

Analiza poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj

Mladen Mirko Tepuš

Izdaje:

Hrvatska narodna banka
Direkcija za izdavačku djelatnost
Trg hrvatskih velikana 3, 10002 Zagreb
Telefon centrale: 4564-555
Telefon: 4922-070, 4922-077
Telefaks: 4873-623

Web adresa:

<http://www.hnb.hr>

Glavni urednik:

dr. sc. Evan Kraft

Uredništvo:

dr. sc. Ante Babić
mr. sc. Igor Jemrić

Urednica:

mr. sc. Romana Sinković

Grafički urednik:

Božidar Bengez

Lektorica:

Dragica Platužić

Suradnica:

Ines Merkl

Tisak:

Intermark d.o.o., Zagreb

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

Tiskano u 400 primjeraka

ISSN 1332-2168

Mladen Mirko Tepuš

Analiza poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj

Sažetak

Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje stupio je na snagu dana 1. siječnja 1998. i time je omogućeno osnivanje stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj, radi poticanja dugoročne namjenske štednje uz državnu premiju na vlastita uplaćena sredstva. Uplaćena sredstva ostvaruju prihode po osnovi kamata, koje zajedno s vlastitim uplaćenim sredstvima i pripadajućom državnom premijom čine kreditni potencijal stambenih štedionica, iz kojeg će se odobravati povoljni stambeni krediti. Da bi se ostvarilo pravo na povoljan stambeni kredit, potrebno je štedjeti najmanje dvije godine.

Izmjenama i dopunama Zakona od 8. srpnja 1999. omogućeno je sklapanje ugovora o stambenoj štednji sa zaštitnom monetarnom klauzulom, te je od tada evidentan porast broja stambenih štediša i iznosa prikupljene štednje.

U ovom istraživanju, kojem je cilj prikupljanje podataka za analizu rezultata trogodišnjeg poslovanja stambenih štedionica u RH, sudjelovale su sve četiri stambene štedionice koje su poslovale u 2001. godini.

JEL: G21

Ključne riječi: stambena štednja; stambene štedionice; državna poticajna sredstva; kreditna politika; stambeni kredit

Sadržaj

1. Uvod	1
2. Faza štednje	1
2.1. Područje i način poslovanja stambenih štedionica.	1
2.2. Sklopljeni ugovori o stambenoj štednji.	2
3. Faza kreditiranja	3
3.1. Kreditna politika	3
3.1.1. Pisana politika	3
3.2. Kreditni uvjeti.	4
3.3. Upotreba ekspertnih sustava pri donošenju kreditnih odluka	4
3.4. Politika isplate odobrenih kredita i način čuvanja kreditne dokumentacije	5
3.5. Praćenje urednosti otplate kredita.	5
3.6. Dosadašnja iskustva s odobrenim stambenim kreditima	5
4. Općenito o stambenoj štednji	6
4.1. Nedostaci stambene štednje iz aspekta štediša	6
4.2. Konkurencija stambenih štedionica na domaćem financijskom tržištu	6
5. Zaključak i smjernice za daljnja istraživanja	7
Literatura	8
Prilog 1. Agregirana bilanca stambenih štedionica	9
Prilog 2. Stambene štedionice koje imaju odobrenje za rad na dan 30. lipnja 2001.	10

Analiza poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj

1. Uvod

Stambena politika i kvaliteta stanovanja važan su dio socijalne politike svake razvijene zemlje. Kako bi se omogućilo lakše rješavanje stambenog pitanja svih kategorija stanovništva u Republici Hrvatskoj, donesen je Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, koji je stupio na snagu 1. siječnja 1998. Taj je Zakon omogućio osnivanje specijaliziranih financijskih institucija (stambenih štedionica). Ubrzo nakon stupanja Zakona na snagu počele su se osnivati stambene štedionice, u očekivanju dobre prihvaćenosti na tržištu, kao i dobrih poslovnih rezultata. U prvih godinu dana, od stupanja Zakona na snagu, osnovane su tri stambene štedionice, a jedna je osnovana poslije.

Prateći poslovanje stambenih štedionica od njihovog osnivanja u RH, može se govoriti o dva razdoblja; prvo razdoblje nije omogućavalo sklapanje stambene štednje sa zaštitnom monetarnom klauzulom (koja se u javnosti često naziva valutnom klauzulom), a drugo razdoblje počinje 8. srpnja 1999., kada je omogućeno sklapanje ugovora o stambenoj štednji sa zaštitnom monetarnom klauzulom. Ako je ugovor o stambenoj štednji sklopljen sa zaštitnom monetarnom klauzulom, podrazumijeva se da se ona odnosi na fazu štednje i na fazu kredita. Stanovnici RH, zbog negativnog iskustva u prošlosti (ponajprije inflacije, ali i drugih razloga), teško su se odlučivali na stambenu štednju bez mogućnosti ugovaranja zaštitne monetarne klauzule, brinući se najviše za vrijednost vlastitih uplaćenih sredstava. Mogućnost ugovaranja stambene štednje sa zaštitnom monetarnom klauzulom glavni je razlog izrazitog povećanja iznosa prikupljene štednje u stambenim štedionicama u 2000. godini.

Tablica 1. Kretanje štednje u stambenim štedionicama u RH, u tisućama kuna

R.b.	Štedionica	31.12.1999.	31.12.2000.
1	Hrvatska stambena štedionica d.d.	4.245	17.868
2	Prva stambena štedionica d.d.	34.317	143.693
3	Raiffeisen stambena štedionica d.d.	20.072	182.253
4	Wüstenrot stambena štedionica d.d.	29.085	93.450
	Ukupno	87.719	437.264

Izvor: Hrvatska narodna banka

O stambenim štedionicama ne postoji domaća stručna literatura, te se prognoze o njihovom budućem poslovanju i pozicioniranju na tržištu uglavnom oslanjaju na logičke

pretpostavke, prije svega vezane uz iskustva s poslovnim bankama. Stambene su štedionice tijekom 2000. godine počele odobravati stambene kredite po najpovoljnijim kreditnim uvjetima, odnosno po najpovoljnijim kamatnim stopama koje se mogu dobiti na domaćem financijskom tržištu, a evidentan porast broja stambenih štediša i iznosa prikupljene štednje govori o njihovoj sve većoj popularnosti kod građana RH.

