

Komparativna analiza stambenih kredita na primjeru Privredne banke Zagreb, OTP banke te Zagrebačke banke

Vuković, Tomislav

Undergraduate thesis / Završni rad

2016

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **Karlovac University of Applied Sciences / Veleučilište u Karlovcu**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:128:694175>

Rights / Prava: [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2025-02-22**



VELEUČILIŠTE U KARLOVCU
Karlovac University of Applied Sciences

Repository / Repozitorij:

[Repository of Karlovac University of Applied Sciences - Institutional Repository](#)



zir.nsk.hr



DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

VELEUČILIŠTE U KARLOVCU
POSLOVNI ODJEL
STRUČNI STUDIJ UGOSTITELJSTVA

Tomislav Vuković

**KOMPARATIVNA ANALIZA STAMBENIH KREDITA NA
PRIMJERU PRIVREDNE BANKE ZAGREB, OTP BANKE TE
ZAGREBAČKE BANKE**

ZAVRŠNI RAD

Karlovac, 2015.

Tomislav Vuković

**KOMPARATIVNA ANALIZA STAMBENIH KREDITA NA
PRIMJERU PRIVREDNE BANKE ZAGREB, OTP BANKE TE
ZAGREBAČKE BANKE**

ZAVRŠNI RAD

Veleučilište u Karlovcu
Poslovni odjel
Stručni studij ugostiteljstva

Kolegij: Poslovne financije

Mentor: Nikolina Smajla, univ. spec. oec.

Komentor: Mr. sc. Željko Martišković

Karlovac, studeni 2015.

ZAHVALA

Zahvaljujem svojoj mentorici Nikolini Smajli, univ. spec. oec. te komentoru mr. sc. Željku Martiškoviću na velikom strpljenju, pomoći i vodstvu pri izradi završnog rada.

Također, želim se zahvaliti svim svojim prijateljima koji su uvijek bili uz mene. I na kraju, zahvaljujem se svojoj obitelji koja mi je velikim odricanjem omogućila studiranje i bila potpora u svemu od početka.

Tomislav Vuković

SAŽETAK

Predmet ovog završnog rada su stambeni krediti kao dio aktivnih bankovnih poslova. U prvom dijelu rada navedene su temeljne odrednice bankovnog sustava te su prikazane i objašnjene vrste aktivnih bankovnih poslova. Aktivni poslovi banaka obuhvaćaju sve poslove u kojima se banka javlja kao davatelj kredita. Oni imaju golemu važnost za gospodarstvo jer banka bez aktivnih poslova nije banka. U aktivne bankovne poslove spadaju kratkoročni kredit, eskont, lombard, kredit po tekućem računu, akceptni kredit, potrošački kredit, stambeni kredit, hipotekarni kredit, dugoročni kredit i drugi. Kreditni poslovi predstavljaju glavni izvor prihoda banaka i glavni su čimbenici u određivanju njenoga mjesta u gospodarstvu.

U aplikativnom dijelu je provedena komparativna analiza stambenih kredita na primjeru Privredne banke Zagreb, OTP Banke te Zagrebačke banke. Kod analize su uzeti kriteriji iznosa stambenog kredita, rokova otplate stambenog kredita, kamatne stope za stambene kredite te instrumenata osiguranja povrata kredita. Na temelju provedene analize došlo se do zaključka da najpovoljnije uvjete stambenog kreditiranja ima Privredna banka Zagreb. Maksimalno zadovoljeni svi aspekti poslovanja u usporedbi s ostale dvije banke pokazuju ravnotežu i stabilnost u poslovanju. Može se zaključiti da ako se takav trend nastavi, Privredna banka Zagreb će i u budućnosti bilježiti pozitivno kretanje poslovanja i s time još više učvrstiti svoju poziciju lidera na tržištu.

Ključne riječi: bankovni sustav, banke, aktivni bankovni poslovi, stambeni krediti

SUMMARY

The subject of this final thesis are housing loans as part of active banking operations. In the first part of the thesis, the fundamental determinants of the banking system are listed, and the types of active banking operations are shown and explained. Active banking operations include all activities in which the bank present itself as the loan provider. They have enormous importance for the economy because the bank without the active operations is not a bank. Active banking operations include short-term loan, discount, lombard loan, loan on the current account, documentary credit, loan reimbursement, consumer credit, housing loan, mortgage loan, long-term loan and others. Credit operations represent major source of income for banks and they are the main factors of its own position assessment in the economy.

Through the application part of the thesis, the comparative analysis of housing loans is conducted, in the case of the Privredna banka Zagreb, OTP Bank and Zagrebacka banka. During the analysis, the following criteria were taken: housing loan amount, repayment period of housing loan, interest rates for housing loans and obtaining collateral. Based on the conducted analysis it was concluded that the most favorable conditions of housing loans exists in the case of Privredna banka Zagreb. All of the management aspects are fully met, in the comparison with other two banks, and that represents balance and stability in the business. Therefore, it can be concluded that, if such a trend continues, Privredna banka Zagreb will continue with its positive business development and, thus, it will further strengthen its leading position in the market.

Keywords: banking system, banks, active banking operations, housing loans

SADRŽAJ

1. UVOD	1
1.1. Predmet i cilj rada.....	1
1.2. Izvori podataka i metode prikupljanja	1
1.3. Struktura rada	2
2. FINANCIJSKI SUSTAV	1
2.1. Pojam i značajke financijskog sustava	1
2.2. Definiranje i podjela financijskih institucija	1
2.3. Financijski sustav u Republici Hrvatskoj	2
3. BANKOVNI SUSTAV	5
3.1. Pojam i definicija bankovnog sustava	5
3.2. Vrste bankovnih poslova	7
3.3. Funkcije poslovnih banaka	7
3.4. Hrvatski bankovni sustav.....	9
4. AKTIVNI BANKOVNI POSLOVI	14
4.1. Krediti.....	14
4.2. Trajanje i značenje kredita.....	17
4.2.1. Kratkoročno kreditiranje	17
4.2.2. Srednjoročno kreditiranje	19
4.2.3. Dugoročno kreditiranje	20
4.3. Faktoring.....	22
4.4. Cash pooling	23
4.5. Sindicirani krediti	23
4.6. Kreditiranje vanjske trgovine	24
4.7. Krediti putem HBOR-a.....	25
5. ANALIZA STAMBENIH KREDITA ODABRANIH BANAKA KOJE POSLUJU U REPUBLICI HRVATSKOJ	27

5.1.	Osnovna obilježja stambenih kredita.....	27
5.2.	Razvoj i obilježja poslovanja Zagrebačke banke	29
5.3.	Razvoj i obilježja poslovanja Privredne banke Zagreb	33
5.4.	Razvoj i obilježja poslovanja OTP banke.....	37
5.5.	Usporedba uvjeta plasmana stambenih kredita u Zagrebačkoj banci, Privrednoj banci Zagreb i OTP banci	40
5.5.1.	Iznos stambenog kredita.....	40
5.5.2.	Rok otplate kredita	41
5.5.3.	Kamatna stopa	42
5.5.4.	Instrumenti osiguranja povrata kredita.....	43
5.6.	Komparativna analiza stambenih kredita u odabranim bankama	48
6.	ZAKLJUČAK	53
	LITERATURA.....	55
	POPIS ILUSTRACIJA.....	58

1. UVOD

1.1. Predmet i cilj rada

Banke su institucije za posredovanje u novčanom prometu i trgovini novcem. Banke obavljaju brojne novčarske činidbe i pri tome je njihova uloga različita. One primaju uloge, odobravaju kredite, posreduju u plaćanju i bave se brojnim drugim poslovima. Bankovni su poslovi mnogobrojni i raznovrsni, a banke svakodnevno izlaze na tržište s novim proizvodima (uslugama). Opće je poznato da se bankovni poslovi dijele na aktivne bankovne poslove pri kojima je banka vjerovnik, pasivne bankovne poslove pri kojima je banka dužnik, neutralne bankovne poslove gdje je banka posrednik te vlastite bankovne poslove kod kojih je banka poduzetnik.

Predmet ovog završnog rada su stambeni krediti kao dio aktivnih poslova banaka. Specifičnost aktivnih poslova je da se banka pojavljuje kao vjerovnik jer se potraživanja nalaze u aktivi banke. Naime, aktivni bankovni poslovi jesu poslovi kojima banke korisnicima odobravaju kredite za različite namjene i naplaćuju aktivne kamate.

