu, spominjale su se: Istarska, Osječko-baranjska, Splitsko-dalmatinska i Međimurska županija.

Da bi pridobile više stambenih štediša, stambene se štedionice najčešće služe, kako same navode, isticanjem stimulaturnih kamatnih stopa, savjetovanjem komitenata, izravnim kontaktiranjem s potencijalnim štedišama te osmišljavanjem različitih stimulaturnih (niže naknade za sklapanje ugovora, dodatni bonusi na štednju i dr.) i nagradnih programa (nagradne igre).

Stambene štedionice nerijetko i nadalje za isti pojam rabe različite termine (npr. ugovorni iznos ili ciljani iznos; predfinanciranje ili međufinanciranje; zaštitna monetarna klauzula ili valutna klauzula; vrsta/tarifa ili model štednje i sl.) za promociju svojih uvjeta stambene štednje u javnosti. Iako je točno da se svi programi stambene štednje zasnivaju na istim osnovnim uvjetima, pomnijom se analizom mogu ipak uvidjeti razlike između štednih i kreditnih politika stambenih štedionica. Želeći saznati što o tome misle predstavnici stambenih štedionica, zamolili smo za komentar u vezi s time te smo na pitanje o transparentnosti i



usporedivosti uvjeta stambene štednje dobili sljedeće odgovore. Dvije stambene štedionice smatraju da su uvjeti stambene štednje vrlo transparentni i lako međusobno usporedivi, pri čemu ipak ističu problem (ne)kompletnosti objavljenih uvjeta u promotivnim porukama uz pojedine proizvode, tj. nužnost odmjeravanja prikladnosti svih štednih i kreditnih uvjeta. Treća stambena štedionica ukazuje na određene probleme vrednovanja proizvoda stambenih štedionica ako stambeni štediša ima specifični štedni odnosno kreditni interes, tj. ukazuje na postojanje različitih uvjeta među štedionicama na osnovi kojih stambeni štediša može ostvariti probitak ako mu je namjera isključivo štedjeti ili ako mu je namjera ostvariti pravo na čim veći stambeni kredit. Četvrta stambena štedionica smatra da proizvodi stambenih štedionica nisu međusobno lako usporedivi i da cjelovita analiza uvjeta otkriva brojne razlike. Međutim, generalno se može zaključiti kako su predstavnici stambenih štedionica svjesni da se stambeni štediše prilikom sklapanja ugovora o stambenoj štednji uglavnom rukovode kamatnim stopama i rokovima štednje te se stoga ti uvjeti najčešće ističu u promotivne svrhe. S vremenom se u sustav stambene štednje uključilo mnogo građana, od kojih su mnogi stekli uvjete za podizanje stambenih kredita te su tako stekli iskustvo na osnovi kojega vrednuju cjelokupan pristup pojedine stambene štedionice. Prepoznavanje specifičnosti pojedinih proizvoda i usluga stambenih štedionica pogoduje postizanju pojedinačnih optimalnih rezultata štednje, što je dugoročni interes svih uključenih strana.

Na pitanje koji su glavni komentari/prigovori potencijalnih stambenih štediša vezani uz stambenu štednju, u dvije stambene štedionice nam je rečeno kako građani negoduju zbog dugog obveznog razdoblja štednje, odnosno kako građani žele podići stambeni kredit čim prije. U trećoj stambenoj štedionici ističu prigovore građana koji se odnose na visoke naknade za sklapanje ugovora o stambenoj štednji kao glavni nedostatak stambene štednje, a isti razlog spominje se, iako manje naglašen, i kod prve dvije stambene štedionice. Četvrta stambena štedionica ističe kako se građani žale na općenito nizak životni standard i nemogućnost štednje zbog malih primanja.

Najveću konkurenciju izvan sustava stambene štednje u Hrvatskoj stambene štedionice vide u poslovnim bankama, koje su se po nekim depozitnim i kreditnim uvjetima dosta približile ili čak nadmašile uvjete koje nude štedionice (pri čemu se navodi vrlo povoljna kamatna stopa na stambene kredite indeksirane uz švicarski franak).

Broj sklopljenih ugovora o stambenoj štednji kontinuirano raste u svim promatranim godinama. Do kraja 2004. godine sklopljeno je ukupno 631.097 ugovora o stambenoj štednji. Međutim, budući da pojedine stambene štedionice posluju već 7. godinu, podatak o broju zaključenih ugovora pogrešno je zasebno interpretirati te samo po toj osnovi suditi o uspješnosti modela stambene štednje, odnosno pojedine stambene štedionice. Od ukupnog broja ugovora o stambenoj štednji na dvije stambene štedionice odnosi se po 35,5 posto, dok se na preostale odnosi 19,6 posto, odnosno 9,5 posto ukupno sklopljenih ugovora o stambenoj štednji.

**Tablica 5.** Agregirani podaci o broju sklopljenih ugovora o stambenoj štednji, prikupljenim depozitima te raskinutim ugovorima o stambenoj štednji

Godina	Broj novosklopljenih ugovora	Ugovorna svota novosklopljenih ugovora (u mil. kn)	Broj raskinutih ugovora o stambenoj štednji	Isplaćen iznos štednje po raskinutim ugovorima o stambenoj štednji (u mil. kn)	Ugovorna svota raskinutih ugovora o stambenoj štednji (u mil. HRK)	Broj "obnovljenih" ugovora	Ukupno prikupljena štednja na kraju razdoblja (u mil. kn)
1998.	5.288	346.650	28	29	2.357	9	8.700
1999.	22.105	1.456.488	789	1.752	37.956	116	87.719
2000.	73.764	4.584.207	4.214	7.707	223.901	83	437.264
2001.	114.165	6.536.704	8.915	26.632	491.314	344	1.137.577
2002.	115.579	6.263.868	25.083	59.232	1.252.014	633	2.012.866
2003.	146.969	8.650.999	22.479	88.547	1.117.076	860	3.265.006
2004.	153.227	9.007.012	30.471	167.393	1.633.704	3.159	4.728.158
Ukupno	631.097	36.845.928	91.979	351.292	4.758.323	5.204	–

Ukupna ugovorna svota sklopljenih ugovora o stambenoj štednji iznosi 36,8 milijardi kuna i čini potencijal od kojega će se određeni dio sigurno iskoristiti za rješavanje stambenih potreba te tim putem izravno utjecati na povećanje građevinske i gospodarske aktivnosti, čime se velikim dijelom opravdava postojanje izravnih državnih poticaja.

Ugovori o stambenoj štednji se u sve četiri stambene štedionice najčešće sklapaju na ugovorne svote koje omogućuju postizanje optimalnih uvjeta štednje, iako se kod pojedinih stambenih štedionica 10 do 33 posto ugovora zaključuje uz niže ugovorne svote u odnosu na one prema kojima bi se postizali optimalni rezultati štednje. Međutim, stambeni štediše po takvim ugovorima s nižim ugovornim svotama štede veće iznose novca od predviđenih te na koncu ipak ostvaruju maksimalne državne poticaje. Razlozi sklapanja ugovora uz niže ugovorne svote su namjera plaćanja manjih troškova naknade, koja se obično naplaćuje u iznosu od 1 posto od ugovorne svote pri prvoj uplati štednje na račun u stambenoj štedionici. Međutim, u jednoj stambenoj štedionici informirani smo da su pojedini štediše namjerno zaključivali po više ugovora na manje ugovorne svote jer su kao stambeni štediše ulazili u nagradnu igru s vrijednim dobitcima, a većim brojem ugovora povećavala im se vjerojatnost dobitka. Naknadu od 1 posto pri sklapanju ugovora o stambenoj štednji naplaćuju sve stambene štedionice, a iznimno se u okviru promotivnih akcija štediše oslobađaju plaćanja dijela naknade ili im se na neki drugi način nudi kompenziranje troška naknade.

Unatrag godinu dana sve stambene štedionice sklapaju najviše ugovora o stambenoj štednji po najdužim tarifama/vrstama štednje (tzv. spora, futura ili zlatna štednja), i to do 98 posto ukupno sklopljenih ugovora. Stambene štedionice dogovorno s komitentima pristaju mijenjati tarife štednje, ali u tom

slučaju naplaćuju određenu naknadu za promjenu tarife te provode ponovni obračun kamate od početka razdoblja štednje, i to u skladu s uvjetima koji vrijede za novu štednu tarifu. Naime, na ugovore sklopljene prema brzjoj tarifi često se obračunavaju kamate po višim kamatnim stopama nego u slučaju tarifa spore štednje.