Ovo istraživanje provedeno je radi prikupljanja podataka za analizu rezultata trogodišnjeg poslovanja stambenih štedionica u RH. Nastojali smo saznati na koji se način stambene štedionice razvijaju, te s kakvim se problemima susreću u praksi. Isto tako, projektom smo pokušali ispitati u kojoj mjeri stambene štedionice imaju jasno određena pravila kreditiranja koja im pomažu pri upravljanju kreditnim rizicima, tj. u rješavanju pitanja poput diverzifikacije rizika, korištenja zaloga i ocjene tržišne vrijednosti zaloga, te u dokumentiranju sposobnosti za otplatu kredita. Kako bismo proveli ovo istraživanje, kontaktirali smo sa svim četirima stambenim štedionicama koje posluju u RH i zamolili ih za suradnju u prikupljanju potrebnih informacija. Istraživanje je provedeno krajem travnja i početkom svibnja u 2001. godini, pomoću upitnika na terenu s unaprijed određenim pitanjima važnim za ovu analizu. Upitnik je omogućio dosljednost istraživanja, a intervjui s rukovoditeljima stambenih štedionica trajali su između dva i tri sata. Intervjuiranim rukovoditeljima nisu bili unaprijed dostupni upitnici i od njih nije traženo da navode točne brojke. Dobiveni, i u ovom radu prikazani, odgovori na naša pitanja stoga su osobne procjene rukovoditelja stambenih štedionica, a ne bilančni podaci. Obradeni podaci iz istraživanja iznose se u nastavku ovog rada u četirima poglavljima. Budući da svaki stambeni štediša mora prvo štedjeti određeno vrijeme po ugovorenim uvjetima, a tek nakon toga stječe pravo na povoljan stambeni kredit, za koji još mora zadovoljiti i određene kreditne uvjete, drugo i treće poglavlje ovog istraživačkog rada nose naslove: *Faza štednje* i *Faza kredita*. U četvrtom poglavlju obrađeni su općeniti problemi i konkurencija stambenih štedionica u RH, te taj dio nosi naslov: *Općenito o stambenoj štednji*. Peti je dio zaključak sa smjernicama za daljnja istraživanja.

2. Faza štednje

2.1. Područje i način poslovanja stambenih štedionica

Sve četiri stambene štedionice koje posluju u RH nastoje osigurati dostupnost svojih proizvoda (mogućnost za skla-

panje ugovora o stambenoj štednji) na cijelom području RH. Tablica 2. prikazuje kako su stambene štedionice rangirale regije¹ po kriteriju važnosti za svoje poslovanje.

Tablica 2. Važnost regija za poslovanje pojedine stambene štedionice

Regija	Rang		
	I.	II.	III.
Zagreb i okolica	3	1	–
Slavonija	–	1	–
Dalmacija	–	–	2
Istra i područje grada Rijeke	–	2	–
Varaždin i okolica	1	–	–

Štedionice su kao odgovor na postavljeno pitanje o važnosti regija mogle navesti dvije regije ukoliko su im bile podjednako važne.

Na temelju podataka prikupljenih ovim istraživanjem može se zaključiti da su stambene štedionice ponajprije orijentirane na područje grada Zagreba i neposredne okolice. Prvi stupac ranga iz Tablice 2. prikazuje nam logički očekivani rezultat rangiranja (prema vlastitom sjedištu). Ostala područja RH (II. i III. rang), bitna za poslovanje stambenih štedionica, zapravo su područja poslovanja njihovih osnivača, odnosno glavnih suradnika/poslovnih partnera. Stambene su štedionice razvile različite oblike suradnje s fizičkim i pravnim osobama iz mjesta diljem RH, radi prodaje/prikupljanja/dostupnosti stambene štednje, a takva poslovna povezanost s regionalnim bankama i poslovnicama banke osnivača uvelike određuje važnost pojedine regije.

Na pitanje o načinu na koji su pridobile nove klijente – stambene štediše, stambene su štedionice odgovarale da im najviše klijenata pronalaze vanjski suradnici (akviziteri), često organizirani po različitim višerazinskim principima i motivirani provizijom iz sklopljenih ugovora. Pojedine stambene štedionice razvile su vlastite višerazinske mreže vanjskih suradnika, a neke su išle korak dalje i sklopile ugovore s privatnim trgovačkim društvima o prodaji stambene štednje putem njihove mreže šaltera (npr. poslovna mreža Hrvatske pošte), odnosno mreže njihovih vanjskih suradnika (trgovačka društva koja se bave različitim posredovanjima/direktnom prodajom, npr. za prodaju osiguranja ili turističkih aranžmana). Pojedine stambene štedionice imaju prodajnu mrežu u koje je uključeno i više tisuća vanjskih suradnika pa su takve mreže zbog kompleksnosti zasebno organizirane preko “voditelja”, po regionalnoj ili organizacijskoj osnovi. Voditelji su uglavnom motivirani provizijom od postignutih rezultata pojedine grane mreže s više razina, odnosno suradnika čiji rad nadziru. Rezultate svih vanjskih suradnika stambene štedionice najčešće prate po broju sklopljenih ugovora o stambenoj štednji, a provizija koju dobivaju izravno ovisi o iznosima na koje su sklopljeni ugovori o stambenoj štednji. Od intervjuiranih rukovoditelja stambenih štedionica doznali smo da neke stambene štedionice na taj način sklapaju do 95 posto novih ugovora o stambenoj štednji.

Na temelju prikupljenih podataka očito je da su stambene štedionice prepoznale učinkovitost direktne prodaje putem mreža vanjskih suradnika – pravnih i fizičkih osoba jer smo na pitanje o planiranim aktivnostima za pridobivanje novih štediša dobili odgovore da se dvije stambene štedionice namjeravaju posvetiti jačanju i razvoju prodajne mreže, da treća planira intenzivirati direktno kontaktiranje s potencijalnim štedišama (telefonom, pismom, internetom), a da četvrta kani ubrzati obavljanje svojih usluga, prije svega obradu kreditnih zahtjeva.

Osim opisanog, najznačajnijeg načina sklapanja novih ugovora o stambenoj štednji – mrežama vanjskih suradnika, stambene štedionice navode i druge, manje značajne načine na koje sklapaju ugovore o stambenoj štednji, a to su vlastiti uredi/poslovnice te pomoću interneta (samo jedna stambena štedionica).

Tijekom istraživanja uočeno je da su stambene štedionice razvile suradnju s poslovnim bankama koje nisu vlasnički povezane ni s jednom stambenom štedionicom. Takav način suradnje s nekom od postojećih stambenih štedionica omogućava trajno uključenje svih poslovnih banaka u područje stambene štednje. Broj stambenih štedionica ne može biti velik, stoga je jasno da svaka banka ne može osnovati vlastitu stambenu štedionicu, a mogućnost trajne suradnje sa štedionicama nadomješta eventualni konkurentski nedostatak glede ponude proizvoda iz područja stambene štednje. O ishodu međusobnih pregovora ovisi koje dodatne pogodnosti uživaju poslovne banke (npr. zadržavanje određenog postotka od iznosa naknade za sklapanje ugovora o stambenoj štednji; stambena štedionica plasira određeni iznos dugoročne štednje u banku s kojom surađuje i sl.).

2.2. Sklopljeni ugovori o stambenoj štednji

Zakonom o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje propisane su, u članku 13. stavku 2., obvezatne odredbe ugovora o stambenoj štednji. Analizirajući rezultate istraživanja koji se odnose na ugovore o stambenoj štednji, zaključujemo da su stambeni štediše vrlo dobro informirani o mogućnostima štednje po kojima se ostvaruju najbolji prihodi s osnove uplaćenih sredstava i pripadajućih državnih poticajnih sredstava, te da ih iskorištavaju prilikom sklapanja ugovora o stambenoj štednji. Takav zaključak izvodimo iz korelacije odgovora dobivenih na pitanje o najčešćem iznosu po sklopljenim ugovorima o stambenoj štednji u svim intervjuiranim stambenim štedionicama, s odgovorima na pitanje o najčešćem roku (vrsti)² štednje.