S obzirom na prethodno naveden predmet rada, temeljni ciljevi završnog rada jesu:

- definirati pojam banke i bankovnog sustava te navesti temeljne funkcije banaka
- prikazati hrvatski bankovni sustav
- navesti i objasniti aktivne poslove banaka
- provesti komparativnu analizu stambenih kredita na primjeru Privredne banke Zagreb, OTP Banke te Zagrebačke banke

1.2. Izvori podataka i metode prikupljanja

Izvori koji će se koristiti prilikom pisanja završnog rada obuhvaćaju znanstvenu i stručnu literaturu i časopise te izvore s interneta.

U završnom radu koristit će se i brojne znanstvene metode, od kojih se navode one najvažnije: metoda analize i sinteze, induktivna i deduktivna metoda, statistička metoda, komparativna metoda, te metoda deskripcije.

1.3. Struktura rada

Završni rad sastoji se od šest temeljnih poglavlja.

Nakon uvoda, drugo poglavlje glasi „Financijski sustav“. U ovom poglavlju obraditi će se pojam i značajke financijskog sustava, pojam i zadaće financijskih institucija te će se prikazati financijski sustav Republike Hrvatske.

Treće poglavlje glasi „Bankovni sustav“. U prvom dijelu poglavlja navesti će se temeljne odrednice bankovnog sustava, glavne vrste bankovnih poslova, te funkcije poslovnih banaka. U drugom dijelu poglavlja obraditi će se Hrvatski bankovni sustav, tj. Zakonska regulativa te tržište banaka.

Četvrto poglavlje odnosi se na aktivne bankovne poslove koji su jedni od vrsta bankovnih poslova uz neutralne, pasivne i vlastite bankovne poslove. Navesti će se temeljne vrste aktivnih bankovnih poslova te će se svaki od navedenih poslova ukratko i objasniti.

U petom poglavlju provesti će se analiza stambenih kredita u bankama koje posluju u Republici Hrvatskoj. Odabrane su Zagrebačka banka, Privredna banka Zagreb i OTP banci. Na početku poglavlja navesti će se osnovne informacije o svakoj pojedinoj banci i njenom poslovanju. Prve dvije banke spadaju među najjače i najpoznatije domaće banke koje imaju dugu tradiciju poslovanja na ovim prostorima, dok je treća izvorno podružnica strane banke koja je relativno nova na ovim prostorima. Stoga će biti zanimljivo proučiti stambene kredite u navedenim bankama. U nastavku će se prikazati usporedba kredita prema sljedećim kriterijima: dob korisnika kredita, iznos stambenog kredita, rok otplate, kamatna stopa na stambene kredite, instrumenti osiguranja te otplate kredita. U posljednjem dijelu poglavlja provesti će se komparativna analiza stambenih kredita u odabranim bankama.

U posljednjem šestom poglavlju biti će navedena zaključna razmatranja a zatim slijedi popis korištene literature te popis ilustracija.

2. FINANCIJSKI SUSTAV

2.1. Pojam i značajke financijskog sustava

Financijski sustav čini skup financijskih tržišta, fizičkih i pravnih osoba, zakonske regulacije i tehnika koje omogućavaju trgovinu financijskim potraživanjima uz determinaciju kamatnih stopa. Čini ga valuta neke zemlje, platni sustav, financijska tržišta, financijske institucije te institucije koje reguliraju i nadziru njihov rad.¹

Primarni zadatak financijskog sustava je mobilizacija ukupnih viškova novčanih sredstava te njihov prijenos ili transfer od subjekata s viškovima novčanih sredstava subjektima s manjkovima tih sredstava za financiranje tekuće proizvodnje, potrošnje i investicija. Usmjeravajući prikupljena novčana sredstva u obliku kredita i drugih oblika plasmana, financijski sustav omogućava razvoj ukupnog gospodarskog sustava i povećanja životnog standarda. Suprotno tome, nestabilan ili nerazvijen financijski sustav nije sposoban obaviti svoje primarne zadaće.

Financijski sustav, nadalje, osigurava različite instrumente financijske štednje (kratkoročne i dugoročne vrijednosnice, depozite i sl.). Niska rizičnost i zadovoljavajući prinosi na ulaganja u ovakve instrumente poticaj su usmjeravanju štednje na financijska tržišta gdje se ona transformira u financijsku imovinu. Tako financijski sustav ostvaruje svoju štednu funkciju. Kreditna funkcija ogleda se kroz usmjeravanje štednje u mnogobrojne oblike investiranja uz likvidnost i sigurnost čime se kreiraju mnogi kreditni oblici za financiranje potrošnje i investicija.²

2.2. Definiranje i podjela financijskih institucija

Većina financijskih institucija su financijski posrednici koji pribavljena sredstva, kreirajući potraživanja investitora prema sebi, pretvaraju u potraživanja drugačijih karakteristika. Ostale financijske institucije asistiraju na financijskim tržištima i nemaju posredničku ulogu.³ Stoga je pojam "financijskih institucija" veoma širok i obuhvaća sve one organizacije koje sudjeluju u financijskim transakcijama kao financijski posrednici, brokeri, dileri ili investicijski bankari.

¹ Miskhin F.S, Eakins S.D.: **Financijska tržišta + institucije**, Mate, Zagreb, 2005., str. 149.

² Bujas, G.: **Stabilizacijom do gospodarskog rasta**, Mikrorad, Zagreb, 1996., str. 28.

³ Olgić-Draženović, B., Kusanović, T., Jurić, Z.: „Značaj institucionalnih investitora u evoluciji financijskih sustava“, **Praktični menadžment**, Vol. 6, No. 1, str. 168.

Uobičajena je podjela financijskih institucija na banke i nebankovne financijske institucije.⁴ Iako često slične bankama ostale financijske institucije ne ispunjavaju temeljni uvjet da bi bile uvrštene u bankovni sustav; osnovni poslovi im nisu vezani uz primanje depozita i odobravanje kredita širokoj javnosti, iako povremeno obavljaju jedan od tih poslova ili ih obavljaju oba, ali za određeni segment tržišta (primjerice štedionice).

Drugi pristup dijeli financijske institucije na:⁵ depozitne i nedepozitne. Depozitne financijske institucije prikupljaju sredstva primanjem novčanih depozita na transakcijske račune, račune štednje po viđenju ili ročne štednje, račune određenih namjena i plasiraju ih najviše u obliku kredita, zbog čega se često nazivaju i depozitno kreditne financijske institucije ili depozitno kreditni kompleks financijskih institucija.

U okviru depozita, depozitne financijske institucije drže i one koji su slobodni i raspoloživi na zahtjev, odnosno one koji su po svojoj prirodi (depozitni) novac te se mogu upotrijebiti kao sredstvo prometa i plaćanja. Upravo se po navedenim karakteristikama depozitne financijske institucije razlikuju od ostalih jer kroz svoju kreditnu aktivnost sudjeluju u procesu umnažanja novca kreacijom novih depozita. Te karakteristike rezultiraju i njihovom stalnom kontrolom od središnje banke koja nadzire navedene procese te preko depozitnih financijskih institucija nastoji postići monetarne učinke i općegospodarske ciljeve. U većini država depozitne institucije su najvažnije financijske institucije, a često puta i jedine.

Nedepozitne financijske institucije prikupljaju i pribavljaju novčana sredstva od novčano suficitarnih jedinica i plasiraju ih novčano deficitarnim, ali ne smiju kreirati obveze primanjem depozita. Njihovi najvažniji proizvodi su kreditni i investicijski servisi, mirovinsko osiguranje, osiguranje života i imovine, primarna i sekundarna distribucija vrijednosnica i sl.

2.3. Financijski sustav u Republici Hrvatskoj

Financijski sustav neke zemlje čine njezina valuta, platni sustav, financijska tržišta, financijske institucije te institucije koje reguliraju i nadziru njihov rad. U Republici Hrvatskoj dominantnu poziciju u financijskom sustavu zauzimaju poslovne banke, čiji rad regulira i nadzire središnja banka – Hrvatska narodna banka (HNB). Poslovne banke najaktivnije su

⁴ Leko, V.: **Financijske institucije i tržišta**, Ekonomski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2008., str. 16.

⁵ Ibidem, str. 16.

financijske institucije, i u platnom sustavu, i na sva tri financijska tržišta: novčanom, deviznom i tržištu kapitala.⁶

Domaća valuta u RH je kuna. U platnom sustavu fizičke i pravne osobe obavljaju sve bezgotovinske platne transakcije u zemlji i s inozemstvom preko poslovnih banaka. Same poslovne banke svoje međusobne bezgotovinske platne transakcije obavljaju preko HNB-a. S druge strane, HNB preko poslovnih banaka regulira količinu gotovog novca u optjecaju. Funkcioniranje platnog sustava u zemlji regulira i nadzire HNB.