Sve stambene štedionice sklapaju ugovore o stambenoj štednji uz ugovaranje zaštitne monetarne klauzule (tzv. valutne klauzule) u euru, a dvije od njih omogućuju sklapanje ugovora i u kunama. Međutim, iskustva stambenih štedionica kod kojih je moguće sklopiti ugovor o stambenoj štednji bez zaštitne monetarne klauzule odnosno u kunama govore kako za takvim aranžmanima ne postoji znatnija potražnja, tj. u njihovim portfeljima takvi ugovori čine najviše 2 posto ukupnog broja sklopljenih ugovora.

Iako je bilo predvidivo da će se zbog različitih razloga određeni broj ugovora o stambenoj štednji raskinuti, poseban interes analize pobudilo je gotovo 92 tisuće raskinutih ugovora. Među raskinutim ugovorima o stambenoj štednji su ugovori po kojima nikada nije bilo nikakvih uplata, ali i onih koji su bili krajnje uredni i vrlo blizu dodjele. Od svih stambenih štedionica dobili smo isti odgovor na pitanje o razlozima raskida ugovora o stambenoj štednji, a odgovor se svodio na novonastale životne okolnosti štediša kojima je u određenom trenutku zatrebao gotov novac. U takvim slučajevima stambeni štediši su raskidali ugovore neovisno o oportunitetnim troškovima i alternativnim mogućnostima koje su im bile nudene, a na osnovi raskinutih ugovora koji su bili sklopljeni na ukupnu ugovornu svotu od 4,8 milijardi kuna, isplaćeno je 351,3 milijuna kuna štednje. Sve četiri stambene štedionice imaju iskustva s raskidima ugovora, a u strukturi ukupno raskinutih ugovora o stambenoj štednji stambene štedionice sudjeluju sa sljedećim postotkom raskinutih ugovora 48,3, 32,4, 18,1 i 1,2.

S obzirom na veliki broj sklopljenih ugovora o stambenoj štednji, znatan broj raskinutih ugovora te poseban interes štediša, prije svega, za stjecanje državnih poticajnih sredstava, istraživanjem smo nastojali utvrditi obilježja kvalitete štednje. *Kvaliteta štednje* je redovitost uplata štednje od strane štediša u skladu s ugovorenim iznosima i dinamikom uplata. Sve stambene štedionice uočavaju manja odstupanja od ugovorenih iznosa i dinamike uplata štednje, ali ističu da je primjetan trend poboljšanja opće kvalitete štednje. Budući da nedostatne i neredovite uplate štednje rezultiraju podizanjem manjih iznosa kredita od ugovorenih (na osnovi smanjenja ugovornih svota) i nužnim duljim razdobljem štednje (kako bi se mogao podići kredit željenog iznosa), stambeni štediši sami upravljaju svojim štedno-kreditnim pravima.

Uz sagledavanje obilježja kvalitete štednje, istražili smo obilježja i zastupljenost "mrtvih" računa te kakva je politika stambenih štedionica što se tiče takvih ugovora. *Mrtvi računi* jesu računi otvoreni po sklopljenim ugovorima o stambenoj štednji na osnovi kojih nikada nije bilo novčanih uplata i za koje nije naplaćena predviđena provizija. Generalni je zaključak, sudeći prema informacijama dobivenim od stambenih štedionica, da su mrtvi računi uglavnom zanemarivo prisutni. Tri stambene štedionice periodično razmatraju prisutnost

mrtvih računa u svojim portfeljima te njihovim vlasnicima u razdoblju od jedne do dvije godine od potpisa ugovora o stambenoj štednji (sklapanja ugovora) u nekoliko navrata dostave izvadak o stanju računa i/ili dopis kojim ih pozivaju na početak uplate sredstava. Zbog oglašivanja na pozive stambenih štedionica ugovori se raskidaju uz istodobno brisanje štediša iz svih evidencija. Iznimka po ovom pitanju jedna je stambena štedionica koja mrtvim računima ne pridaje posebnu pozornost, već ih tretira jednako kao i sve druge sklopljene ugovore sve do trenutka protoka ugovorenog razdoblja štednje kada se štediše moraju izjasniti što žele učiniti s ugovorima.

Budući da na tržištu postoje stambene štedionice koje posluju dulje od pet godina (što je nužno razdoblje štednje za slobodno podizanje državnih poticajnih sredstava), istraživali smo broj i zastupljenost obnovljenih ugovora o stambenoj štednji. *Obnovljeni ugovori* o stambenoj štednji su ugovori koje sklapaju osobe koje su već imale sklopljene ugovore o stambenoj štednji. Dakle, ako je stambeni štediša u određenom trenutku raskinuo ugovor o stambenoj štednji ili ako je na osnovi ispunjenja svih štednih uvjeta iz sklopljenog ugovora o stambenoj štednji podigao stambeni kredit te potom sklopio novi ugovor o stambenoj štednji, ti se novi ugovori, za potrebe ove analize, smatraju obnovljenima. Međutim, stambene štedionice na osnovi različitih kriterija utvrđuju što znači "obnovljeni ugovor" te tumačenju ovog podatka treba pridati određenu pozornost. Naime, jedna stambena štedionica među obnovljene ugovore svrstava samo ugovore sklopljene neposredno nakon "dodjele" (bilo da štediša podigne vlastita uplaćena sredstva, kamate i državna poticajna sredstva, bilo da podigne stambeni kredit), druga smatra obnovljenima sve ugovore koje je isti štediša sklopio unutar razdoblja od 6 mjeseci od dodjele, treća drži da je štednja obnovljena ako je štediša ikad ranije imao sklopljen ugovor o stambenoj štednji, dok četvrta nema iskustva s obnavljanjem ugovora o štednji jer od sklapanja prvog ugovora još nije proteklo dvije odnosno pet godina (iako to nije jedini razlog), nakon kojih se može očekivati i promatrati obnavljanje ugovora. Prema informacijama dobivenim od stambenih štedionica, stambeni štediše nerijetko podignu stambeni kredit i istodobno nastave štedjeti na osnovi novosklopljenih ugovora.

Ugovore o stambenoj štednji sklapaju građani svih dobnih skupina. U dvije stambene štedionice ne zamjećuju dominaciju jedne dobne skupine među svojim štedišama, dok druge dvije štedionice izdvajaju štediše u dobi od 25 do 35 godina starosti kao najviše zastupljene.

Premda su krediti za uplatu stambene štednje bili marketinški vrlo agresivno promovirani, u praksi su se tim putem financirale uplate štednje u zanemarivom broju slučajeva (njih oko dvjestotinjak). Isti ili sličan proizvod, prema dobivenim informacijama, stambene štedionice nemaju namjeru razvijati u budućnosti.

Premda sve stambene štedionice posluju u istom okviru, utvrđenom prije svega Zakonom o stambenoj štednji i državnim poticanju stambene štednje te Zakonom o bankama, mogu se uočiti brojne razlike u njihovu poslovanju. Razlike postoje i sa stajališta interesa stambenih štediša i sa stajališta poslovne politike stambenih štedionica. Predmetom interesa stambenih štediša su, primjerice,

različite razine aktivnih i pasivnih kamatnih stopa (često vezane uz pojedine tarife), postojanje posebnih stimulativnih bonusa za sklapanje ugovora na duže rokove štednje, različita razdoblja otplate stambenih kredita (duži/kraći), različit omjer kreditnih sredstava koja se mogu podići u ovisnosti o iznosu vlastitih sredstava, različit pristup zaračunavanju naknada kod promjene tarifa, (ne)postojanje fleksibilnosti prilikom ugovaranja osiguranja otplate kredita itd. S druge strane, postoje razlike u poslovnoj politici, koja zasigurno nije predmet interesa stambenih štediša, kao primjerice: razlike u (ne)oslanjanju na banku vlasnika glede prodaje ugovora o stambenoj štednji, ali i drugih usluga koje matica pruža štedionici (upravljanje portfeljima vrijednosnih papira, obrada kreditnih zahtjeva i dr.), razlike u pristupu promotivnim aktivnostima (ponajprije što se tiče iznosa utrošenih sredstava), razlike u intenzitetu prisutnosti na tržištu novca, korištenju derivatnih instrumenata u svrhu upravljanja portfeljima financijske imovine, razlike u zastupljenosti vrsta vrijednosnih papira u koje ulažu sredstva i namjene za koje su ih kupili itd.