U trima je stambenim štedionicama od 65 do 80 posto ukupnih ugovora o stambenoj štednji sklopljeno na rok duži od pet godina, a u jednoj je stambenoj štedionici 60 posto ukupnih ugovora o stambenoj štednji sklopljeno na rok od dvije godine. To je vrlo važan podatak jer govori o tome kako pojedina stambena štedionica treba planirati likvidnost, to više ako pretpostavimo da su štediše na kraći rok motivirani ponajprije podizanjem povoljnih

¹ Regije su formirane proizvoljno samo za potrebe ovog istraživanja.

² Stambene štedionice sklapaju ugovore sa stambenim štedišama pri čemu se ugovara određeni obavezni rok štednje (ne može biti kraći od dvije godine), a stambene štedionice, ovisno o roku, nude različite mogućnosti štednje (brza, normalna i spora; brza, standardna i za mlade i sl.) nazivajući ih vrstama, odnosno tarifama.

stambenih kredita, i to čim steknu uvjete (nakon dvije godine štednje). Za štediša koji su se odlučili za štednju na rok duži od 5 godina, pretpostavljamo da su motivirani i povoljnim uvjetima štednje (kamatama i državnim poticajnim sredstvima). Općenito gledano, stambena štedionica koja ima više ugovora sklopljenih na kraći rok, trebala bi pri planiranju likvidnosti uzeti u obzir kako će velik dio njezinih štediša htjeti podići vlastita uložena sredstva, ali i pripadajuće kredite.

Po rezultatima ovog istraživanja ugovore o stambenoj štednji sklapaju sve kategorije stanovništva, gledano prema dobi. Naime, rukovoditelji stambenih štedionica uglavnom nisu mogli ni približno odrediti najčešću starost svojih štediša, ali su primijetili da su zastupljeni klijenti svih dobnih skupina. Dobiveni odgovori pokazuju da ne postoji ciljana generacija kod sklapanja ugovora o stambenoj štednji. Podjednaka zastupljenost svih dobnih skupina po stambenim štedionicama potvrđuje različite motive stambene štednje, te govori o njezinoj kvaliteti i popularnosti.

Vežano uz broj sklopljenih ugovora o stambenoj štednji, stambene štedionice ističu kako su ostvareni rezultati prije uvođenja monetarne klauzule višestruko podbacili. Nakon uvođenja monetarne klauzule broj sklopljenih ugovora o stambenoj štednji, kao i iznos prikupljene štednje, kontinuirano raste, ali intervjuirani rukovoditelji rijetko izražavaju zadovoljstvo rezultatima poslovanja. Tijekom intervjua upozorili su nas na pojavu novih problema u poslovanju stambenih štedionica – nazvali su ih lošom “kvalitetom štednje”. Radi se o tome da stambeni štediša ne poštuju ugovorne obveze, a gotovo svi sklapaju ugovore o stambenoj štednji uz mjesečne štedne uplate. Međutim, nakon nekog vremena prestanu redovito uplaćivati, te samo uplate iznos ili razliku do 5.000 kuna godišnje odjednom, i to obično pred kraj godine. Mnogi u potpunosti prestaju uplaćivati uloge na svoje štedne račune. Što se tiče problema s kvalitetom štednje moguće je govoriti o dvjema kategorijama: jedna su kategorija štediša koji uplaćuju kada i koliko mogu, a drugu kategoriju čine štediša koji sklope ugovor o stambenoj štednji, uredno ga osobno potpišu, ali po njemu ne počinju uplaćivati uloge. Za štediša iz prve kategorije smatramo da se vode željom za štednjom i stjecanjem prava na kredit, ali se ne mogu idealno držati preuzetih obaveza, a za to bi razloge trebalo potražiti u općoj gospodarsko-socijalnoj realnosti današnjeg vremena. Štediša iz druge kategorije, koji nikada ne počinju uplaćivati iznose po sklopljenim ugovorima o stambenoj štednji, stvaraju poteškoće stambenim štedionicama jer ih one moraju evidentirati u knjigovodstvu i otvoriti im štedne račune. Možda su štediša ove kategorije precijenile svoje štedne mogućnosti, ali njihova brojnost govori da moraju postojati i drugi razlozi. Pretpostavljamo da su neki sklopili ugovore o stambenoj štednji iako nisu ni imali stvarnih namjera za to. Pitamo se je li, i koliko, i sam način prodaje utjecao na nastajanje tzv. “mrtvih računa”. Na osnovi nepravilnih uplata po štednim računima klijenti ipak imaju pravo na stambeni kredit, ali će željeni iznos kredita moći dobiti nakon znatno dužeg vremena štednje nego što bi to bilo u slučaju redovitih uplata, tj. poslije perioda štednje puno duljeg od onog utvrđenog ugovorom o stambenoj štednji. Uredno uplaćivanje štednih uloga jedan je od uvjeta za dobivanje kredita, zato ga stambene štedionice posebno prate pomoću rangiranja³ štediša, a rezultat određuje tko i kada može dobiti kredit.

3. Faza kreditiranja

3.1. Kreditna politika

3.1.1. Pisana politika

Stambene su štedionice dužne prema Zakonu o bankama donijeti “kreditne politike kojima se utvrđuju postupci i način davanja kredita i drugih plasmana i mogućih obaveza, te postupci i način osiguranja povrata, odnosno naplate potraživanja, obračun i naplata kamata, provizija i drugih naknada te postupci u svezi s drugim oblicima izloženosti prema ovome Zakonu” (članak 76., stavak 6.).

Pisane politike i procedure imaju značajnu ulogu pri organizaciji poslova, dužnosti i nadležnosti u svakom pravnom subjektu pa tako i u stambenim štedionicama osiguravaju dosljednost nadležnosti, kreditnih uvjeta i postupaka prema klijentima – stambenim štedišama. Općenito se smatra da su detaljno izrađene pisane politike koje određuju sve relevantne postupke u kreditnom odnosu, najbolji način rada.

Rezultati provedenog istraživanja upućuju na to da stambene štedionice u RH imaju detaljne kreditne politike u pismenom obliku, iako je u jednoj stambenoj štedionici kreditna politika bila u postupku potvrđivanja od Uprave i Nadzornog odbora. Stambene su se štedionice pri utvrđivanju kreditnih uvjeta i sastavljanja pisanih kreditnih politika služile uglavnom iskustvom svojih zaposlenika, ali i metodologijom te pisanim politikama banaka osnivača. Uočena je izrazita povezanost stambenih štedionica i njihovih osnivača glede utvrđivanja i izrade kreditnih politika i procedura te njihovog oblikovanja u pismenom obliku. Rukovoditelji stambenih štedionica uglavnom su stručnjaci s višegodišnjim radnim iskustvom stečenim u poslovnim bankama (često u bankama osnivačima stambenih štedionica), i to najčešće iz područja poslovanja s građanima.

Pisane kreditne politike u stambenim štedionicama imaju dodatno značenje ako znamo da stambene štedionice imaju relativno malen broj zaposlenih u usporedbi s brojem stambenih štediša, odnosno potencijalnih tražitelja kredita. Naime, da bi manji broj zaposlenika mogao obraditi velik broj kreditnih zahtjeva, potrebno je da se svi kreditni postupci, uvjeti i nadležnosti precizno propišu, kako bi se obrada kreditnih zahtjeva svela na rutinu. Takva bi organizacija poslova također omogućila zaposlenicima da brzo i djelotvorno obavljaju nadzor i kontrolu svih odluka/postupaka.