Na novčanom tržištu poslovne banke prikupljaju slobodna novčana sredstva i pozajmljuju ih fizičkim i pravnim osobama. Banke pozajmljuju likvidnost i međusobno na tzv. međubankovnom tržištu, a povremeno uzajmljuju likvidnost na novčanom tržištu i od drugih pravnih osoba koje nisu banke. Banke to mogu činiti neposredno ili uz posredovanje Tržišta novca i kratkoročnih vrijednosnica d.d.

Na tržištu kapitala banke se pojavljuju u dvostrukoj ulozi, neposredno pozajmljujući kapital fizičkim osobama te pravnim osobama koje nemaju neposredan pristup tržištu kapitala, i ulažući u instrumente tržišta kapitala koje su izdale pravne osobe koje imaju neposredan pristup tom tržištu. Ulagati u instrumente tržišta kapitala mogu i sve druge pravne i fizičke osobe, uz posredovanje licenciranih brokera, koji tim instrumentima trguju preko Zagrebačke burze. Za urednu namiru transakcija kupnje i prodaje vrijednosnih papira na domaćem tržištu kapitala zaduženo je Središnje klirinško depozitarno društvo (SKDD).

Na deviznom tržištu banke zadovoljavaju domaću potražnju za stranom valutom kao i inozemnu potražnju za domaćom valutom. Uz banke, na ovom su tržištu aktivni i ovlašteni mjenjači, čije poslovanje regulira HNB, a nadzire Devizni inspektorat Ministarstva financija. Preko ovlaštenih mjenjača odvija se trgovina fizičkih osoba stranom gotovinom i čekovima, dok uz te poslove banke obavljaju i sve druge vrste trgovine stranom valutom, s fizičkim i pravnim osobama. Banke (i država) povremeno trguju stranom valutom i s HNB-om, neposredno ili na tzv. deviznim aukcijama, a HNB kroz te transakcije regulira cijenu domaće valute na deviznom tržištu.⁷

Uz poslovne banke, bankovni sektor financijskih posrednika u RH čine još stambene štedionice te štedne banke i kreditne unije. Stambene štedionice potiču nacionalnu štednju i stambeno zbrinjavanje tako što prikupljaju štednju fizičkih osoba s ciljem da je nakon zakonski propisanog roka plasiraju tim istim osobama u obliku povoljnih stambenih kredita.

⁶ Hrvatska narodna banka: „Financijska stabilnost“, „Financijski sustav RH“, http://www.hnb.hr/financijska_stabilnost/hfinancijka_sustav-1.htm, 10.10.2015.

⁷ Ibidem

Štedne banke i kreditne unije nastale su transformacijom štedno-kreditnih zadruga, a njihovo poslovanje regulira i nadzire HNB.

Hrvatska banka za obnovu i razvitak (HBOR) ima ulogu razvojne i izvozne banke osnovane sa svrhom kreditiranja obnove i razvoja hrvatskoga gospodarstva. Interese bankarskog sektora kod nadzorno-regulatornih institucija i u javnosti zastupaju Hrvatska udruga banaka (HUB) i Udruženje banaka pri Hrvatskoj gospodarskoj komori (HGK).

Nebankovni sektor financijskih posrednika čine društva za osiguranje, društva za lizing, društva za upravljanje mirovinskim fondovima i društva za upravljanje investicijskim fondovima, čije poslovanje regulira i nadzire Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (HANFA). HANFA regulira i nadzire i poslovanje tzv. pomoćnih financijskih institucija kao što su brokerska društva, društva za investicijsko savjetovanje, uređene burze, posrednici u osiguranju i sl.

Uz aktivnosti HNB-a i HANFA-e, glatko funkcioniranje hrvatskoga financijskog sustava ovisi i o aktivnostima nekih drugih nadzorno-regulatornih i pomoćnih financijskih institucija. To su, primjerice, Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (DAB), koja nadzire sustav zaštite depozita kod bankovnih financijskih posrednika, i Uprava za financijski sustav Ministarstva financija RH, koja u suradnji s drugim institucijama priprema zakonske prijedloge iz sfere financijskog poslovanja. Tu su također Hrvatski registar obveza po kreditima (HROK), Središnji registar osiguranika (Regos) i Financijska agencija (Fina), institucije koje pružaju specifične pomoćne uloge ostalim sudionicima na domaćem financijskom tržištu.⁸

⁸ Hrvatska narodna banka: „Financijska stabilnost“, „Financijski sustav RH“, http://www.hnb.hr/financijska_stabilnost/hfinancijka_sustav-1.htm, 10.10.2015.

3. BANKOVNI SUSTAV

3.1. Pojam i definicija bankovnog sustava

Bankovni sustav je za većinu stanovništva, pogotovo u današnje vrijeme, prijeko potrebna djelatnost s obzirom da ondje završe svi koji traže kredit za kupnju stana ili automobila, zatim savjet kako investirati uštedevinu, ili za puno uobičajenije stvari poput otvaranja tekućeg ili žiro računa. Bankovni sustav je ogroman sustav s obzirom da se sastoji od tisuća poduzeća diljem svijeta koja ne utječu samo na dobrobit ekonomije već i na sve ostale sektore.⁹ Usprkos svim promjenama koje su se dogodile unutar bankarske djelatnosti, postoje neke stvari koje se nikad ne mijenjaju.

Bankovni sustav predstavlja uslužnu djelatnost koja stvara nematerijalne proizvode među koje spadaju i stambeni krediti koji se diferenciraju po brojnim čimbenicima, od jedne konkurentske banke do druge. Ono što također čini razliku je uslužna ljubaznost te kvaliteta u pružanju usluga što opet varira od banke do banke. Stoga su baš te ljudske vještine, uz one tehničke, neophodne za opstanak banke te su potrebne i za stvaranje one povezanosti između banke i korisnika koje traju u vremenu i čine razliku između banaka.

Bankovni sektor predstavlja poslovanje koje obuhvaća držanje depozita i pozajmljivanje novca, a može se reći da bankari stvaraju novac. Cilj bankarstva je upoznavanje razvoja, funkcija i organizacije banaka, bankovnih poslova i specifičnih odnosa koji se javljaju u odnosima banka– njezini klijenti. Organizacija i funkcioniranje suvremenog bankarstva temelji se na kreditu, a sustav kreditiranja i razvoj bankarstva međusobno se prožimaju.¹⁰

Banke predstavljaju gospodarski sektor s najznačajnijom transformacijom krajem XX. stoljeća. Radi se o fuzijama koje vode prema stvaranju bankovnih grupa ogromnih razmjera. Banke se mogu definirati kao financijske institucije koje u pasivi bilance imaju depozite koji su po svojoj prirodi novac, a u aktivi uglavnom imaju kredite.¹¹ Banke posjeduju specifičnost koja ih razlikuje od drugih sektora aktivnosti u svim zemljama, one predstavljaju sustav tj. pripadaju ukupnom institucionalnom i hijerarhijskom ustroju. Banke čine sustav jer su usko međuovisne, s jedne strane, i što je njihova organizacija izrazito ustrojena bankovnim odredbama, s druge strane. Banke predstavljaju zamašnjak ukupnog gospodarstva. Njihovo

⁹ Rose, P. S.: **Menadžment komercijalnih banaka**, Mate, Zagreb, 2005. str. 21.

¹⁰ Kandžija, V., Živko, I.: **Poslovna politika banaka**, Sveučilište u Rijeci, Rijeka, 2004., str. 17.

¹¹ Leko, V.: op. cit., str. 44.

ekonomsko značenje se može sagledati kroz koncept snage zajmoprimaca i snage zajmodavaca. To znači da sredstva ulažu:¹²

- u kredite klijentima koji će ih uredno vraćati u rokovima dospijeća i ne prijeti im opasnost stečaja ili likvidacije,
- u takve oblike plasmana (krediti, dužnički vrijednosni papiri i sl.) koji se bez gubitaka mogu u kratkom roku unovčiti te
- u plasmane na kojima se ostvaruje zarada na razlici između aktivnih i pasivnih kamatnih stopa.