Svjesni aktualnih obilježja stambenog financiranja od strane poslovnih banaka te jačanja konkurencije u obliku različitih investicijskih fondova i institucija sudionika mirovinske reforme (II. i III. stup) i dr., rukovoditelji stambenih štedionica smatraju se umjereno zadovoljnim dosad postignutim rezultatima poslovanja (ističe se iznos prikupljene štednje) i trendovima poslovanja (kontinuirani višegodišnji rast), ali ujedno smišljaju strategije i za opstojnost dugoročnog postizanja boljih rezultata.

**Tablica 6.** Pregled osnovnih uvjeta stambene štednje u stambenim štedionicama u Republici Hrvatskoj

Stambena štedionica	Kamatna stopa (%) <sup>14</sup>		Rok otplate kredita
	Na štednju	Na kredite	
PBZ stambena štedionica d.d.	1,50 – 3,33 <sup>a</sup>	4,44 – 5,88 <sup>a</sup>	do 20 god.
Prva stambena štedionica d.d.	3	4,99	do 13 god.
Raiffeisen stambena štedionica d.d.	2 – 3	4,99 – 5,5	do 18 god.
Wüstenrot stambena štedionica d.d.	2 – 3 <sup>b</sup>	5 – 6 <sup>b</sup>	do 15 god. i 8 mj.

<sup>a</sup> Kamatne stope različitih visina obračunavaju se ovisno o razdoblju (vrsti) stambene štednje za koju se stambeni štediša odlučio.

<sup>b</sup> Više kamatne stope obračunavaju se po ugovorima o stambenoj štednji zaključenima bez valutne klauzule.

Izvor: Internet, pretraživano 14. srpnja 2005.

14 Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje u čl. 20. st. 2. t. 2. propisuje kako stambena štedionica može ugovoriti kamatnu stopu na odobreni kredit u visini koja u odnosu na kamatnu stopu uloga štednje ne može biti viša od 3 postotne jedinice.

## 4.2. Analiza kreditnih aktivnosti stambenih štedionica

Nakon sklapanja ugovora o stambenoj štednji počinje faza štednje, koja traje do ispunjenja ugovornih obveza o potrebnom iznosu i roku štednje, poslije čega stambeni štedište koji žele podići stambeni kredit prelaze u fazu kredita. Međutim, stambeni štedište koji ne žele podići stambeni kredit, mogu nastaviti štedjeti ili podići vlastita uplaćena sredstva, uvećana za pripadajuće kamate, državna poticajna sredstva, bonuse i dr.

Odobranje stambenih kredita moguće je po ugovorima o stambenoj štednji koji dopijaju do faze dodjele, tj. po kojima su ispunjene obveze štednje određenih iznosa u određenom razdoblju. Do kraja 2004. godine do te je faze dospjelo 33.013 ugovora. Na osnovi 18.753 ugovora o stambenoj štednji koja su dospjela do faze dodjele odobreno je 7.486 stambenih kredita u ukupnom iznosu od 469 milijuna kuna. Ugovora o stambenoj štednji po kojima je nakon proteka razdoblja štednje od 5 godina podignuta štednja (vlastita uplaćena sredstva + kamate + državna poticajna sredstva) bilo je 5.196, tj. ovakvi ugovori su među ukupno sklopljenim ugovorima o stambenoj štednji koji su dospjeli do dodjele zastupljeni sa 15,7 posto. Na osnovi informacija dobivenih od rukovoditelja stambenih štedionica može se pretpostaviti da je mnogo štediša po podizanju štednje sklopilo nove ugovore o stambenoj štednji i nastavio štedjeti.

Uvjeti odobravanja stambenih kredita od strane stambenih štedionica unatrag nekoliko godina imaju trend liberalizacije, a što se ogleda u povećanju iznosa stambenog kredita za čije se osiguranje traži zalog nekretnine, produžavanju rokova otplate kredita, prihvaćanju povoljnijih omjera vrijednosti nekretnine i odobrenoga kredita, prihvaćanju različitih instrumenata osiguranja povrata kredita (npr. police životnog osiguranja, ulozi u investicijskim fondovima i sl.).

Na kraju 2004. godine stambene štedionice iskazale su potraživanja od sektora stanovništva na osnovi odobrenih stambenih kredita u ukupnom iznosu od 373,2 milijuna kuna.

Dvije stambene štedionice zahtijevaju uknjižbu hipoteke na nekretnini radi osiguranja otplate stambenoga kredita kada iznosi kredita prelaze kunsku protuvrijednost od 10.000 eura, a preostale dvije stambene štedionice uknjižbu hipoteke zahtijevaju pri odobravanju kredita u vrijednosti višoj od 7.500 odnosno 15.000 eura. Nakon posljednje izmjene Ovršnog zakona sve stambene štedionice preferiraju uknjižbu hipoteke kao vrste zalog na nekretnini.

Kompletirane kreditne zahtjeve stambene štedionice obrađuju najčešće unutar 5-10 dana, dok u slučajevima kada se provodi uknjižba zalog na nekretnini, postupak traje duže za razdoblje koje ovisi o zemljišnoknjižnom odjelu nadležnog suda i brzini uknjižbe tereta. Sve tri stambene štedionice koje u svojim portfeljima imaju ugovore koji su već dospjeli za dodjelu i po kojima je zatraženo odobravanje stambenih kredita u iznosima za koje se traži osiguranje povrata kredita u vidu zalog nekretnine, potvrđuju da gruntovnice provode evidenciju tereta najčešće u razdoblju od dva do tri tjedna.

**Tablica 7.** Pregled podataka uz realizaciju ugovora o stambenoj štednji

Godina	Broj ugovora o stambenoj štednji dospjelih za dodjelu u tekućoj godini	Broj ugovora po kojima je nakon 5 godina podignuta štednja i DPS bez korištenja kredita	Broj ugovora koji su završili kreditom stambene štednje	Broj odobrenih stambenih kredita u tekućoj godini	Ukupan iznos odobrenih stambenih kredita u tekućoj godini (u mil. kn)
1998.	–	–	0	0	0
1999.	–	–	0	0	0
2000.	400	–	38	26	788
2001.	1.994	–	761	300	15.037
2002.	7.113	–	4.231	1.689	94.283
2003.	11.526	326	5.972	2.371	123.656
2004.	11.980	4.870	7.751	3.100	235.191
Ukupno	33.013	5.196	18.753	7.486	468.956

Napomena: Na osnovi ugovora o stambenoj štednji dospjelih za dodjelu nije zatražena isplata sredstava niti odobravanje stambenih kredita jer: a) pojedinim ugovorima nije proteklo potrebno razdoblje štednje (npr. u slučaju brzih tarifa), b) stambeni štediši nastavljaju štedjeti kako bi mogli podići veći iznos kredita u budućnosti i c) dio ugovora su mrtvi računi

Sredstva kredita koje odobravaju stambene štedionice mogu se koristiti isključivo za namjene utvrđene zakonom, a na upit za što se unutar propisanih namjena zaista u praksi koriste, dobili smo sljedeće odgovore: kod dvije se stambene štedionice za ta sredstava u 40 do 50 posto slučajeva kupuje stambeni prostor (ovo je ujedno najčešća namjena kredita), dok se namjena za rekonstrukciju/adaptaciju/popravke navodi kao sljedeća po važnosti. U trećoj stambenoj štedionici najveći broj kredita (60 posto) odnosi se na rekonstrukciju/adaptaciju/popravke, dok se kupnja stambenog prostora navodi kao sljedeća po važnosti (zastupljena u 20 posto slučajeva).