Zbog specifičnosti stambene štednje koje proizlaze prije svega iz postojećeg zakonskog okvira, koji striktno utvrđuje glavne kreditne uvjete i rokove, te zbog relativno malog broja zaposlenih u usporedbi s brojem stambenih štediša, koji se radi kvalitetne i promptne obrade kreditnih zahtjeva trebaju upravljati jasnim i detaljnim postup-

³ Rangiranja se provode u svim stambenim štedionicama u RH stavljanjem u odnos komponente vremena štednje i komponente iznosa štednje. Uvidjeli smo da u praksi neke stambene štedionice u odnos stavljanju period štednje i iznos štednje, odnosno iznos ostvarenih redovnih kamata i ugovorne svote i sl. Rezultate rangiranja stambene štedionice različito nazivaju, kao vrijednost ugovora, ostvaren broj bodova i sl.

cima, možemo očekivati da će se u praksi zaista primjenjivati uvjeti i procedure iz pisanih kreditnih politika.

3.2. Kreditni uvjeti

Stambeni štediša može podići stambeni kredit nakon ispunjenja osnovnih uvjeta navedenih u prvotno sklopljenom ugovoru o stambenoj štednji, od kojih je najvažniji minimalni period štednje (dvije godine). Zakonom o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje propisane su, u članku 20., stavku 2., odredbe koje mora sadržavati ugovor o stambenom kreditu, a prema njima stambene su štedionice razvile ugovore u obliku tipiziranog obrasca koji u potpunosti zadovoljava zakonske odredbe.

Važno je znati da nakon minimalnog perioda štednje i ispunjenja ostalih uvjeta iz sklopljenog ugovora o stambenoj štednji, stambeni štediša stječe pravo na podizanje stambenog kredita, no to ne znači da će ga dobiti automatizmom, već mora zadovoljiti kreditne uvjete i proceduru obrade kreditnog zahtjeva pojedine stambene štedionice, a može se dogoditi da uredan stambeni štediša (kad ispuni svoje obveze iz faze štednje – redovitim uplatama), zapravo nema odgovarajuću kreditnu sposobnost, te zbog toga ne može dobiti očekivani kredit.

Stambene su štedionice potpuno samostalne pri utvrđivanju uvjeta o kreditnoj sposobnosti stambenih štediša i to je područje vrlo raznoliko po ovim uvjetima: traženom iznosu kredita, mjesečnim primanjima stambenog štediša, potrebnom osiguranju, potrebnoj dokumentaciji i dr. Istraživanjem smo utvrdili da su glavni uvjeti i procedure za provjeru kreditne sposobnosti stambenih štediša određeni po uzoru na kreditne uvjete i metodologiju obrade kreditnih zahtjeva u bankama osnivačima te da su pritom uzete u obzir specifičnosti stambene štednje.

Za veće iznose kredita, pod čime neke stambene štedionice podrazumijevaju iznos veći od 15.000 njemačkih maraka, a druge od 20.000 njemačkih maraka (u kunskoj protuvrijednosti), traži se zalog imovine kao instrument za osiguranje povrata kredita. Svaka stambena štedionica ima različit pristup potrebi i vrijednosti zalogu, uglavnom vezan uz ostale elemente koji određuju kreditnu sposobnost (prije svega kombinacije s jamcima i sudužnicima). Stambene štedionice traže da kreditna obveza dužnika bude pokrivena zalogom imovine u rasponu od 75 do 200 posto iznosa odobrenoga kredita. Manju vrijednost zalogu iz navedenog raspona dopuštaju pojedine stambene štedionice u kombinaciji s ugovaranjem polica osiguranja po kojima osiguravateljska društva podmiruju dospelje obveze dužnika u slučaju poteškoća s otplatom. Osiguravanje otplate kredita kod osiguravateljskih društava susretali smo i u kreditnoj praksi nekih poslovnih banaka, te su u nekoliko nama poznatih slučajeva nastanka osiguranog slučaja⁴ osiguravateljska društva uredno ispunjavala preuzetu obvezu plaćanja nepodmirenih dospjelih obveza dužnika. Takvo osiguranje povrata kredita zahtijeva plaćanje premije tijekom cijelog perioda otplate kredita, što je dodatni trošak koji se u cijelosti prevlađuje na stambene štediša.

4 Nastanak osiguranog slučaja znači da se desilo nešto što nismo željeli, a od čega smo se štitili ugovaranjem osiguranja. Kažemo da je osigurani slučaj nastupio kada klijent prestane plaćati svoje dospelje obveze po kreditu.

Vezano uz ovo područje, istraživali smo i stav stambenih štedionica prema procjeni vrijednosti založene imovine. Iz analize dobivenih rezultata vidljivo je da se stambene štedionice namjeravaju koristiti praksom i uslugama poduzeća za procjenu imovine koja su u vlasništvu banaka osnivača, odnosno uslugama ovlaštenih sudskih vještaka s kojima su banke osnivači razvile suradnju po tom pitanju.

Uknjižba zalogu za osiguranje povrata kredita predviđena je u svim stambenim štedionicama kao hipotekarna, odnosno fiducijarna uknjižba. Ipak, dvije stambene štedionice prakticiraju hipotekarnu uknjižbu prvog reda smatrajući taj način prikladnijim.

Na temelju prikupljenih podataka može se općenito zaključiti da stambene štediša očekuje gotovo jednak put prikupljanja različite dokumentacije u svrhu dokazivanja kreditne sposobnosti (boniteta) i namjene kredita kao da su ga zatražili u nekoj poslovnoj banci.

3.3. Upotreba ekspertnih sustava pri donošenju kreditnih odluka

Stambene štedionice na financijskom tržištu nude proizvod koji je velikim dijelom definiran zakonskim odredbama i za koji se očekuje da će ga prihvatiti velik broj stanovnika RH. S druge strane, stambene štedionice imaju relativno malen broj zaposlenih u usporedbi s brojem stambenih štediša, odnosno potencijalnih tražitelja kredita. Tradicionalni postupak utvrđivanja kreditne sposobnosti klijenta često je dugotrajan proces koji generira stanovite troškove financijskoj instituciji, ali i klijentu. Moderno se bankarstvo u masovnijem poslovanju s građanstvom sve više služi različitim postupcima koji obradu i utvrđivanje kreditne sposobnosti klijenta provode na standardiziran način, pa je konačna odluka objektivnija, a troškovi manji (npr. diskriminantna analiza, neuralne mreže i dr.). Dokazano je da upotreba ekspertnih sustava pri donošenju kreditnih odluka pridonosi objektivnosti i racionalizaciji postupka utvrđivanja kreditne sposobnosti te istodobno i smanjenju troškova. Ti sustavi mogu biti važni i za rano otkrivanje bonitetnih rizika. Radi stjecanja i zadržavanja povjerenja štediša koji su se na štednju odlučili da bi podigli stambeni kredit, stambene štedionice moraju osigurati brzu i kvalitetnu obradu kreditnih zahtjeva, ali istodobno trebaju voditi računa o svim troškovima toga procesa. Teorija nalaže kvalitetno osposobljavanje zaposlenika za sva područja rada i organizaciju poslova tako da se obavljaju na standardiziran/rutinski način, gdje god je to moguće, kako bi se postigli zadovoljavajući rezultati uz minimalne troškove. S obzirom na opisane uvjete poslovanja stambenih štedionica, primjena ekspertnih sustava⁵ mogla bi biti učinkovita pomoć pri donošenju kreditnih odluka, te smo zato odlučili istražiti njihovu prisutnost u praksi.