Temeljni zadaci i funkcije u financijskom sustavu jesu:¹³

1. Primarni je zadatak mobilizirati što više novčanih sredstava koja mogu poslužiti kao zajam i koja se mogu zatim transferirati onima koji ih trebaju za potrošnju ili investiranje. To omogućava formiranje produktivnog kapitala i potiče sam rast nacionalnog gospodarstva.
2. Sekundarni je zadatak alokativna funkcija, što znači da bankovni sustav raspoloživi novčani kapital usmjerava u one projekte koji su profitabilni i ekonomski opravdani. On je taj koji odlučuje o smjeru, dinamici razvoja i o strukturi nacionalnog gospodarstva.
3. Treći je zadatak funkcija štednje koja nudi široki izbor ulagačkih oblika štednje kao npr. obveznice, dionice, udjele u investicijske i mirovinske fondove i slično kojima se želi potaknuti sklonost štednji i investiranju.
4. Četvrti je zadatak bankovnog sustava funkcija likvidnosti odnosno omogućiti investitorima da svoja potraživanja brzo i bez većih gubitaka pretvore u novac koji predstavlja najlikvidniju aktivu.
5. Peti zadatak je funkcija kreditiranja, odnosno biti u stanju uvijek omogućiti kredit pojedincu ili poduzetniku ili državi.
6. Šesti zadatak je funkcija plaćanja, odnosno pružanje sigurne procedure i mehanizama kod izvršenja domaćih i međunarodnih plaćanja.
7. Sedmi zadatak je gospodarsko – politička funkcija tj. služiti državnoj politici u postizanju ciljeva visoke zaposlenosti, gospodarskog rasta i stabilnosti tržišta.

¹² Jurman, A.: „Kreditna politika poslovnih banaka u funkciji učinkovite multiplikacije kredita i depozita“, **Ekonomski istraživanja**, Vol. 21, No. 2, 2008., str. 16.

¹³ Leko, V.: op.cit., str.1.

8. Osmi zadatak je čuvanje kupovne moći pomoću financijskih ulaganja koja tako omogućavaju očuvanje realne vrijednosti novčanog kapitala ili povećanje kupovne moći u budućnosti.
9. I zadnji je zadatak, no ne i manje bitniji, funkcija sigurnosti odnosno smanjivanja rizika od gubitaka, krađe, prijevare i slično.

3.2. Vrste bankovnih poslova

Općenito se može reći da banka tradicionalno obavlja u pravilu dva temeljna posla: prima depozite i odobrava kredite. No, osim tih tradicionalnih bankovnih poslova, posljednjih godina banke ulaze u neke druge poslove koji predstavljaju u njezinoj bilanci izvanbilančne pozicije. Izvanbilančni poslovi banke su takvi poslovi koji se ne bilježe u bilanci banke, ali je njihovo praćenje bitno jer s vremenom mogu prijeći u bilancu (npr. obveze po garancijama, kreditnim linijama ili aktivnosti s izvedenicama na financijskom tržištu).¹⁴

Bankovni poslovi su poslovi koje banka obavlja na zahtjev klijenata ili temeljem zakonskih propisa. Disperzija bankovnih poslova ovisi o razvijenosti financijskih institucija, financijskih instrumenata, načina financiranja ekonomskih jedinica te razine gospodarskog razvoja. Prema bilančno – analitičkom obilježju bankovni poslovi se dijele na:¹⁵

1. Pasivne
2. Aktivne
3. Posredničke
4. Vlastite

Budući da je tema ovog rada stambeni krediti kao dio aktivnih bankovnih poslova, oni će se posebno obraditi u sljedećem poglavlju.

3.3. Funkcije poslovnih banaka

Banke pribavljaju kreditna sredstva i prikupljaju depozite u domaćoj i stranim valutama od domaćih i stranih fizičkih i pravnih osoba.¹⁶ Kao financijska institucija, banka je čimbenik novčanog i kreditnog sustava, ali i poslova koje uobičajeno nazivamo bankovnim, a

¹⁴ Kandžija, V., Živko, I.: op. cit., str. 114.

¹⁵ Matić, B.: **Bankarstvo u gospodarstvu**, Sveučilište J.J. Strossmayera, Ekonomski fakultet, Osijek, 2001., str. 34.

¹⁶ Jurman, A.: „Pribavljanje izvora sredstava u hrvatskim bankama“, **Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci**, Vol. 28, No. 2, 2007., str. 1378.

tijekom kojih nastaju odnosi u prometu novca i kredita, te nenovčanih financijskih oblika.¹⁷ Banke su sve one financijske institucije koje nude najširi raspon financijskih usluga – prije svega kreditiranje, štednju i usluge platnog prometa – te odobravaju najširi raspon financijskih funkcija od bilo koje poslovne banke u gospodarstvu.¹⁸

Odnosi banaka i njihovih klijenata, kao i njihova funkcija s motrišta položaja financijskih institucija u gospodarskoj aktivnosti nacionalnih ekonomija i u međunarodnim gospodarskim odnosima, su takve prirode da je temeljito poznavanje funkcija, organizacije i poslovanja banaka nužnost svih onih direktnih sudionika u bankovnom poslovanju a posebno onih koji su direktno ili indirektno vezani za poslove bankovnog kredita, depozita, platnog prometa, kao i uz brojne druge financijske transakcije, temeljem kojih nastaju promjene u imovinskim bilancama institucionalnih sektora i gospodarskih jedinica unutar tih sektora. U poslovanju, banka kroz različite odnose ulazi u sastavnice gospodarstva, postajući važan gospodarski čimbenik i institucija koja svojim mobilizacijskim, kreditnim i posredničkim poslovima, temeljenim na načelima bankovnog poslovanja, potiče ekonomično i racionalno gospodarenje, određujući razvoj klijenata. Otud i važna uloga banke i njenih funkcija u gospodarskom životu klijenata, njenog mjesta u domicilnom bankovnom sustavu, kao i njenih funkcija i načela poslovanja.

Razvoj i koncentracija banaka u domicilnom novčanom i kreditnom sustavu te zahtjevi različitih mjera novčane, kreditne i devizne politike koje teže sukladnosti bankovnog poslovanja i ciljeva gospodarske politike, podrazumijevaju sustavan razvoj i definiciju uloge i položaja banaka unutar bankovnog, odnosno financijskog sustava, što podrazumijeva i definiranje disperzije bankovnih poslova s motrišta funkcije banke i odnosa u nacionalnom gospodarstvu i u međunarodnim gospodarskim odnosima. To je u tijesnoj vezi s gospodarskom i financijskom politikom koja se sprovodi u gospodarstvu, a to znači da je banka važna institucija glede gospodarskog razvoja. Unatoč raznovrsnosti funkcija i poslova banaka u gospodarstvu, analizirajući predmet poslovanja ili djelatnost, njene se funkcije i poslovi temelje na uzimanju i davanju kredita i drugih financijskih oblika, te posredovanjem u plaćanjima. Temeljni zadatak banke u gospodarstvu je koncentracija različitih financijskih oblika i njihov plasman u različita ulaganja. Banka u gospodarskom razvoju klijenata odlučujuće upravlja gospodarskim procesom, direktno sudjelujući u pronalaženju optimalnog rješenja prikupljanja financijskih viškova i ulaganja istih.

¹⁷ Gregurek, M., Vidaković, N.: **Bankarsko poslovanje**, RRiF, Zagreb, 2011., str. 9.

¹⁸ Matić, B.: **Monetarna ekonomija**, Sveučilište J.J. Strossmayera, Ekonomski fakultet, Osijek, 2011., str. 189.

Poslovne banke su specijalizirane uslužne ekonomske ustanove koje opslužuju svojim uslugama pojedince, poduzeća i državu. Prikupljaju depozite i novčana sredstva od fizičkih i pravnih osoba u zemlji i inozemstvu koja ulažu u kreditne i ne kreditne plasmane.¹⁹ Imaju pravni status poput svakog drugog poduzeća a dobit stječu na osnovi svog poslovanja. Privređuju na osnovi svih principa racionalnog privrednika, rentabilno i ekonomično. Suvremene banke danas upravljaju i odlučuju o cjelini privređivanja, upravljaju optimalnim lociranjem novčanih sredstava i njihovom uporabom u procesu proizvodnje i prometa. Kredite dodjeljuju samo onim komitentima koji daju garanciju da su platežno sposobni i da će ga moći vratiti, a sve radi sigurnosti, prema načelu sigurnosti i efikasnog ulaganja. Poslovne banke dobivaju smjernice i obveze koje definira centralna banka, a rukovode se principima dobrog poslovanja.²⁰

3.4. Hrvatski bankovni sustav

Bankovni sustav bitan je dio nacionalnog gospodarstva pojedine zemlje koji omogućuje njen stabilan i perspektivan rast. U Hrvatskoj se razlikuju tri temeljne vrste banaka:²¹

- univerzalne banke,
- štedne banke, stambene štedionice, te
- Hrvatska banka za obnovu i razvitak.

Većina banaka u Hrvatskoj je univerzalnog karaktera. To je posljedica malog tržišta koji nema dovoljno klijenata koji bi omogućili segmentiranje bankarskog tržišta, te povijesnog nasljeđa, s obzirom da se mogućnost profiliranja javlja tek od 1990. godine pa nije moguće da se u tako kratkom vremenu banke profiliraju po načinu poslovanja ili segmentiraju po određenom sektoru tržišta. Za razliku od univerzalnih banaka štedne banke zamišljene su kao „male banke“, dakle razlikuju se po opsegu poslovanja. Za razliku od poslovnih banaka ne smiju izdavati povlaštene dionice i osnivati podružnice i predstavništva izvan Republike Hrvatske.