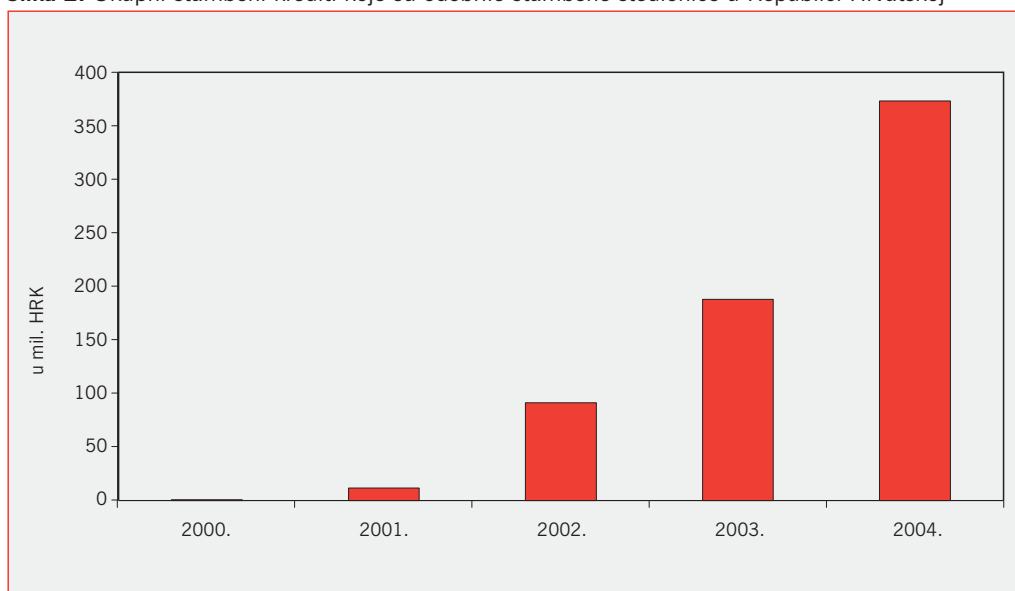
U kreditnim portfeljima tri stambene štedionice koje su već započele s kreditnim aktivnostima, u prosjeku (s udjelom od 47,4 posto) prevladavaju stambeni krediti odobreni do protuvrijednosti od 5.000 eura, dok su krediti do protuvrijednosti od 10.000 odnosno preko 10.000 eura otprilike podjednako zastupljeni (27,2 posto odnosno 25,4 posto).

Stambeni krediti odobreni za kupnju stambenog prostora manje su zastupljeni (sudeći prema broju kredita), ali su redovito odobravani u višim nominalnim iznosima, dok u slučaju kredita za rekonstrukcije/adaptacije/popravke vrijedi obratno (veliki broj kredita manjih iznosa).

Kreditni stambenih štedionica moraju se prema zakonskim odredbama namjenski koristiti, pa i onda kada je odobrenju kredita prethodila štednja u razdoblju kraćem od pet godina, pri čemu se namjenski moraju koristiti i vlastita sredstva stambenih štediša uvećana za državna poticajna sredstva i ostvarene kamate. Radi nadzora namjenskog trošenja sredstava, a koji je prema zakonu obvezna provoditi stambena štedionica, štedionice u slučaju kupnje nekretnine za stambene namjene sredstva doznaju neposredno na račun prodavatelja, dok u

ostalim slučajevima dolazi u obzir da se predračuni plaćaju dobavljačima, odnosno da se naknadno prema dostavljenim računima sredstva doznače na račun štediše. Vezano uz nadzor namjenskoga korištenja sredstava stambene štedionice poduzimaju mjere opreza, kao npr. u slučaju odobravanja kredita po brzim tarifama (na osnovi štednje kraće od pet godina), tako da stambenim štedišama najprije stavljaju na raspolaganje vlastita sredstva, a nakon što ih u potpunosti opravdaju namjenskim trošenjem, mogu raspolagati državnim poticajnim sredstvima i sredstvima iz kredita. Ovakav oprez razumljiv je s obzirom na rizik koji realno postoji, a očituje se u mogućnosti da stambeni štediše nenamjenski utroše sredstva nakon čega bi stambene štedionice morale raskinuti ugovorni odnos sa štedišom, a pripadajuća državna poticajna sredstva vratiti u državni proračun. Prema komentarima predstavnika stambenih štedionica,

**Slika 2.** Ukupni stambeni krediti koje su odobrile stambene štedionice u Republici Hrvatskoj



**Tablica 8.** Struktura odobrenih stambenih kredita stambenih štedionica prema iznosu kredita i prosječnim rokovima otplate kredita

	Broj odobrenih kredita (u %)	Struktura odobrenih kredita prema ukupnom nominalnom iznosu (u %)	Prosječni rok otplate kredita (u mjesecima)
x < 5000 EUR	47,43	16,06	74 – 88
5000 < x > 10000 EUR	27,19	24,63	93 – 100
10000 EUR > x	25,39	59,31	102 – 114
Ukupno	100,00	100,00	–



stambeni štediše su svjesni obveze namjenskog trošenja sredstava te s time u vezi nema značajnijih poteškoća.

Budući da stambene štedionice imaju uvid u obilježja stambenih nekretnina čija se kupnja financira iz sredstava stambenih kredita koje same odobravaju, istražili smo koja se vrsta nekretnina najviše kupuje te nam je u tom području prezentirana praksa stambenih štedionica prema kojoj one razvijaju vještine raspoznavanja obilježja nekretnine koja (ne) može biti financirana namjenskim kreditima. Iako stambene štedionice ne mogu apsolutno točno utvrditi da li se financira kupnja prve ili druge nekretnine, mišljenja su da se u najvećoj mjeri radi o kupnji prve nekretnine.

Iz analize kvalitete otplate odobrenih stambenih kredita, koju su provele stambene štedionice, proizlazi da, prema stanju na dan 31. prosinca 2004., loši u ukupnim stambenim kreditima svih stambenih štedionica sudjeluju sa 0,2 posto. Rukovoditelje stambenih štedionica koji smatraju da je visoka kvaliteta otplate kredita posljedica napora koji su stambeni štediše podnijeli kako bi mogli podići stambene kredite (dugoročna izdvajanja za namjensku štednju) zamolili smo za komentar, a uz za sada rijetke slučajeve problema s naplatom rečeno nam je da su ih rješavali dogovorno s komitentima te da u tom segmentu nema osobitih poteškoća.

Prijevremenu otplatu stambenih kredita zabilježile su u svojoj praksi sve tri stambene štedionice koje su aktivne po pitanju odobravanja stambenih kredita (dvije ističu da se radi o rijetkim slučajevima, dok treća primjećuje da je prijevremena otplata kredita "dosta zastupljena"). Međutim, u sve tri stambene štedionice primijećeno je da se prijevremeno otplaćuju krediti manjih iznosa s razmjerno dugim rokom otplate, a kao najčešći razlog navodi se želja za oslobađanjem od kreditnih obveza te kako bi se obveza oslobodili jamci za te kredite.

Novost na domaćem financijskom tržištu svakako je i model financiranja u kojemu stambena štednja građana (u stambenim štedionicama) postaje predmet zaloga za kredite poslovnih banaka različitih namjena (u vidu lombardnoga kredita).

### 4.3. Predfinanciranje i međufinanciranje stambenih štediša

Međufinanciranje je mogućnost da stambeni štediša dobije stambeni kredit od stambene štedionice prije isteka ugovorenog razdoblja štednje. Ovim se modelom kredit odobren za međufinanciranje refinancira iz stambenog kredita koji se odobrava nakon što štediša ispuni regularne uvjete (potreban iznos uštedevine i razdoblje štednje). Mogućnošću međufinanciranja skraćuje se razdoblje čekanja na stambeni kredit od stambene štedionice. Štediša ostvaruje probitak jer stambeno pitanje rješava brže, kreditni zahtjev se obrađuje samo jednom, prateći kreditni troškovi javljaju se samo jednom, a klijent na visini otplatne rate može i ne mora osjetiti utjecaj refinanciranja kredita za međufinanciranje. Međutim, Zakonom o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje stambenim štedionicama do 2005. godine nije bilo dopušteno međufinanciranje stambenih štediša.<sup>15</sup>

Iako zakonom nije bilo dopušteno neposredno međufinanciranje stambenih štediša, sve stambene štedionice razvile su oblik suradnje s poslovnim bankama te se tako na tržištu nudio proizvod sa sličnim obilježjima, a cjelokupan poslovni odnos u kojem sudjeluje stambena štedionica i poslovna banka najčešće se nazivao predfinanciranjem stambenih štediša.