Od četiri ispitane stambene štedionice, na dan provođenja istraživanja dvije nisu imale u primjeni nikakav oblik ekspertnih sustava kao programske pomoći pri donošenju kreditnih odluka, ali je jedna od njih izrazila namjeru da uskoro nabavi programe upravo u tu svrhu. Dvije stambene štedionice koje su se u trenutku provođenja

5 Više o ekspertnim sustavima vidite u radovima: Čerić, Varga, Birolla i ostali (1998), str. 209.; Dagmar (1995) i Niehaus (1987).

ovog istraživanja koristile ekspertnim sustavima, opisale su nam ih kao detaljno razvijene.

Smatramo da će s daljnjim porastom broja stambenih štetiša i korisnika stambenih kredita za kratko vrijeme sve stambene štetišnice primjenjivati ekspertne sustave u donošenju kreditnih odluka, pa će biti zanimljivo, u jednom budućem istraživanju, utvrditi od kojih osnova polaze, kojim se parametrima upravljaju i koliko su im kvalitetni rezultati obrade.

3.4. Politika isplate odobrenih kredita i način čuvanja kreditne dokumentacije

Politika isplate odobrenih kredita istraživana je zbog toga što se radi o strogo namjenskim kreditima (članak 8. i 9. Zakona o stambenoj štetnji i državnom poticanju stambene štetnje), a tu su namjenu stambene štetišnice također dužne nadzirati po istome Zakonu.

Rukovoditelji stambenih štetišnica zakonsku obvezu nadziranja namjene sredstava iz programa stambene štetnje tumače na sljedeći način. Stambene štetišnice imaju obvezu da nadziru namjenu odobrenih stambenih kredita – kada je razdoblje stambene štetnje duže od pet godina, odnosno namjenu stambene štetnje, državnih poticajnih sredstava i odobrenih stambenih kredita (tj. cijeloga ugovorenog iznosa) – kada je razdoblje stambene štetnje kraće od pet godina.

Podaci prikupljeni istraživanjem govore nam da su se stambene štetišnice kvalitetno pripremile za nadzor namjene odobrenih kredita, pri čemu se striktno drže zakonskih odredaba. Međutim, jedna se stambena štetišnica razlikuje od ostalih po tome što u svim slučajevima isplate: stambene štetnje, državnih poticajnih sredstava i kredita, neovisno o proteklom vremenu štetnje, zahtijeva pravdanje namjene sredstava pomoću računa ili sklopljenih ugovora.

Nadzor namjene sredstava iz stambene štetnje, državnih poticajnih sredstava i kredita zahtijeva stanovito angažiranje zaposlenika i ostalih resursa stambenih štetišnica, dakle uzrokuje administrativne troškove, a istodobno u očima stambenog štetiša komplicira i otežava postupak dobivanja kredita. Postavljanje uvjeta u vezi s dokazivanjem namjene sredstava u slučajevima kada to nije potrebno (npr. dokazivanje namjene vlastitih sredstava kad je period štetnje dulji od pet godina pri podizanju kredita) moglo bi inicirati negodovanje stambenih štetiša, prilikom isplate sredstava, te se pretvoriti u konkurentski nedostatak u odnosu na ostale stambene štetišnice.

Vežano uz pohranu kreditne dokumentacije, utvrdili smo sljedeće: dvije stambene štetišnice služe se klasičnim načinom arhiviranja, jedna primjenjuje snimanje na mikrofilm, a jedna je organizirala vlastitu pohranu dokumentacije pomoću računala (engl. *document imaging system*). Pri pohrani originalne dokumentacije dvije se stambene štetišnice koriste arhivima banaka osnivača.

3.5. Praćenje urednosti otplate kredita

Praćenje urednosti u otplati kredita značajno je za svaku instituciju s kreditno-depozitnim obilježjima, a svakako je jako važno za sigurno, stabilno i likvidno poslovanje stambenih štetišnica. Glavne izvore sredstava iz kojih stambene štetišnice mogu odobravati povoljne stambene kredite

i zadovoljiti potražnju stambenih štetiša, čine prikupljena štetišnja iz uplata po sklopljenim ugovorima o stambenoj štetnji i otplate po odobrenim kreditima.

Urednost otplate kredita provjerava se u trima stambenim štetišnicama svakog mjeseca, dok jedna stambena štetišnica otplatu prati svakog tjedna. O urednosti otplate po odobrenim kreditima sastavljaju se različita interna izvješća radi informiranja rukovoditelja.

Kad uplate po dospjelim kreditnim obvezama kasne, stambene štetišnice posežu za prvom mjerom kako bi naplatile dug, a to je pismena opomena. U periodu kašnjenja s plaćanjem od 15 do 30 dana nakon dospijeca obveza po kreditima sve će stambene štetišnice, u skladu sa svojom poslovnom politikom, poslati prvu pisanu opomenu dužniku. Nakon daljnjih 30 dana kašnjenja sve će stambene štetišnice neurednom platiši poslati i drugu pismenu opomenu. S protekom sljedećih 30 dana neplaćanja od dana slanja druge pismene opomene dvije će stambene štetišnice neurednom platiši poslati opomenu pred tužbu, pa je u tom slučaju idući korak naplata dugova po osnovi ugovorenih instrumenata osiguranja. Treća je stambena štetišnica izričito izjavila da bi poslije perioda od daljnjih 15 dana neplaćanja nakon slanja druge opomene, “aktivirala” jamce, odnosno zatražila plaćanje dugova po kreditu od jamaca, dok bi četvrta stambena štetišnica u takvim okolnostima, zatražila mišljenje vlastitih pravnika i postupila prema njemu.

3.6. Dosadašnja iskustva s odobrenim stambenim kreditima

Stambene štetišnice počele su raditi tijekom 1998. godine ili poslije, a zbog nemogućnosti ugovaranja zaštitne monetarne klauzule u početku je postojala velika suzdržanost građana glede sklapanja ugovora o stambenoj štetnji, te su prvotno planirani/očekivani rezultati po broju sklopljenih ugovora i po iznosu prikupljene štetnje višestruko podbacili. Tijekom 1999. stambene su štetišnice započele s intenzivnijim aktivnostima za pridobivanje stambenih štetiša, a znatan porast opsega poslovanja počele su bilježiti tijekom druge polovice 1999. godine, tj. od kada je izmjenama i dopunama Zakona o stambenoj štetnji i državnom poticanju stambene štetnje omogućena štetišnja uz zaštitnu monetarnu klauzulu. S obzirom na navedeno i na činjenicu da je za odobravanje kredita potrebno ispuniti uvjet o namjenskoj štetnji u minimalnom vremenu od dvije godine, logički je zaključak da su stambene štetišnice mogle prve stambene kredite odobravati tijekom 2000. godine, i to po osnovi sklopljenih ugovora o stambenoj štetnji na brzi rok. O proteklom periodu stambene štetnje izravno ovisi rok otplate kredita, a vrijedi pravilo: što je kraća namjenska štetišnja, kraći je i period otplate kredita, pa su i otplatne rate veće.