Stambene štedionice u Republici Hrvatskoj osnovane su prema odredbama Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje. Hrvatska banka za obnovu i

¹⁹ Jurman, A.: „Jamstveni kapital hrvatskih banaka u svijetlu novih bazelskih standarda“, **Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci**, Vol. 28, No. 2, 2003., str. 65.

²⁰ Božina, M.: „Pravni i ekonomski aspekti regulacije poslovnih banaka u procesu ekonomske i monetarne integracije Republike Hrvatske“, **Ekonomska istraživanja**, Vol. 19, No. 2, 2006, str. 107-117.

²¹ Gregurek, M., Vidaković, N.: op. cit., 2013., str. 538.

razvitak osnovana je 12. lipnja 1992. s ciljem razvitka hrvatskog gospodarstva. Djelatnosti se sastoje u financiranju obnove i razvitka hrvatskog gospodarstva i infrastrukture, poticanju izvoza, potpore razvitku malog i srednjeg poduzetništva, poticanju zaštite okoliša te osiguranju izvoza hrvatske robe i usluga od netržišnih rizika. Uslijed toga HBOR odobrava kredite i druge plasmane, izdaje bankovna i druga jamstva, zaključuje ugovore o osiguranju i reosiguranju, ulaže u dužničke i vlasničke instrumente te obavlja i druge financijske poslove i usluge. U Hrvatskoj kao i u drugim zemljama karakteristična je eksternalizacija poslovanja osnivanjem leasing društva, investicijskih društva te poduzeća za promet nekretninama. U Hrvatskoj postoji malo bankovnih holding kompanija, što je posljedica malog tržišta i činjenice da većina banaka je već dio međunarodnih bankovnih grupacija.

Hrvatska banka za obnovu i razvitak je razvojna i izvozna banka Republike Hrvatske. Cilj Hrvatske banke za obnovu i razvitak je poticanje razvitka hrvatskoga gospodarstva. Zakon o Hrvatskoj narodnoj banci za obnovu i razvitak objavljen je u Narodnim novinama broj 25/2013. Svojim poslovanjem Hrvatska banka za obnovu i razvitak, u okviru svojih ovlasti i nadležnosti, potiče sustavni, održivi i ravnomjeran gospodarski i društveni razvitak, sukladno općim strateškim ciljevima Republike Hrvatske. Djelatnosti Hrvatske banke za obnovu i razvitak prvenstveno su:²²

- financiranje obnove i razvitka hrvatskoga gospodarstva,
- financiranje infrastrukture,
- poticanje izvoza,
- potpora razvitku malog i srednjeg poduzetništva,
- poticanje zaštite okoliša,
- osiguranje izvoza hrvatskih roba i usluga od netržišnih rizika.

Glede Zakonske regulative, Zakon o kreditnim institucijama objavljen je u Narodnim novinama broj 159/2013., a stupio je na snagu 1. siječnja 2014. godine. Ovaj zakon je donesen kako bi se hrvatski bankovni sustav uskladio sa zakonima koje primjenjuje EU. Ovim se zakonom utvrđuju uvjeti za osnivanje, poslovanje i prestanak rada kreditne institucije sa sjedištem u RH i supervizija njihova poslovanja, te uvjeti pod kojima pravne osobe sa sjedištem u RH mogu pružati bankovne i/ili financijske usluge u RH.²³

²² Zakon o Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak (NN 138/06, 25/13)

²³ Zakon o kreditnim institucijama (NN 159/13, 19/15, 102/15)

Kreditna institucija je pravna osoba koja je od nadležnog tijela dobila odobrenje za rad, a čija je djelatnost:²⁴

- primanje depozita ili drugih povratnih sredstva od javnosti i odobravanje kredita za svoj račun,
- izdavanje sredstva plaćanja u obliku elektroničkog novca – institucija za elektronički novac.

Kreditna institucija sa sjedištem u RH može se osnivati kao:

1. poslovna banka,
2. štedna banka,
3. stambena štedionica,
4. institucija za elektronički novac.

Bankovne usluge na području Republike Hrvatske može pružati:²⁵

- kreditna institucija sa sjedištem u Republici Hrvatskoj koja je od Hrvatske narodne banke dobila odobrenje za pružanje bankovnih usluga,
- kreditna institucija države članice koja osnuje podružnicu na području Republike Hrvatske ili je ovlaštena neposredno pružati bankovne usluge na području Republike Hrvatske i
- podružnica kreditne institucije iz treće države koja je od Hrvatske narodne banke dobila odobrenje za pružanje bankovnih usluga na području Republike Hrvatske.

HNB oduzet će odobrenje za rad kreditnoj instituciji ako:²⁶

- ako kreditna institucija ne počne poslovati unutar 12 mjeseci od izdavanja odobrenja
- ako kreditna institucija Hrvatskoj narodnoj banci u pisanom obliku dostavi obavijest da više ne namjerava pružati bankovne i/ili financijske usluge za koje je izdano odobrenje
- ako kreditna institucija samostalno prestane pružati bankovne usluge duže od šest mjeseci

²⁴ Zakon o kreditnim institucijama (NN 159/13, 19/15, 102/15)

²⁵ Ibidem

²⁶ Ibidem

- ako kreditna institucija prestane ispunjavati uvjete na temelju kojih je dobila odobrenje za rad ili
- ako su nastupili razlozi za donošenje odluke o pokretanju prisilne likvidacije kreditne institucije.

Kreditna institucija sa sjedištem u Republici Hrvatskoj može se osnovati kao banka, štedna banka ili stambena štedionica. Prema zakonu o kreditnim institucijama usluge koje banka može nuditi dijele se na osnovne i dodatne financijske usluge. Osnovne usluge su:²⁷

- primanje depozita ili drugih povratnih sredstava
- odobravanje kredita i zajmova, uključujući potrošačke kredite i zajmove te hipotekarne kredite i zajmove ako je to dopušteno posebnim zakonom, i financiranje komercijalnih poslova, uključujući izvozno financiranje na osnovi otkupa s diskontom i bez regresa dugoročnih nedospjelih potraživanja osiguranih financijskim instrumentima (engl. forfeiting)
- otkup potraživanja s regresom ili bez njega (engl. factoring)
- financijski najam (engl. leasing)
- izdavanje garancija ili drugih jamstava
- trgovanje za svoj račun ili za račun klijenta
- platne usluge u skladu s posebnim zakonima
- usluge vezane uz poslove kreditiranja, npr. prikupljanje podataka, izrada analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju djelatnost
- izdavanje drugih instrumenata plaćanja i upravljanje njima ako se pružanje tih usluga ne smatra pružanjem usluga u smislu točke 7. ovoga stavka, a u skladu s posebnim zakonom,
- iznajmljivanje sefova
- posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu
- sudjelovanje u izdavanju financijskih instrumenata i pružanje usluga vezanih uz izdavanje financijskih instrumenata u skladu sa zakonom kojim se uređuje tržište kapitala

²⁷ Zakon o kreditnim institucijama (NN 159/13, 19/15, 102/15)

- upravljanje imovinom klijenata i savjetovanje u vezi s tim
- poslovi skrbništva nad financijskim instrumentima i usluge vezane uz skrbništvo nad financijskim instrumentima u skladu sa zakonom kojim se uređuje tržište kapitala
- savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- izdavanje elektroničkog novca i
- investicijske i pomoćne usluge i aktivnosti propisane posebnim zakonom kojim se uređuje tržište kapitala, a koje nisu uključene u usluge iz točaka 1. do 16. ovoga stavka.

Dodatne financijske usluge uključuju:²⁸

- poslove vezane uz prodaju polica osiguranja u skladu s propisima koji uređuju osiguranje,
- pružanje usluga upravljanja platnim sustavima u skladu s odredbama posebnog zakona,
- druge usluge koje kreditna institucija može pružati u skladu s odredbama posebnog zakona, i
- druge usluge slične osnovnim financijskim uslugama koje su navedene u odobrenju za rad kreditne institucije.

²⁸ Leko, V.: op. cit., str. 136.

4. AKTIVNI BANKOVNI POSLOVI

Aktivni bankovni poslovi obuhvaćaju sve poslove u kojima se banka javlja kao davatelj kredita. Kredit je temeljna usluga koju banka obavlja i trebao bi biti najveća stavka aktive banke. U ovom poglavlju navesti će se i objasniti oblici aktivnih bankovnih poslova.