Sam termin predfinanciranje u sustavu stambene štednje u Hrvatskoj prvi put se spominje u izmjenama i dopunama Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje iz 2001. godine. Tom prilikom omogućeno je stambenim štedionicama da općinama i gradovima mogu odobravati kredite za predfinanciranje (u skladu s propisanim namjenama) do maksimalno deset posto fonda stambene štednje, ali ta mogućnost nije stvorila prostor za dodatne poslovne aktivnosti stambenih štedionica u praksi. Iz navedenoga moguće je

**Tablica 9.** Broj i iznosi kredita za predfinanciranje (posredno međufinanciranje)

Godina	Broj kredita za predfinanciranje (posredno međufinanciranje)	Ukupan iznos kredita za predfinanciranje u tekućoj godini (u mil. kn)
1998.	0	0
1999.	0	0
2000.	0	0
2001.	0	0
2002.	10	285
2003.	0	0
2004.	205	32.400
Ukupno	215	32.685

<sup>15</sup> Vidi bilješku 8.

zaključiti kako se termin predfinanciranje upotrebljava za dvije različite stvari, ali, kako poslovni odnos u kojem sudjeluju općine i gradovi nije zaživio u praksi, pod predfinanciranjem se u praksi najčešće misli na posredno međufinanciranje, tj. na kreditno-depozitni odnos stambene štedionice i poslovne banke ne osnovi kojega stambeni štediša kreditom poslovne banke premošćuje razdoblje do odobrenja kredita u stambenoj štedionici.

Ovako uspostavljen oblik posrednog međufinanciranja (tj. predfinanciranja) uzrokovao je dodatne troškove te je na taj način ograničavao konkurentnost ovog proizvoda. Unatoč kompleksnosti, predfinanciranjem se unatrag 2-3 godine mogao postići kreditni probitak stambenih štediša jer su se još postizali povoljniji uvjeti naspram uvjeta koji su u segmentu stambenog financiranja tada postojali na bankarskom tržištu. U današnje doba, kada je stambeno kreditiranje postalo jedno od glavnih područja konkurentskog nadmetanja banaka, modeli predfinanciranja prestali su biti konkurentni te je za njih iščeznuo svaki interes.

#### 4.4. Državna poticajna sredstva

Tijekom razdoblja od sedam godina poslovanja stambenih štedionica u Hrvatskoj, na osnovi sklopljenih ugovora o stambenoj štednji od države, putem Ministarstva financija, zatraženo je 1.076 milijuna kuna državnih poticajnih sredstava (DPS). Međutim, treba imati na umu da se stanoviti dio državnih poticajnih sredstava po osnovi raskinutih ugovora o stambenoj štednji vratio u državni proračun.

Doznake državnih poticajnih sredstava na račune stambenih štediša prvotno su trebale pritjecati na tromjesečnoj osnovi, no u praksi su ova sredstva doznačavana u dva navrata (obično je najveći dio DPS-a doznačavan sredinom godine za prethodnu godinu, dok bi razlika bila doznačena nakon rebalansa proračuna u posljednjem tromjesečju tekuće godine). Određena nepredvidivost

**Tablica 10.** Pregled zatraženih državnih poticajnih sredstava od strane stambenih štedionica, u milijunima kuna

Godina	Zatražen iznos DPS za tekuću godinu
1998.	1.841
1999.	14.202
2000.	62.436
2001.	141.057
2002.	206.528
2003.	286.383
2004.	363.145
Ukupno	1.075.593

priljeva DPS-a mogla bi utjecati na pravodobnu dodjelu stambenih kredita jer su državna poticajna sredstva ukalkulirana u izračune stambenih štedionica prema kojima se sklapaju ugovori sa stambenim štedišama. Međutim, pojedine stambene štedionice su svoje informacijske sustave prilagodile obilježjima doznačivanja DPS-a (tako da su uvele stavku *nepristiglog DPS-a* u interne svrhe), a što omogućuje tretiranje ugovora o stambenoj štednji u skladu s prvotnim izračunima prema kojima je stambeni štediša sklapao ugovor, odnosno ugovori se tretiraju kao da su državna poticajna sredstva pristigla prema planiranoj dinamici. Iako su svoje informacijske sustave u svrhu automatskog ublažavanja efekata neredovitih doznaka DPS-a prilagodile samo neke stambene štedionice, sve štedionice istaknule su kako bi u slučaju posebne važnosti kredita za stambenog štedišu preuzele na svoju štetu amortiziranje negativnih posljedica uzrokovanih nepredvidivošću dinamike doznaka DPS-a te stambeni kredit isplatile prema prvotnim izračunima.

## 5. Zaključna razmatranja

S ciljem razvoja stambenog financiranja mnoge su tranzicijske zemlje razvijale model potpore angažiranju vlastitih sredstava građana za rješavanje stambenog pitanja, tj. model namjenske ugovorne štednje, putem stambenih društava prema uzoru na postojeće u Ujedinjenom Kraljevstvu te putem stambenih štedionica po uzoru na postojeće u Njemačkoj i Austriji. Modeli koji sredstva za stambeno financiranje prikupljaju putem ugovornog odnosa, često se u tranzicijskim zemljama počinju uvoditi među prvima. To je stoga što ih je vrlo jednostavno uvesti, što redovito sadrže direktne državne premije te su stoga njihovi štedno-kreditni proizvodi interesantni širokom krugu građana, čak i ako im stambeni kredit uopće ne treba. Prve stambene štedionice u tranzicijskim zemljama osnivaju se u Slovačkoj (1992.), Češkoj (1993.) i Mađarskoj (1997.). Osnivanje stambenih štedionica u Hrvatskoj dopušteno je od 1998. godine, od kada je moguće razlikovati tri razdoblja njihova poslovanja.

Prihvatljivost ugovornih modela stambenog financiranja uglavnom ovisi o nacionalnim propisima koji reguliraju to područje. Naime, svuda su se stambena društva (štedionice) u početku bavile isključivo stambenim financiranjem te s vremenom ulazile i u druga područja poslovanja (npr. kreditiranje građevinskih poduzeća). Međufinanciranje, komercijalno financiranje potrošnje vezane uz opremanje kućanstva (npr. kupnja namještaja), kartično poslovanje i sl. odavno im je omogućeno u razvijenim zemljama te se u tom smjeru razvijaju i u tranzicijskim zemljama.

Primjedbe vezane uz ugovorne modele namjenske štednje i stambeno kreditiranje putem stambenih društava (štedionica) koje ističu stručnjaci, odnose se na brojne prednosti (među kojima se spominju poticanje formiranja vlastitih sredstava prije stambene investicije, omogućavanje štednje/kredita širokom krugu građana, njihova prikladnost za manja ulaganja poput tekućeg održavanja i dr.),

ali i na nedostatke (ovise o znatnim državnim poticajima, nude kompleksne proizvode koje je građanima teško vrednovati, predstavljaju potpuno zatvoren sustav, financiranje stambenih kredita putem dobro organiziranog tržišta kapitala može polučiti iste efekte, ali na tržišnim načelima i uz mogućnost puno boljeg upravljanja rizicima i dr.) te na to da najveću korist osiguravaju u ranoj fazi tranzicije. Jednom uspostavljene ugovorne modele financiranja potrebno je razvijati putem deregulacije (vodeći pritom računa o ciljevima poticajne i fiskalne politike) kako bi u razdoblju od 10 do 20 godina mogli opstati neovisno o smanjenju iznosa državnih poticajnih sredstava (ili njihovu ukidanju).