Prvi slučajevi odobravanja povoljnih stambenih kredita, na osnovi stjecanja uvjeta iz sklopljenih ugovora o stambenoj štetnji, zabilježeni su krajem 2000. godine u trima stambenim štetišnicama (u jednoj u studenome, a u dvjema u prosincu 2000.). Četvrta stambena štetišnica prognozirala je da će odobravanje prvoga stambenoga kredita na temelju ugovora o stambenoj štetnji uslijediti tijekom jeseni 2001.

Analizirajući najčešću ročnost odobrenih kredita kod triju stambenih štetišnica, koje su u trenutku provođenja

ovog istraživanja imale iskustva s odobravanjem namjenskih kredita, uvidjeli smo da je najčešći rok otplate odobrenih kredita u dvjema stambenim štedionicama sedam godina, a u trećoj je najčešći rok otplate odobrenih kredita osam godina i devet mjeseci.

Kod pitanja o tome je li primijećena najčešća namjena stambenoga kredita sve su četiri stambene štedionice, služeći se odgovorima ponuđenima u upitniku po kojem je istraživanje provedeno, navele da su krediti najčešće namijenjeni rekonstrukciji, adaptaciji i popravcima postojećih stanova i kuća. Dvije su stambene štedionice uz navedene namjene izjavile kako je i kupnja stana/kuće vrlo izražena u njihovoj strukturi namjene odobrenih kredita.

Opisana struktura namjene stambenih kredita ponajprije je uvjetovana činjenicom da su analizirani krediti odobreni na osnovi najkraćega potrebnog perioda štednje (2 godine), a naravno da je na taj način uštedeno manje novca koji čini osnovu za odobravanje kredita u identičnom iznosu. Iznosi odobrenih kredita, bez uključenosti/štednje većeg broja članova kućanstva radi spajanja njihovih ugovora, odnosno radi zajedničke investicije, realno ne mogu biti dostatni za kupnju stana ili kuće. S druge strane, stambeni su štediše upoznati s mogućnostima štednje koje omogućuju podizanje većeg iznosa stambenoga kredita nakon kraćega perioda (npr. veći broj optimalno sklopljenih ugovora), ali se ipak odlučuju za podizanje manjih iznosa kredita. Taj rezultat govori o kvaliteti postojećega stambenog fonda, tj. potvrđuje pretpostavke o tome da velik broj stambenih štediša nastoji popraviti i/ili poboljšati stambeni prostor u kojem trenutačno boravi, dok će kupnje stanova i kuća iz programa stambene štednje vjerojatno biti zastupljenije po osnovi ugovora s dužim periodom stambene štednje, po kojima će se krediti odobravati u budućnosti.

Zanimljiv je podatak da stambene štedionice nastoje obraditi kreditne zahtjeve u što kraćem roku jer uviđaju da je to mogućnost za stjecanje konkurentske prednosti pred ostalima. Glede dosadašnje prakse i iskustva s obradom kreditnih zahtjeva u trima stambenim štedionicama koje su počele odobravati kredite, utvrđeno je na temelju očitovanja mjerodavnih zaposlenika, kako kreditne zahtjeve rješavaju/obrađuju u roku od tjedan dana, te da se to razdoblje rijetko odulji. Međutim, jedna je stambena štedionica suradnju s bankom osnivačem razvila tako da i banka osnivač obrađuje kreditne zahtjeve stambenih štediša koji su posredovanjem njezinih "šaltera" sklopili ugovore o stambenoj štednji. U ovom slučaju obrada kreditnog zahtjeva zna potrajati neželjeno dugo, a namjera je da se obrada kreditnih zahtjeva ovim putem skratiti, najmanje na razdoblje koje se ostvaruje i u samoj stambenoj štedionici. Stambena štedionica koja u trenutku provođenja ovog istraživanja još nije imala odobrenih kredita, izjavila je glede planiranog roka obrade kreditnih zahtjeva kako on ne bi trebao biti duži od 15 dana. Pojedine su stambene štedionice tijekom intervjua izvijestile da u budućnosti planiraju dodatno skratiti period odobravanja kredita, što pokazuje da uzimaju u obzir potrebe klijenata. Međutim, potrebno je reći da to znači ubrzanje postupka obrade kreditnog zahtjeva koji se obavlja u samoj stambenoj štedionici, i to nakon dostave svih potrebnih dokumenata u skladu s kreditnim uvjetima pojedine stambene štedionice, dok će do isplate kredita komitentima trebati proći vrijeme koje zahtijevaju vanjski čimbenici, npr. sudovi pri uknjižbi zaloga i sl.

4. Općenito o stambenoj štednji

4.1. Nedostaci stambene štednje iz aspekta štediša

Budući da se radi o specifičnim financijskim institucijama i njihovim proizvodima, koji na domaćem financijskom tržištu postoje od 1998. godine, smatrali smo važnim istražiti i njihove eventualne nedostatke. Zaključke u nastavku izvodimo iz pretpostavke da zaposlenici stambenih štedionica, koji svakodnevno kontaktiraju sa sadašnjim i potencijalnim stambenim štedišama, mogu biti kvalitetan izvor informacija o ovoj temi. Prema interpretaciji rukovoditelja stambenih štedionica štediše najčešće navode ove nedostatke stambene štednje:

- naplaćivanje različitih naknada (npr. pri sklapanju ugovora, godišnje za usluge vođenja računa, pri odobrenju kredita itd.)
- obveza namjenskog trošenja vlastite uštede
- bojazan da državna poticajna sredstva neće biti uplaćivana
- bojazan za sigurnost depozita u poslovnim bankama
- uplate na štedne račune posljednjih dana tekuće godine ne evidentiraju se kao uplate tekuće godine, pa štediše ne ostvaruju pravo na dodjelu državnih poticajnih sredstava za godinu u kojoj su uplate izvršene
- niske kamate na štednju
- dug period štednje, tj. čekanja na kredit
- nepostojanje olakšica za poduzeća koja bi štedjela u ime svojih zaposlenika
- nije definirano na koji se način u stambenu štednju uključuju gradovi i općine.

4.2. Konkurencija stambenih štedionica na domaćem financijskom tržištu

Stambene štedionice prema porastu broja sklopljenih ugovora i iznosa prikupljene štednje zauzimaju sve važnije mjesto na domaćem financijskom tržištu. U posljednjih nekoliko godina moguće je zamijetiti razne nove proizvode na domaćem financijskom tržištu, koji su razvijeni zato da se pomogne u stambenom zbrinjavanju različitih kategorija stanovništva. Tako je donesen Zakon o fondu za dugoročno financiranje stanogradnje uz potporu države, Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje i Program socijalno poticane stanogradnje. Budući da ima mnogo financijskih institucija koje se ponajprije bave prikupljanjem štednje i njezinom alokacijom (43 banke i 22 štedionice)⁶, primjetno je u svakodnevnom životu da se međusobna borba oko pridobivanja štediša i njihove uštede sve više zaoštrava. O tome postoji li uopće konkurencija stambenim štedionicama, te kojeg se proizvoda/institucije one najviše pribojavaju, upitali smo njihove rukovodeće ljude. Odgovore navodimo u nastavku.

Na pitanje o tome što stambene štedionice smatraju svojom najvećom konkurencijom, dani su nam ovi odgovori:

1. devizna štednja kod poslovnih banaka, osobito za veće iznose
2. stambeni krediti poslovnih banaka koji se odobravaju uz sve niže kamatne stope

⁶ Izvor: Godišnje izvješće HNB-a za 2000. godinu

3. mogućnost stjecanja stana preko Programa socijalno poticane stanogradnje
4. sve kvalitetnija ponuda različitih vrsta životnog osiguranja
5. mirovinska reforma – mogućnosti štednje građana u trećem stupu.