4.1. Krediti

U današnje vrijeme niti jedan veći projekt ne može započeti bez financiranja kreditom. Kredit je u današnje vrijeme pojam s kojim se svakodnevno susreće na svim razinama, kako u poslovnom, tako i u privatnom kontekstu. Sam izraz kredit potiče od latinske riječi „*credo*“, što znači vjerovati. U ekonomskoj i financijskoj znanosti pojam kredita predstavlja novčani dužničko - vjerovnički odnos u kojem vjerovnik kredita (obično banka) ustupa pravo korištenja određenog iznosa novčanih sredstava dužniku (debitoru) na ugovoreno vrijeme i uz ugovorene uvjete povrata (pokriće, kamata, način otplate, itd.).²⁹

Prvobitni pojam povjerenja još je uvijek bitan kod osobnog kredita, gdje se zadužuje pojedinac, dok se u masovnoj upotrebi kredita kreditni odnos manje zasniva na osobnom povjerenju, a više na sustavu sigurnosti i raznih garancija koje je korisnik kredita dužan osigurati vjerovniku kredita. Postoji više razloga za pozajmljivanje novčanih sredstava putem kredita. Naime, nekome je novac potreban da bi kupio neko sredstvo koje mu je upravo sada neophodno, ali u danom trenutku nema dovoljno novaca za njega. Drugima je pak novac potreban kako bi obnovili ili unaprijedili svoju proizvodnju, što iziskuje znatna financijska sredstva. Na kraju, nekome novac treba kako bi sebi priuštio neko egzotično putovanje ili jednostavno kako bi novac potrošio na uživanje i sl. Banke i druge financijske institucije postoje upravo iz razloga kako bi ljudima omogućile da ispune svoje želje i potrebe.

Kredit je, u biti, privremena usluga koju kreditor čini dužniku tako što mu ustupa na raspolaganje određenu svotu novca, koju je dužnik primoran vratiti u dogovorenom roku i uz odgovarajuću naknadu, odnosno kamatu. Novčani kredit u zemljama tržišne ekonomije izjednačava se sa svim ostalim vrstama robe, iako on ima posebno tržište i posebnu cijenu, koja se izražava u visini kamatne stope. Odobravanjem kredita stvara se novac, a kredit odobravaju banke.

²⁹ Baletić, Z.: **Ekonomski leksikon**, Leksikografski zavod M. Krleža i Masmedia, Zagreb, 1995., str. 432.

Bitne funkcije kredita su:³⁰

- Prikupljanje slobodnih sredstava
- Osiguranje likvidnosti
- Utjecaj na međunarodnu razmjenu
- Financiranje razvoja
- Funkcija posredovanja povezana je s realnim depozitima koji su izvori sredstava i banaka kao posrednika između suficitarnih i deficitarnih gospodarskih jedinica
- Funkcija racionalnog raspolaganja novcem osigurava gospodarenje novcem budući da postojanjem kredita nije nužno da uplate moraju biti jednake isplata
- Funkcija osiguranja neometanog procesa reprodukcije osiguravanja razvoj kako pojedinih gospodarskih subjekata tako i zemlje
- Funkcija stvaranja novca je povezana s kreditiranjem. Poslovne banke kroz odobravanje kredita stvaraju novac.
- Funkcija realokacije novca ukazuje na efikasnost ulaganja slobodnih sredstava u djelatnosti koje su profitabilne ili profitabilnije od drugih.
- Funkcija koncentracije sredstava ima dvostruku ulogu, tj. s jedne strane predstavlja kupovnu moć, a s druge služi za sekundarnu emisiju novca.

Kreditni plasmani se klasificiraju po različitim kriterijima:³¹

- Rok dospjeća kredita
- Namjena kredita
- Predmet na koji glasi kredit i u kojem moraju biti podmireni
- Subjekti kojima se odobrava kredit
- Svrha kredita
- Domicil davatelja kredita
- Način osiguranja kredita

Detaljna podjela prikazana je u sljedećoj tablici.

³⁰ Matić, B.: op. cit., str. 224.

³¹ Kandžija, V., Živko, I.: op. cit., str. 129.

Tablica 1. Vrste kredita

Kriterij	Vrste kredita
Kreditni plasmani prema trajanju:	-kratkoročni -srednjoročni -dugoročni
Prema namjeni krediti mogu biti:	-investicijski -za obrtna sredstva
Prema predmetu na koji glase i u kojem moraju biti podmireni:	-naturalni krediti -novčani krediti
Prema subjektima koji odobravaju kredite:	-komercijalni kredit koje prodavatelj robe odobrava kupcu u robi s time da on vrijednost kredita vrati u novcu -bankovni krediti koje banka odobrava komitentima ili drugim bankama iz raspoloživih sredstava
Prema svrsi:	-proizvođački krediti namijenjeni za potrebu proizvodnje -potrošački krediti kojima se povećava kupovna moć stanovništva i drugih pravnih osoba
Prema domicilu davatelja kredita:	-tuzemni krediti koje odobravaju domaće kreditne institucije domaćim fizičkim ili pravnim osobama -inozemni krediti koje odobrava kreditor iz inozemstva domaćoj pravnoj ili fizičkoj osobi
Prema načinu osiguranja:	-otvoreni krediti koji se odobravaju određenoj osobi na temelju povjerenja koje u nju ima davatelj kredita -pokriveni krediti koji se odobravaju na osnovi nekog pokrića, bilo u vrijednosnim papirima i nekretninama

Izvor: Kandžija, V., Živko, I.: op. cit., str. 129-131.

4.2. Trajanje i značenje kredita

Kao što je u prethodnoj tablici navedeno, krediti se prema trajanju dijele na kratkoročne, srednjoročne i dugoročne. Vremenski rok kredita umnogome određuje i karakteristike kredita. Trajanje kredita i rizičnost kredita za banku su proporcionalni. Što je duži rok trajanja kredita to postoji veća mogućnost da klijent u jednom trenutku neće više biti sposoban vraćati kredit pa stoga dugoročni krediti moraju imati stabilne elemente osiguranja kako bi banka mogla osigurati adekvatnu kvalitetu aktive.³²

4.2.1. *Kratkoročno kreditiranje*

Banka odobrava kratkoročne kredite iz mobiliziranih i kod nje koncentriranih depozita po viđenju, kratkoročnih kredita središnje banke i kratkoročnih kredita drugih banaka. Pri odobravanju kratkoročnih kredita treba voditi računa o načelu likvidnosti i sigurnosti u njezinom poslovanju.³³ U tu svrhu se vrši ocjena kreditne sposobnosti i boniteta klijenata. Kratkoročni krediti su krediti s rokom vraćanja do jedne godine. Prema Gregureku i Vidakoviću kratkoročni krediti dijele se na:³⁴

- kontokorentne
- akceptne
- eskontne
- lombardne
- rambursne i
- avalne

Kontokorentni kredit ili kredit po tekućem računu je jedan od najčešćih kreditnih poslova između banke i njezina klijenta. Kredit funkcionira po principu kreditne linije koja je odobrena klijentu na uporabu. Klijent se može koristiti ili ne koristiti odobrenom linijom. Ako se klijent odluči koristiti kreditnom linijom, klijent plaća kamate na uporabljena sredstva. Kontokorentni krediti su također i krediti koje banka odobrava po kreditnim karticama, a koji su u današnje vrijeme najrašireniji. Kod kartičnih kredita klijent često mora plaćati i članarinu ili druge naknade koje su zapravo trošak za samo postojanje linije, iako se klijent ne mora

³² Gregurek, M., Vidaković, N.: op. cit., str. 166.

³³ Kontuš, E.: „Kratkoročno financiranje i njegove implikacije na solventnost i profitabilnost poduzeća“, **Ekonomski pisao i praksa**, No. 2, 2011., str. 443.

³⁴ Gregurek, M., Vidaković, N.: op. cit., str. 167.

koristiti ponuđenom linijom. Kontokorentni krediti trebali bi se u pravilu koristiti kako bi klijent mogao upravljati vlastitom likvidnošću i obavljati potrebna plaćanja kada nema sredstava. Ročnost kod kontokorentnog kredita je teško odrediti. Ako ročnost kontokorentnih kredita nije utvrđena ugovorom, onda je nominalno riječ o ročnosti od jednog dana, ali u praksi ročnost od jednog dana nije opcija za mnoge klijente. U tom je slučaju riječ o trajnoj uporabi kratkoročne linije. Da bi mogle utvrditi ročnost kredita, banke upotrebljavaju statističke tehnike i putem njih nastoje modelirati ročnost. S obzirom na to da klijentima koji se koriste kontokorentnim kreditima trebaju sredstva u kratkom roku, klijenti su na ovakva sredstva voljni platiti više kamatne stope nego na druge kredite, tako da kontokorentni krediti predstavljaju značajan izvor prihoda za banke. Iz perspektive osiguranja, kontokorentni krediti su najčešće osigurani impliciranim elementima osiguranja, odnosno osigurani su budućim приходima klijenta.³⁵

Akceptnim kreditom banka ne odobrava pravi kratkoročni kredit već vrši akcept mjenice na način da joj povećava bonitet i kvalitetu što omogućava tražitelju bankovnog akcepta sigurnije i brže dobivanje eskontnog kredita. Banka akceptiranjem postaje glavni dužnik, tj. trasat. Akceptni se kredit daje na temelju ugovora između banke i njezina komitenta. Tim se ugovorom utvrđuju:³⁶

- visina kredita
- obveza komitenta da u banci pravodobno deponira adekvatno pokriće
- provizija za akceptne kredite
- rok trajanja akceptnog kredita obično je duži od roka dospijeca jedne mjenice.