Poslovanje stambenih štedionica u Hrvatskoj (kao i u Češkoj, Mađarskoj, Poljskoj, Slovačkoj, ali i u Indiji, Maroku i Nikaragvi) ovisi o izravnim državnim poticajnim sredstvima (premiji) koja se doznaju na račune pojedinaca – stambenih štediša. Ovakve premije štednju u stambenim štedionicama čine atraktivnijom u odnosu na alternativne štedne mogućnosti, pa je sigurno da su se u ovaj model uključili i mnogi kojima podizanje stambenog kredita i nije konačni cilj. U ovom kontekstu opravdano je postaviti pitanje zašto “premirati” štednju bogatijih društvenih slojeva. Kao odgovor na ovo pitanje ispravno je navesti da se time privlači veći volumen štednje, čime se stvara veći kreditni potencijal za one kojima krediti stvarno trebaju. Međutim, pritom je potrebno potaknuti stambene štedionice na odobravanje stambenih kredita (zahtijevati manji udio vlastitih sredstava u ugovornoj svoti, omogućiti međufinanciranje i dr.). U protivnom, bolje je ograničiti krug građana koji imaju pravo na državna poticajna sredstva (npr. prema ukupnom godišnjem dohotku kao što je to slučaj u Njemačkoj) ili ciljanoj grupi građana izravno, jednokratno ili periodično tijekom određenog razdoblja, dotirati veće iznose subvencija itd. Budući da država putem poticajnih mjera participira u povoljnijem stambenom financiranju, podrazumijeva se da je zainteresirana da izdvojena sredstva zaista budu namjenski utrošena. Kako bi se država osigurala od manipulacija i zlorabe poticajima stvorenoga kreditnog potencijala, od sudionika i korisnika ovih sredstava redovito se traži da dokazuju stvarnu svrhu u koju su utrošili dobivena sredstva. Provedeno istraživanje o poslovanju stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj upućuje na to da ovu činjenicu stambeni štediše razumiju te da s provedbom ovih odredbi nema posebnih poteškoća u praksi.

Prema agregiranoj bilanci stambenih štedionica u Hrvatskoj po institucionalnim sektorima na kraju 2004. godine ukupna aktiva stambenih štedionica iznosila je gotovo 5 milijardi kuna (aktiva ukupnog bankarskog sustava iznosila je 230,5 milijardi kuna, a na stambene štedionice odnosilo se 2,2 posto), a od toga se tek 373,2 milijuna kuna, tj. 7,5 posto njihove ukupne aktive odnosilo na odobrene stambene kredite. S druge strane, u pasivi je bilo 4,7 milijardi kuna oročenih depozita stambenih štediša. Na kraju 2004. godine stambeni krediti odobreni od strane stambenih štedionica (373,2 milijuna kuna) u ukupnim stambenim kreditima odobrenima u bankarskom sustavu (21,8 milijardi kuna) činili su 1,7 posto, dok su prikupljeni štedni i oročeni depoziti stambenih

štedionica činili 5,6 posto ukupnih štednih i oročenih depozita bankarskog sustava (84,6 milijardi kuna).

O uspješnosti pojedine stambene štedionice koja posluje u Republici Hrvatskoj, ali i ukupnog sustava stambene štednje pogrešno je donositi sudove na osnovi podataka o broju sklopljenih ugovora o stambenoj štednji, kao što se to često činilo u proteklih nekoliko godina. Uz broj sklopljenih ugovora o stambenoj štednji potrebno je sagledati ukupni iznos prikupljene štednje, broj ugovora koji su završili kreditnim odnosom sa štedionicom te ukupan iznos odobrenih stambenih kredita. Ako je riječ o procjeni uspješnosti modela stambenih štedionica u Hrvatskoj, potrebno je, uz naprijed navedeno, uzeti u obzir da su odobreni stambeni krediti samo dio sredstava koja su namjenski utrošena za potrebe rješavanja/poboljšavanja stambenih potreba građana. Naime, stambeni štediše pored sredstava iz kredita raspolažu još i vlastitim uplaćenim sredstvima, DPS-om i kamatama, a što ulaganja građana za stambene potrebe uvećava i do 70 posto. S obzirom na to da ne raspolažemo podatkom o strukturi vrsta (tarifa/modelima) ugovora o stambenoj štednji koji dospijevaju za dodjelu (te konačnim odlukama štediša o prihvaćanju maksimalnih ili drugačijih iznosa kredita), teško je utvrditi pouzdan podatak o iznosu za koji je potrebno uvećati ulaganja stanovništva za potrebe rješavanja stambenih potreba, no na osnovi dostupnih podataka ipak se može procijeniti da se taj iznos kreće između 187 milijuna kuna i 261 milijun kuna.

Iz koncepta modela stambene štednje proizlazi da se stambeni krediti indirektno odobravaju uz konzervativan omjer prema udjelu vlastitih sredstava komitenta (engl. *loan to value*) od najviše 40 do 70 posto, što je jamstvo kvalitetnoga kreditnog portfelja, ali i rijetki primjer na domaćem tržištu stambenih kredita. Također, mnogi ne obraćaju pozornost na vrstu kamatnih stopa po kojima se stambeni krediti odobravaju na domaćem financijskom tržištu, ali znatna je prednost zasad na strani stambenih štedionica koje stambene kredite odobravaju uz fiksne kamatne stope.

S obzirom na trend liberalizacije kreditnih uvjeta za stambene kredite koje odobravaju poslovne banke, stambene štedionice najavljuju da će u bližoj budućnosti mijenjati svoju poslovnu politiku, odnosno opće uvjete poslovanja u smjeru smanjenja kamatnih stopa, ali i kamatne marže.

Budući da je za dobivanje stambenoga kredita potrebno ispuniti uvjet o namjenskoj štednji u minimalnom trajanju od dvije godine, stambene su štedionice tek tijekom 2000. godine počele odobravati stambene kredite, dok se veća kreditna aktivnost (u smislu broja i ukupnog iznosa odobrenih kredita) očekuje u budućnosti, a tome bi ponajprije trebala pridonijeti mogućnost međufinanciranja stambenih štediša.

Glavni zahtjev u smislu deregulacije sustava stambene štednje u Hrvatskoj, a koji su sve stambene štedionice isticale u nekoliko prethodnih godina, bio je da im se omogući međufinanciranje stambenih štediša. Izmjenama i dopunama Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje iz srpnja 2005. godine omogućeno je međufinanciranje stambenih štediša te su proširene namjene koje

se kreditima stambenih štedionica mogu financirati (financiranje opremanja stambenog prostora) i dr. Međutim, istodobno su državna poticajna sredstva na stambenu štednju smanjena za znatnih 40 posto. Smanjenje državnih poticaja u sustavu stambene štednje u svijetu je normalno s razvojem njihova poslovanja, pri čemu ih diversificiranost štednih i kreditnih proizvoda te njihov volumen čini otpornima na smanjenje državnih poticaja. Međutim, pitanje je koliko se pri razmatranju smanjenja državnih poticaja ozbiljno razmišlja o elastičnosti nacionalnog sustava stambenih štedionica, a koliko tek o iznalaženju prostora za rezanje proračunskih izdvajanja.

Daljnji razvoj stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj bio bi moguć ako se nastavi proces deregulacije njihova poslovanja, čime bi im se omogućilo pružanje nekih bankovnih usluga (odobranje potrošačkih kredita čija je namjena vezana uz stanovanje), financiranje cjelovitih stambenih projekata, neposredno ulaganje u nekretnine, prodaja polica osiguranja i dr.