Ponuda različitih oblika ulaganja uštede u RH svakim je danom sve bogatija, te se može očekivati da će takav trend dovesti do daljnjeg zaoštavanja konkurentne borbe oko pridobivanja novih štediša između svih financijskih institucija na domaćem financijskom tržištu, a to bi ujedno trebalo rezultirati poboljšanjem postojeće razine usluga i pojačanom brigom za potrebe klijenata.

5. Zaključak i smjernice za daljnja istraživanja

Stambene su štedionice prilikom osnivanja prognozirale određene poslovne rezultate na osnovi snimanja i istraživanja tržišta. Međutim, očekivani poslovni rezultati u njihovim prvim godinama poslovanja, mjereno brojem sklopljenih ugovora o stambenoj štednji i iznosom prikupljene štednje, višestruko su podbacili. Istodobno su sve analize tržišta upućivale na vrlo velik interes građana za program stambene štednje, što je svojevrsan paradoks. Glavni je uzrok takvom stanju bilo nepostojanje mogućnosti za sklapanje ugovora o stambenoj štednji sa zaštitnom monetarnom klauzulom, ali i pogrešne poslovne pretpostavke, neprikladna poslovna organizacija i dr.

Na osnovi prikupljene dokumentacije i informacija dobivenih u neposrednim kontaktima s rukovoditeljima stambenih štedionica, može se zapaziti da su sve kalkulacije u vezi sa stambenom štednjom sastavljane uz očekivanja da u Hrvatskoj neće biti osnovano više od četiri stambene štedionice. Analizirajući teritorijalnu organizaciju poslovanja četiriju stambenih štedionica, uočavamo dobru pokrivenost cjelokupnog teritorija RH. Također, većina hrvatskih poslovnih banaka uključila se u program stambene štednje, nudeći je kao proizvod na svojim šalterima. Ako se tome pridodaju tisuće vanjskih suradnika stambenih štedionica i planovi za unapređenje poslovanja, ispada da trenutno, ali i u bliskoj budućnosti pogotovo, građani u svakom većem mjestu u RH mogu birati između četiriju približno jednakih modela štednje, četiriju različitih stambenih štedionica.

Tijekom prve godine dana poslovanja prvih stambenih štedionica u RH (1998.) postojala su samo dva načina ugovaranja stambene štednje, na šalterima banaka i preko vanjskih suradnika. Međutim, početkom iduće godine (1999.), nakon utvrđivanja prvih poslovnih rezultata, stambene štedionice kreću u agresivnije pridobivanje stambenih štediša. U prvotnom načinu ugovaranja stambene štednje stambene štedionice nalaze djelomično oporavljanje za malen broj ugovora sklopljenih u 1998. godini. Stambena štedionica koja je poslovala samo preko vanjskih suradnika, uvidjela je kako joj nedostaje prisutnost na šalterima banaka, ali i vlastiti poslovni prostor gdje bi se primali klijenti i sklapali ugovori o stambenoj štednji. S druge strane, stambena štedionica koja se usredotočila na šaltersku prodaju putem mreže poslovnica banke osnivača, uočila je potrebu za angažiranjem vanj-

skih suradnika. Razlozi za jedan ili drugi način prodaje ili protiv njega raznoliki su. Tržište i međusobna konkurencija naveli su stambene štedionice da se maksimalno prilagode željama i potrebama potencijalnih štediša i zbog toga moraju osigurati prisutnost na tržištu na različite načine, te su upućene na razvoj istih ili sličnih načina prodaje. U takvoj je situaciji koordinacija marketinških aktivnosti stambenih štedionica posebno važna.

Kako je za sklapanje ugovora o stambenoj štednji angažirano na tisuće vanjskih suradnika, te kako su oni motivirani uglavnom provizijom razmjernom ugovorenim svotama štednje, smatramo potrebnim upozoriti na nekoliko mogućih izvora problema kao što su lažna obećanja, kriva namjerna ili nenamjerna interpretacija stavaka Ugovora, Zakona i sl., od strane nekvalificiranih osoba, čije će se pogreške tek naknadno uočiti, pri čemu te osobe ne odgovaraju za svoje postupke. U ovom je istraživanju uočeno da stambene štedionice i dalje namjeravaju unapređivati prodaju, a to znači da će neke angažirati nove/dodatne vanjske suradnike. Smatramo da je potrebno više pozornosti posvetiti tome tko i kako sklapa ugovore o stambenoj štednji, a sugerirali bismo postavljanje odgovarajućeg internog "filtra" za vanjske suradnike po npr. sposobnosti i obučenosti te kvalitativne provjere obavljene pošla i sl.

Analizom prikupljenih podataka utvrdili smo da su stambeni štediše kvalitetno obaviješteni o optimalnim mogućnostima štednje. Međutim, stambeni štediše u trenutku sklapanja ugovora o stambenoj štednji gotovo uopće nisu znali kakve će konkretne kreditne uvjete morati zadovoljiti da bi im stambeni kredit, na koji imaju pravo kad ispune svoje obveze po sklopljenom ugovoru o stambenoj štednji, bio odobren i isplaćen. Postoji stanovita fleksibilnost stambenih štedionica, tj. svoje kreditne uvjete dijelom prilagođuju kreditnoj sposobnosti štediša. Smatramo da bi već pri sklapanju ugovora o stambenoj štednji stambene štediše trebalo detaljnije uputiti i u njihove buduće obveze prilikom podizanja kredita, a sve radi izbjevanja mogućih nesporazuma u budućnosti. Najbolje bi bilo kada bi stambeni štediše u trenutku sklapanja ugovora o stambenoj štednji mogli biti obaviješteni o kreditnim uvjetima koje će nakon proteka potrebnog vremena štednje morati zadovoljiti.

S obzirom na obilježja koja prate rad stambenih štedionica, smatramo da bi informacije *ex post* o financijskom ponašanju stambenih štediša iz svojevrsnog kreditnog registra bile od neprocjenjive koristi. O tome se mnogo govorilo i obećavalo, no nažalost u bližoj ih budućnosti ne bi bilo realno očekivati.

Provodeći ovo istraživanje, uočili smo da stambene štedionice rabe dosta različitu terminologiju za identične stvari, npr. bodovanje/vrijednost ugovora, vrste/tarife/vrijeme štednje, ciljani iznos/ugovorena svota/planirana suma/ugovoreni iznos i sl. Ipak se nadamo da stambeni štediše razumiju cjelokupnu problematiku, te da ih to ne sprečava pri usporedbi štednih i kreditnih uvjeta pojedine stambene štedionice, odnosno pri donošenju odluke o tome s kojom će stambenom štedionicom sklopiti ugovore o stambenoj štednji.

Tijekom provođenja ovog istraživanja stekli smo dojam da stambene štedionice priželjkuju osnivanje stručne udruge stambenih štedionica u RH, a čija bi zadaća bila organizacija i koordinacija nastupa štedionica na područjima za koja su sve zainteresirane i pred svim vlastima

u RH (npr. Hrvatskom narodnom bankom, Ministarstvom financija i dr.). Možda bi se preko takve udruge moglo inicirati usklađivanje barem osnovne terminologije za razumijevanje specifičnosti stambene štednje.