Banke koje prečesto koriste akceptni kredit izlažu se riziku da na novčanom tržištu izgube povjerenje ostalih banaka.

Eskontni kredit bankovni je aktivni posao koji se sastoji od kupnje mjenica prije njegova roka dospijeca uz odbitak unaprijed ugovorene kamatne stope, tj. provizije. Temelji se na eskontu mjenica u procesu njihove kupnje, pri čemu se stvarna vrijednost mjenice izračunava tako da se od nominalne vrijednosti oduzme kamata. Ova vrsta kredita je jedna od najlikvidnijih bankovnih plasmana jer je kratkoročan, a likvidnost mu je zajamčena mogućnošću reeskonta kod drugih banaka ili središnje banke.³⁷

³⁵ Domac, Lj., Kaleb, A.: **Bankarstvo i osiguranje**, Školska knjiga, Zagreb, 2014., str. 62.

³⁶ Gregurek, M., Vidaković, N.: op. cit., str. 167.

³⁷ Lešić, Z., Gregurek, M.: **Financijske institucije i tržišta**, Visoka škola za poslovanje i upravljanje "Baltazar Adam Krčelić", Zapresić, 2014., str. 32.

Lombardni kredit je kredit koji banka odobrava na temelju zaloga pokretnih stvari, vrijednosnih papira, zlata ili drugih pokretnih stvari, s napomenom da se najčešće odobravaju u vrijednosti od 60% do 80% stvarne vrijednosti predmeta zaloga. Vrste vrijednosnih papira koje mogu biti založene, nisu ograničene, pa najopćenitije govoreći u obzir dolaze vrijednosni papiri bilo koje vrste. Pojedine vrste vrijednosnih papira u pravilu su detaljnije uređene posebnim propisima, pa će pri zalaganju vrijednosnih papira biti potrebno uzeti u obzir i posebni propis koji uređuje odgovarajuću vrstu vrijednosnih papira.³⁸

Rambursni kredit primjenjuje se u međunarodnoj razmjeni. On je u stvari akceptni kredit koji banka odobrava uvozniku uz pokriće na njezino ime prenesenih robnih dokumenata, stavljajući ga na raspolaganje izvozniku. Njegova upotreba ima sljedeće pogodnosti:³⁹

- osigurava prodavatelja sigurnom i lako naplativom mjenicom
- osigurava kupca time što je roba ukrcana na brod i što se dokument o ukrcanju nalazi u rukama njegove banke
- osigurava banku za njezinu mjeničnu obvezu zalogom na robu koja glasi na njezino ime.

Avalni kredit predstavlja jamstvo da će banka u slučaju neisplaćivanja mjenice od strane izdavatelja, isplatiti svotu naznačenu u mjenici. Ovdje se ne radi o odobravanju klasičnog bankovnog kredita u novčanim sredstvima, već o davanju bezuvjetnog i neopozivog jamstva da će banka u slučaju neisplate mjenice od strane tražitelja avalnog kredita isplatiti mjenicu kao aval. Mjenica s avalom je kvalitetna i gotovo 100% sigurna.⁴⁰

4.2.2. *Srednjoročno kreditiranje*

Definiranje srednjeg roka ovisi od banke do banke. Uobičajeno, srednjoročnim financiranjem se smatra kreditiranje koje traje duže od jedne godine do pet godina. Karakteristika srednjoročnih kredita je da traže temeljitije i kompleksnije elemente osiguranja. Ovakvi se krediti obično koriste kao element operativnoga poslovanja poduzeća, a ne kao izvori investicijskog financiranja. Kod srednjoročnih kredita razlikuju se dvije glavne skupine kredita, a to su namjenski krediti i nenamjenski krediti.⁴¹

³⁸ Grbin, I.: „Ugovor o zajmu, s posebnim osvrtom na ugovor o kreditu i o lombardu“, **Godišnjak**, No. 3, 1996., str. 46.

³⁹ Ora, B.: op. cit., str. 134.

⁴⁰ Lešić, Z., Gregurek, M.: op. cit., str. 33.

⁴¹ Gregurek, M., Vidaković, N.: op. cit., str. 168.

Namjenski krediti su oni koji imaju određenu namjenu kao što su studentski krediti ili krediti za kupnju automobila. Njihova namjena se strogo prati, ponajprije zbog njihovih karakteristika, a to su:⁴²

- manje rizični plasmani (niža kamatna stopa),
- dulji rokovi otplate,
- viši iznosi kredita.

Za razliku od namjenskog kredita, kod nenamjenskog kredita se ne prati njihova namjena, a nema niti kontrole o tome kako se koriste sredstva što znači kako ti krediti za banku predstavljaju puno veći rizik te skladno tome imaju za banku višu kamatnu stopu, kraće rokove otplate te niže svote kredita.

4.2.3. Dugoročno kreditiranje

Dugoročno kreditiranje se svojim specifičnostima i funkcijama razlikuje od kratkoročnog bankovnog kreditiranja. Razlike se očituju u uvjetima pod kojima se odobrava kredit, kvaliteti (dugoročnosti) kredita, cijeni kapitala, manjim ograničenjima od strane monetarnih vlasti i slično. Temeljne značajke dugoročnog kredita jesu:⁴³

- visina kamatnih stopa (na dugoročne plasmane kamata je u načelu uvijek veća od onih na kratkoročne)
- dugoročnost
- povezanost vjerovnika s gospodarskom sudbinom dužnika
- relativna vrijednost pokrića
- spora unovčivost pokrića
- prebacivanje dugoročnih kredita na štediše putem emisije dionica
- povezanost s tržištem kapitala
- neovisnost od utjecaja monetarnih vlasti.

Nakon osnovnih značajki, u nastavku će se objasniti najčešći oblici dugoročnih kredita u koje spadaju hipotekarni i investicijski krediti.

Hipotekarni kredit spada u kategoriju realnog kredita. Njegova se visina određuje, ne prema kreditnoj sposobnosti dužnika već prema vrijednosti nepokretnosti. Što je vrijednost nekretnina veća to je izvjesnost da će banka pozitivno riješiti kreditni zahtjev veća. Kod

⁴² Gregurek, M., Vidaković, N.: op. cit., str. 169.

⁴³ Ora, B.: op. cit., str. 161-163.

hipotekarnog kredita posjednik nekretnine nije dužan nego je dužna sama nekretnina. Hipotekarni kredit daje vjerovniku (banci) veliku sigurnost za njegovo potraživanja, veću nego kod bilo koje druge vrste kredita. Hipotekarni posao se temelji na ugovoru o hipotekarnom kreditu koji se zaključuje između banke vjerovnika i vlasnika nekretnine koji sadrži sljedeće sastavnice:⁴⁴

- visina zajma (kreće se između 50-75% prometne vrijednosti založene nekretnine)
- rok trajanja (10-15 godina, a ponekad i duže)
- kamata (na hipotekarne kredite određuje se prema visini kamata na tržištima kapitala)
- način otplate (isplata cjelokupnog iznosa zajma po isteku roka ili obročna otplata zajma u tromjesečnim ili polugodišnjim obrocima)
- pravo otkaza (dužnik ima pravo otkaza s ugovorenim rokom otkaza, kao i pravo na otplatu u obrocima većim od prvotno ugovorenih).