### Literatura

- Diamond, D. B. (1998.): *Are bauparkassen good housing policy instruments in transition countries?*, SAD
- Dübel, H. J. (2003.): *Financial, fiscal and housing policy aspects of Contract Savings for Housing (CSH) in Transition Countries – the Cases of Czech Republic and Slovakia*, The World Bank, Washington, D. C., SAD
- Hardt, J. (2002.): *European mortgage lending in transition*, European Mortgage Federation, Bruxelles, Belgija
- Hoek-Smit, M. C. (2004.): *Subsidizing Housing Finance*, materijali s predavanja, The Wharton School, University of Pennsylvania, Philadelphia, SAD
- Jaffee, D. M. i Renaud, B. (1996.): *Strategies to Develop Mortgage Markets in Transition Economies*, Financial Sector Development Department, The World Bank, SAD
- Lea, M. J. i Renaud, B. (1994.): *Contract savings for housing suitability to the financial reforms*, SAD
- Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) (2005.): *Housing Finance Markets in Transition Economies – Trends and Challenges*, Pariz, Francuska
- Palkovitsch, J. (2002.): *Bauparkassenaufsicht in Österreich*, Finanzmarktaufsicht, Beč, Austrija
- Renaud, B. (1996.): *Housing Finance in Transition Economies*, Financial Sector Development Department, The World Bank, SAD
- Tepuš, M. M. (2002.): *Analiza poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj*, Pregledi Hrvatske narodne banke, br. 11
- Tepuš, M. M. (2004.): *Housing Finance in Croatia – Country Note*: OECD, Pariz, Francuska
- Tepuš, M. M. (2005.): *Modeli stambenog financiranja*, Albatros media, Zagreb
- The World Bank (2001.): *Finance for Growth: Policy choices in a volatile world*, Oxford University Press, Washington, D. C., SAD
- United Nations (2005.): *Housing Finance Systems for Countries in Transition – Principles and Examples*, New York and Geneva
- Verband der Privaten Bausparkassen (2001.): *Daten und Fakten rund ums Bausparen*, Berlin, Njemačka

**PRILOG I. Bilanca stambenih štedionica na dan 31. prosinca 2004., u tisućama kuna**

<b>BS</b>	<b>Raiffeisen stambena štedionica d.d.</b>	<b>Prva stambena štedionica d.d.</b>	<b>Wüstenrot stambena štedionica d.d.</b>	<b>PBZ stambena štedionica d.d.</b>	<b>Sveukupno</b>
<b>IMOVINA</b>					
Gotovina i depoziti kod HNB-a	2	0	12	0	14
Gotovina	2	0	12	0	14
Depoziti kod HNB-a	0	0	0	0	0
Depoziti kod bankarskih institucija	14.116	588	10.386	307.271	332.361
Trezorski zapisi MF-a i blagajnički zapisi HNB-a	56.284	655.214	30.443	38.852	780.793
Vrijednosni papiri i drugi financijski instrumenti koji se drže radi trgovanja	0	0	250.181	0	250.181
Vrijednosni papiri i drugi financijski instrumenti raspoloživi za prodaju	1.198.378	635.990	269.396	44.198	2.147.962
Vrijednosni papiri i drugi financijski instrumenti koji se drže do dospjeća	0	548.185	0	0	548.185
Vrijednosni papiri i drugi financijski instrumenti kupljeni prilikom emisije izravno od izdavatelja	0	0	74.956	0	74.956
Derivatna financijska imovina	0	0	0	0	0
Kreditni financijskim institucijama	419.552	43.400	6.000	0	468.952
Kreditni ostalim komitentima	222.025	89.915	60.999	0	372.938
Ulaganja u podružnice i pridružena društva	0	0	0	0	0
Preuzeta imovina	0	0	0	0	0
Materijalna imovina (minus amortizacija)	4.462	1.273	2.136	853	8.724
Kamate, naknade i ostala imovina	182.658	187.974	13.390	5.330	389.352
Manje: Posebne rezerve za neidentificirane gubitke	6.797	11.853	1.507	2.971	23.128
<b>Ukupno imovina</b>	<b>2.090.680</b>	<b>2.150.684</b>	<b>716.391</b>	<b>393.533</b>	<b>5.351.288</b>
<b>OBVEZE</b>					
Kreditni od financijskih institucija	0	0	0	0	0
Kratkoročni krediti	0	0	0	0	0
Dugoročni krediti	0	0	0	0	0
Depoziti	1.831.361	1.877.195	672.875	346.816	4.728.246
Depoziti na žiroračunima i tekućim računima	0	0	0	0	0
Štedni depoziti	0	88	0	0	88
Oročeni depoziti	1.831.361	1.877.107	672.875	346.816	4.728.158
Ostali krediti	0	0	0	0	0
Kratkoročni krediti	0	0	0	0	0
Dugoročni krediti	0	0	0	0	0



Derivatne financijske obveze i ostale financijske obveze kojima se trguje	4.865	0	0	0	4.865
Izdani dužnički vrijednosni papiri	0	0	0	0	0
Kratkoročni izdani dužnički vrijednosni papiri	0	0	0	0	0
Dugoročni izdani dužnički vrijednosni papiri	0	0	0	0	0
Izdani podređeni instrumenti	0	0	0	0	0
Izdani hibridni instrumenti	0	0	10.740	0	10.740
Kamate, naknade i ostale obveze	190.442	246.922	6.418	8.844	452.626
Ukupno obveze	2.026.668	2.124.116	690.032	355.660	5.196.477
Ukupno kapital	64.012	26.568	26.359	37.873	154.811
Ukupno obveze i kapital	2.090.680	2.150.684	716.391	393.533	5.351.288

## PRILOG II. Račun dobiti i gubitka stambenih štedionica na dan 31. prosinca 2004., u tisućama kuna

RDG	Raiffeisen stambena štedionica d.d.	Prva stambena štedionica d.d.	Wüstenrot stambena štedionica d.d.	PBZ stambena štedionica d.d.	Sveukupno
Ukupno kamatni prihodi	89.173	71.633	32.306	12.160	205.274
Ukupno kamatni troškovi	64.828	55.967	15.536	7.133	143.463
Neto kamatni prihod	24.346	15.666	16.770	5.028	61.810
Ukupno prihodi od provizija i naknada	30.379	23.793	15.098	20.940	90.210
Ukupno troškovi provizija i naknada	2.666	4.270	389	285	7.610
Neto prihod od provizija i naknada	27.712	19.523	14.709	20.655	82.599
Ostali nekamatni prihodi	19.653	6.784	11.426	7.757	45.620
Ostali nekamatni troškovi	10.818	20.766	4.879	4.292	40.755
Neto ostali nekamatni prihod	8.836	-13.982	6.547	3.465	4.865
Neto nekamatni prihod	36.548	5.541	21.256	24.120	87.465
Opći administrativni troškovi i amortizacija	53.650	15.584	32.015	16.847	118.096
Neto prihod iz poslovanja prije rezerviranja za gubitke	7.244	5.623	6.012	12.301	31.179
Troškovi vrijednosnog usklađivanja i rezerviranja za identificirane gubitke	90	0	0	0	90
Troškovi rezerviranja za neidentificirane gubitke	3.168	11.013	1.082	1.627	16.889
Ukupno troškovi rezerviranja za gubitke	3.258	11.013	1.082	1.627	16.979
Dobit (gubitak) prije oporezivanja	3.986	-5.390	4.930	10.673	14.200
Porez na dobit	-558	1.524	0	1.830	2.795
Dobit (gubitak) tekuće godine	4.544	-6.914	4.930	8.844	11.404