Zakonom o stambenoj štednji i poticanju stambene štednje propisano je pravo na državna poticajna sredstva u visini od 25 posto na uplaćene štedne uloge do 5.000 kuna u jednoj godini. Međutim, uvidjeli smo da se u praksi događa da se sredstva koja su stambeni štediše uplatili u tekućoj godini, ne evidentiraju na njihovom računu iste godine, te takvim uplatama ne mogu ostvariti pravo na državna poticajna sredstva u toj godini. Razlozi se uglavnom svode na okolnosti povezane s radnim i neradnim danima krajem godine, ali i na specifičnosti prijašnjeg sustava platnog prometa (NKS), koji ima više dnevnih ciklusa obrade, riješiti glavninu tih problema, ali bi i same stambene štedionice trebale o takvim slučajevima voditi više računa.

Dugoročnija očekivanja u vezi s razvojem stambene štednje u RH vrlo su optimistična i gotovo je sigurno da će se paralelno razvijati i postojeća ponuda u ovom segmentu financijskog tržišta, te da će stambene štedionice u budućnosti zauzimati važno mjesto na hrvatskom financijskom tržištu.

Literatura

Bežovan, G. (1998), *Tranzicija u stambenom sektoru i strateške točke razvoja stambene politike u Hrvatskoj*, Revija za socijalnu politiku, br. 1., str. 23 – 34

- Brenko, S. i Ostojić, I. (1999), *Uz zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje*, Slobodno poduzetništvo, br. 3, str. 111 – 117
- Browning, M. i Lusardi, A. (1996), *Household Saving: Micro Theories and Micro Facts*, Journal of Economic Literature, br. 4, str. 1797 – 1855
- Čerić, V., Varga, M., Birolla, H. i ostali (1998), *Poslovno računarstvo*, Znak
- Dagmar, H. (1995), *Frueherkennung insolvenzgefaehrder Unternehmen*, IDW-Verlag GmbH
- Družić, I. (2001), *Macroeconomics of Housing Industry Market Transformation*, Ekonomski pregled, br. 52, str. 219 – 233
- Jakovčević, T. (1999), *Stambena štednja*, Slobodno poduzetništvo, br. 3, str. 96 – 102
- Kovačević, J. (1991), *Prilog analizi kreditne sposobnosti*, Financijska praksa 15 (1-2)
- Kraft, E., Curavić, M., Faulend, M. i Tepuš, M. M. (1998), *Analiza kreditne politike hrvatskih banaka*, Hrvatska narodna bank, Pregledi, P – 8
- Kraft, E., Dolenc, H., Duliba, M., Faulend, M., Galac, T., Šošić, V. i Tepuš, M. M. (2001), *Kreditna politika hrvatskih banaka*, Hrvatska narodna banka, Pregledi, P – 5
- Hartman, B. (1965), *Kreditpruefung und Kreditueberwachung*, Betriebswirtschaftliche Studienbuecher, Seischab
- Hrvatska narodna banka (2001), *Godišnje izvješće za 2000. godinu*
- Hrvatska narodna banka (2001), *Bilten o bankama*, br. 1
- Niehaus, H. J. (1987), *Frueherkennung von Unternehmenskrisen*, Schriften des Instituts fuer Revisionswesen der Westfaelischen Wilhelms-Universitaet Muenster
- Njavro, Đ. (2000), *Nova gospodarska politika*, Mate
- Pehar, A. (1997), *Stan nije obična roba i Stanogradnja i štedionice: nje-mačko iskustvo*, Hrvatsko gospodarstvo, br. 94, str. 22 – 25
- Stojanović, A. (1999), *Štedne depozitne institucije*, Ekonomski pregled, br. 10, str. 1253 – 1269
- Šutalo, I., Leko, V. i Grubišić, N. (1994), *Financijski management u praksi*, Masmedia
- Tipurić, D. i ostali (1999), *Konkurentna sposobnost poduzeća*, Sinergija
- Weston, J. F. (1982), *Financial Management*, Dow Jones-Irwin
- Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje*, Narodne novine, br. 109/97, 117/97, 76/99 i 10/2001
- Zakon o bankama*, Narodne novine, br. 161/98

Prilog 1. Agregirana bilanca stambenih štedionica

Tablica 3. Agregirana bilanca stambenih štedionica, na kraju razdoblja, u milijunima kuna

Stavka	1998.	1999.	2000.		
	XII.	VI.	XII.	VI.	XII.
AKTIVA					
1. Pričuve kod središnje banke	2,4	1,8	8,6	11,8	7,6
2. Potraživanja od središnje države	49,7	54,9	81,4	204,0	497,6
3. Potraživanja od ostalih domaćih sektora	–	5,3	5,3	–	1,1
U tome: Potraživanja od stanovništva	–	–	–	–	0,6
4. Potraživanja od banaka	54,2	54,2	57,0	46,8	7,6
Ukupno (1+2+3+4)	106,3	116,1	152,3	262,6	513,8
PASIVA					
1. Oročeni depoziti	8,7	19,2	87,6	189,0	437,8
2. Obveznice i instrumenti tržišta novca	0,4	–	–	–	10,0
3. Kapitalski računi	108,3	111,2	117,4	124,2	112,5
4. Ostalo (neto)	–11,0	–14,3	–52,7	–50,6	–46,5
Ukupno (1+2+3+4)	106,3	116,1	152,3	262,6	513,8

Izvor: Godišnje izvješće HNB-a za 2000. godinu

Prilog 2. Stambene štedionice koje imaju odobrenje za rad na dan 30. lipnja 2001.

1. HRVATSKA STAMBENA ŠTEDIONICA d.d.

Zagrebačka 38, 42000 Varaždin

Tel.: + 385 42/290-555

Telefaks: + 385 42/290-533

2. PRVA STAMBENA ŠTEDIONICA d.d.

Jurišićeva 22, 10000 Zagreb

Tel.: + 385 1/4801-514

Telefaks: + 385 1/4801-571

3. RAIFFEISEN STAMBENA ŠTEDIONICA d.d.

Ulica grada Vukovara 37b, 10000 Zagreb

Tel.: +385 1/6324-100

Telefaks: +385 1/6171-099

4. WÜSTENROT STAMBENA ŠTEDIONICA d.d.

Ilica 14, 10000 Zagreb

Tel.: + 385 1/4803-788

Telefaks: + 385 1/4803-798

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 Izdavački savjet. Autori se u roku od najviše dva mjeseca od primitka njihova rada obavještavaju o odluci o prihvatanju 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 na magnetnim ili optičkim medijima (3.5" diskete, ZIP, CD), a uz medij treba priložiti i ispis na papiru u tri primjerka. Format zapisa treba biti Word 6 ili 97 for Windows/Mac, a preferira se RTF format kodne strane 437 ili 852.

Na disketu je potrebno nalijepiti etiketu s nazivom korištenog tekstprocesora i datoteke, kao i imenom autora.

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, primjericice, 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 Excell formatu (grafikoni moraju imati pripadajuće serije podataka).

Ilustracije trebaju biti u standardnom EPS ili TIFF formatu s opisima u Helvetici (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 kojim 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. Ispisi i diskete s radovima se ne vraćaju.

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

Publikacija koja sadržava pregled podataka 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 djelatnika 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.