## Do sada objavljeni Pregledi:

Broj	Datum	Naslov	Autor(i)
P-1	Prosinac 1999.	Bankovni sustav u 1998. godini	–
P-2	Siječanj 2000.	Problemi banaka: uzroci, načini rješavanja i posljedice	Ljubinko Jankov
P-3	Veljača 2000.	Valutne krize: pregled teorije i iskustva 1990-ih	Ante Babić i Ante Žigman
P-4	Listopad 2000.	Analiza inozemnog duga Republike Hrvatske	Ankica Kačan
P-5	Travanj 2001.	Kreditna politika hrvatskih banaka: Rezultati drugoga HNB-ova projekta anketiranja banaka	Evan Kraft s Hrvojem Dolencem, Mladenom Dulibom, Michaelom Faulendom, Tomislavom Galcem, Vedranom Šošićem i Mladenom Mirkom Tepušem
P-6	Travanj 2001.	Što znači ulazak stranih banaka u Hrvatsku?	Tomislav Galac i Evan Kraft
P-7	Kolovoz 2001.	Value at Risk (Rizičnost vrijednosti) – Teorija i primjena na međunarodni portfelj instrumenata s fiksnim prihodom	Dražen Mikulčić
P-8	Rujan 2001.	Promet i ostvareni tečajevi na deviznom tržištu u Hrvatskoj	Tihomir Stučka
P-9	Listopad 2001.	Teorija i stvarnost inozemnih izravnih ulaganja u svijetu i u tranzicijskim zemljama s posebnim osvrtom na Hrvatsku	Ante Babić, Andreja Pufnik i Tihomir Stučka
P-10	Siječanj 2002.	Vremenska konzistentnost i pozitivna teorija monetarne politike – teoretski temelji institucionalnog ustroja središnje banke	Maroje Lang
P-11	Siječanj 2002.	Analiza poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj	Mladen Mirko Tepuš
P-12	Lipanj 2002.	Deset godina tranzicije Središnje bankarstvo u srednjoeuropskim i istočnoeuropskim državama (uključujući baltičke države)	Warren Coats i Marko Škreb
P-13	Rujan 2002.	Fiskalna konsolidacija, inozemna konkurentnost i monetarna politika: odgovor WIIW-u	Evan Kraft i Tihomir Stučka
P-14	Veljača 2003.	Rezultati trećega HNB-ova anketiranja banaka: Hrvatski bankarski sektor u fazi konsolidacije i tržišnog pozicioniranja od 2000. godine do danas	Tomislav Galac
P-15	Kolovoz 2004.	Kako unaprijediti hrvatski sustav osiguranja štednih uloga?	Michael Faulend i Evan Kraft
P-16	Kolovoz 2004.	Pregled i analiza izravnih ulaganja u Republiku Hrvatsku	Alan Škudar
P-17	Rujan 2004.	Treba li Hrvatskoj razlikovanje premije osiguranja štednih uloga?	Tomislav Galac
P-18	Studeni 2004.	Analiza modela stambenog financiranja u Republici Hrvatskoj	Mladen Mirko Tepuš
P-19	Svibanj 2005.	Kriteriji Europske unije s posebnim naglaskom na ekonomske kriterije konvergencije – Gdje je Hrvatska?	Michael Faulend, Davor Lončarek, Ivana Curavić i Ana Šabić
P-20	Kolovoz 2005.	Rezultati četvrtoga HNB-ova anketiranja banaka	Tomislav Galac i Lana Dukić
P-21	Listopad 2005.	Indeksi koncentracije bankarskog sektora u Hrvatskoj	Igor Ljubaj
P-22	Siječanj 2006.	Kontrola koncentracija u hrvatskome bankarskom sustavu	Tatjana Ružić

## Upute autorima

Hrvatska narodna banka objavljuje u svojim povremenim publikacijama *Istraživanja, Pregledi i Rasprave* znanstvene i stručne radove zaposlenika Banke, gostiju istraživača i vanjskih suradnika.

Prispjeli radovi podliježu postupku recenzije i klasifikacije koji provodi Komisija za klasifikaciju i vrednovanje radova. Autori se u roku od najviše dva mjeseca od primitka njihova rada obavještavaju o odluci o prihvaćanju ili odbijanju članka za objavljivanje.

Radovi se primaju i objavljuju na hrvatskom i/ili na engleskom jeziku.

Radovi predloženi za objavljivanje moraju ispunjavati sljedeće uvjete.

Tekstovi moraju biti dostavljeni elektroničkom poštom, na magnetnim ili optičkim medijima (3.5" diskete, ZIP, CD), a uz medij treba priložiti i ispis na papiru. Format zapisa treba biti Word for Windows, a preferira se RTF format kodne strane 437 ili 852.

Na prvoj stranici rada obvezno je navesti naslov rada, ime i prezime autora, akademske titule, naziv ustanove u kojoj je autor zaposlen, suradnike te potpunu adresu na koju će se autoru slati primjerci za korekturu.

Dodatne informacije, primjerice, zahvale i priznanja, mogu se uključiti u naslovnu stranicu. Ako je ta informacija dugačka, poželjno ju je uključiti u tekst, bilo na kraju uvodnog dijela bilo u posebnom dijelu teksta koji prethodi popisu literature.

Na drugoj stranici svaki rad mora sadržavati sažetak i ključne riječi. Sažetak mora biti jasan, deskriptivan, pisan u trećem licu i ne dulji od 250 riječi (najviše 1500 znakova). Ispod sažetka treba navesti do 5 ključnih pojmova.

Tekst treba biti otipkan s proredom, na stranici formata A4. Tekst se ne smije oblikovati, dopušteno je samo podebljavanje (bold) i kurziviranje (italic) dijelova teksta. Naslove je potrebno numerirati i odvojiti dvostrukim proredom od teksta, ali bez formatiranja.

Tablice, slike i grafikoni koji su sastavni dio rada, moraju biti pregledni, te moraju sadržavati: broj, naslov, mjerne jedinice, legendu, izvor podataka te bilješke (fusnote). Bilješke koje se odnose na tablice, slike ili grafikone treba obilježiti malim slovima (a,b,c...) i ispisati ih odmah ispod. Ako se posebno dostavljaju (tablice, slike i grafikoni), potrebno je označiti mjesta u tekstu gdje dolaze. Numeracija mora biti u skladu s njihovim slijedom u tekstu te se na njih treba referirati prema numeraciji. Ako su već umetnuti u tekst iz drugih programa (Excel, Lotus,...) onda je potrebno dostaviti i te datoteke u Excel formatu (grafikoni moraju imati pripadajuće serije podataka).

Ilustracije trebaju biti u standardnom EPS ili TIFF formatu s opisima u Helvetic (Arial, Swiss) veličine 8 točaka. Skenirane ilustracije trebaju biti rezolucije 300 dpi za sivu skalu ili ilustraciju u punoj boji i 600 dpi za lineart (nacrti, dijagrami, sheme).

Formule moraju biti napisane čitljivo. Indeksi i eksponenti moraju biti jasni. Značenja simbola moraju se objasniti odmah nakon jednadžbe u kojoj se prvi put upotrebljavaju. Jednadžbe na koje se autor poziva u tekstu potrebno je obilježiti serijskim brojevima u zagradi uz desnu marginu.

Bilješke na dnu stranice (fusnote) treba označiti arapskim brojkama podignutim iznad teksta. Trebaju biti što kraće i pisane slovima manjim od slova kojima je pisan tekst.

Popis literature dolazi na kraju rada, a u njega ulaze djela navedena u tekstu. Literatura treba biti navedena abecednim redom prezimena autora, a podaci o djelu moraju sadržavati i podatke o izdavaču, mjesto i godinu izdavanja.

Uredništvo zadržava pravo da autoru vrati na ponovni pregled prihvaćeni rad i ilustracije koje ne zadovoljavaju navedene upute.

Pozivamo zainteresirane autore koji žele objaviti svoje radove da ih pošalju na adresu Direkcije za izdavačku djelatnost, prema navedenim uputama.





## Hrvatska narodna banka izdaje sljedeće publikacije:

### Godišnje izvješće Hrvatske narodne banke

Redovita godišnja publikacija koja sadržava godišnji pregled novčanih i općih ekonomskih kretanja te pregled statistike.

### Polugodišnje izvješće Hrvatske narodne banke

Redovita polugodišnja publikacija koja sadržava polugodišnji pregled novčanih i općih ekonomskih kretanja te pregled statistike.

### Tromjesečno izvješće Hrvatske narodne banke

Redovita tromjesečna publikacija koja sadržava tromjesečni pregled novčanih i općih ekonomskih kretanja.

### Bilten o bankama

Redovita publikacija koja sadržava pregled i podatke o bankama.

### Bilten Hrvatske narodne banke

Redovita mjesečna publikacija koja sadržava mjesečni pregled novčanih i općih ekonomskih kretanja te pregled monetarne statistike.

### Istraživanja Hrvatske narodne banke

Povremena publikacija u kojoj se objavljuju kraći znanstveni radovi zaposlenika banke, gostiju istraživača i vanjskih suradnika.

### Pregledi Hrvatske narodne banke

Povremena publikacija u kojoj se objavljuju informativno-pregledni radovi zaposlenika banke, gostiju istraživača i vanjskih suradnika.

### Rasprave Hrvatske narodne banke

Povremena publikacija u kojoj se objavljuju rasprave zaposlenika banke, gostiju istraživača i vanjskih suradnika.

Hrvatska narodna banka izdavač je i drugih publikacija, primjerice: zbornika radova s konferencija kojih je organizator ili suorganizator, knjiga i radova ili prijevoda knjiga i radova od posebnog interesa za HNB i drugih sličnih izdanja.