Investicijski kredit je svaki kredit odobren poduzeću u visini koja prelazi njegovu likvidnu aktivu. Primjerice, ako neko poduzeće čija aktiva iznosi 60 milijuna kuna ima likvidnu aktivu u visini od 15 milijuna kuna, onda će se kredit do toga iznosa smatrati obrtnim, a preko toga iznosa investicijskim kreditom. Ovo je razlikovanje važno sa stajališta povrata kredita. Naime, ako se radi o kreditu za obrtne svrhe onda će se on moći isplatiti prodajom robe, sirovina ili naplatom svojih potraživanja. Međutim, ako to isto poduzeće digne kredit u visini 50 milijuna kuna, taj kredit će se držati investicijskim. Ovo stoga što navedeni kredit poduzeće nije u stanju vratiti unovčavanjem obrtnih (likvidnih) sredstava nego će ga moći vraćati iz ostvarene dobiti, iz novog kredita ili iz povećanja kapitala.⁴⁵

Banka najprije mora utvrditi je li investicija isplativa, pa ako jest, po kojim uvjetima i kada. Sukladno ovim ograničenjima banka mora utvrditi koji su postojeći elementi osiguranja i jesu li ti elementi osiguranja zadovoljavajući za banku. Za osiguranje investicijskog kredita koriste se jamstva, zalaganje potraživanja, zalaganje vrijednosnica, hipotekarno osiguranje, te prijenos u fiducijarnu svojinu. Međutim, pored uzimanja instrumenata osiguranja, banke koriste posebne mjere opreza koje se sastoje:⁴⁶

- u opreznom odmjeravanju visine kredita. Nepisano je pravilo da visina kredita ne prelazi vlastitu glavniciu poduzeća. Konzervativniji bankari za odmjeravanje visine

⁴⁴ Potkonjak, M.: Hipotekarni kredit, **Računovodstvo i financije**, Vol. 37, No. 11, 1991., str. 29.

⁴⁵ Rose, P. S.: op. cit., str. 308.

⁴⁶ Ibidem, str. 309.

kredita uzimaju poslovne rezultate u najgoroj poslovnoj godini. Dobit iz te godine trebala bi pokriti kamatu i obrok glavnice duga

- u uvjetovanju da kreditirano poduzeće sve svoje bankarske poslove obavlja preko banke kreditora (vjerovnika),
- u disperziji kredita na više različitih industrijskih poduzeća, kako bi se izbjegao rizik vezivanja za samo jednu industrijsku granu (rizik izloženosti)
- u pojedinim slučajevima banka može uvjetovati da u upravnom odboru poduzeća bude zastupljen njen predstavnik radi stalne kontrole nad radom poduzeća.

Pri sklapanju ugovora o investicijskom kreditu definiraju se rok kredita, način njegove otplate i način njegovog osiguranja za koje se može koristiti sam objekt koji se financira, udio u financijskom rezultatu proizvodnje i prometa koji proizađe iz kreditiranog objekta ili garancija drugih banaka i vlada zemalja čijim se državljanima odobrava jedan takav kredit.

4.3. Faktoring

Faktoring kao vrsta aktivnih bankovnih poslova, predstavlja posebnu vrstu kreditiranja jer banka kod poslova faktoringa izdaje kredit klijentu. Karakteristika je faktoringa kao posla element osiguranja koji se rabi kod poslova faktoringa, a to je prijenos potraživanja.⁴⁷

Poslovi faktoringa temelje se na tome da banka otkupi potraživanja od poduzeća i isplati poduzeću sredstva za ta potraživanja. To znači da poduzeće koje ima buduće potraživanje prema nekoj trećoj strani prenese ta potraživanja na banku. Kada poduzeće naplati svoja potraživanja, sredstva će pripasti banci. Zapravo, proces faktoringa je nelikvidne imovine u likvidnu imovinu tako a banka prijevremeno ustupi buduću likvidnost.

Zarada banke kod poslova faktoringa je dvostruka.⁴⁸ Banka isplaćuje za kamatu diskontiranu vrijednost potraživanja, što znači da banka isplaćuje manju vrijednost potraživanja. Razlike između umanjene vrijednosti i ukupne vrijednosti potraživanja je kamatni prihod banke. Banka za poslove faktoringa obično naplaćuje i naknadu, tako da faktoring za banku ostvaruje dvostruke prihode: kamatne i putem naknada.

Vrijedi istaknuti da su poslovi faktoringa za banke vrlo profitabilni jer kao i sva kratkoročna potraživanja imaju veću kamatnu stopu. Međutim, naglo povećanje poslova faktoringa može odražavati da je ukupna likvidnost ekonomije smanjena. Poslovi faktoringa,

⁴⁷ Spasić, I., Bejatović, M., Dukić-Mijatović, M.: „Factoring- instrument of financing in business practice- some important legal aspects“, **Ekonomska istraživanja**, No. 1, 2012., str. 191.

⁴⁸ Ibidem, str. 194.

koji naplaćuju naknadu, imaju jako veliku efektivnu kamatnu stopu što ih čini posebno privlačnim bankama.

4.4. Cash pooling

Usluga cash poolinga moguća je kada banka preuzme vođenje financija za nekoliko poduzeća koje zajedno čine jednu skupinu. Temeljna prednost cash poolinga za poduzeća je u tome što banka nadgleda sve financijske potrebe svakoga pojedinog poduzeća u skupini i nastoji što više koordinirati financijske potrebe svakoga poduzeća s potrebama ostalih poduzeća u skupini. Prednosti cash poolinga za poduzeće su u tome što smanjuje troškove i izloženost prema banci. Skupina poduzeća može planirati dugoročno kreditiranje kao izloženost prema banci, dok se kratkoročna kreditiranja mogu obavljati među poduzećima.⁴⁹

Na prvi pogled, ova usluga nema prednosti za banku jer sada umjesto da banka posuđuje novac, poduzeća međusobno posuđuju novac. To je točno, ali da bi cash pooling mogao postojati, sva poduzeća u skupini moraju imati račune u istoj banci, što povećava broj klijenata banke, a s time i količinu sredstava s kojima banka raspolaže. Kada sva poduzeća u skupini imaju svoje račune u banci, to znači da moraju obavljati i poslove platnoga prometa putem banke i s time automatski povećavaju prihode banaka od usluga platnoga prometa koje banke obavljaju.

4.5. Sindicirani krediti

Procesi kreditiranja ne moraju nužno biti samo procesi između banke i klijenta, tj. mogu biti između više banaka i jednog poduzeća ili između banke i više poduzeća. Takvi su poslovi često vezani za sindicirane kredite i skupno upravljanje financijama.⁵⁰ Regulatori banaka u ekonomiji često ograničuju izloženost banke prema pojedinome klijentu. Ovom je regulativom banka ograničena u svojem poslovanju s klijentom, ali u svakoj ekonomiji postoje klijenti čije potrebe zbog ove regulative jedna banka ne može zadovoljiti, stoga je često potreban sindikat banaka kako bi se zadovoljile kreditne potrebe jednoga poduzeća. Osim eksterne regulative, veličina kreditiranja banke prema jednome poduzeću može biti ograničena i internim pravilima i strategijom banke.

⁴⁹ Gregurek, M., Vidaković, N.: op. cit., str. 186.

⁵⁰ Mijatović, M.: **Poticanje financiranja putem sindiciranih kredita u Republici Hrvatskoj**, magistarski rad, Sveučilište u Zagrebu, Zagreb, 2005., str. 23.

Kada je riječ o kreditima čija veličina prelazi veličinu izloženosti koje jedna banka želi imati prema nekome poduzeću da bi moglo doći do ostvarenja takva kredita, banke se udružuju u sindikat koji onda zajedno kreditira poduzeće. Sindicirani krediti funkcioniraju na principu udruživanja banaka u jednu skupinu od kojih svaka banka sudjeluje s dijelom sredstava u kreditu. Sindicirani krediti su zapravo primjer kada više banaka servisira jedno poduzeće. Suprotan je primjer kada jedna banka servisira više poduzeća koja zajedno čine poslovnu skupinu.

4.6. Kreditiranje vanjske trgovine

Vanjskotrgovinska se razmjena ne može zamisliti bez banaka i kredita. Vanjskotrgovinski krediti se dijele na obrtne i investicijske, kratkoročne i dugoročne, proizvođačke i potrošačke, na jednokratne, okvirne i obnavljajuće (revolving), otvorene i dokumentarne i sl. Neki od kredita vanjske trgovine su objašnjeni u nastavku.⁵¹

Obrtni kredit - najčešće se odnosi na financiranje izvoza neke komercijalne robe (izvoz-uvoz sirovina, poluproizvoda ili gotovih proizvoda) od strane domaće banke, što uključuje financiranje pripreme izvoza robe i usluga.

U pogledu izvora sredstava, vanjskotrgovinski se krediti mogu podijeliti na komercijalne, bankarske, međubankarske, međudržavne, internacionalne (razne međunarodne financijske institucije), unilateralne transfere (pomoći i pokloni).⁵²

Komercijalni vanjskotrgovinski krediti su klasični vanjskotrgovinski krediti kod kojih jedan partner (izvoznik) daje drugome (uvozniku) robu ili uslugu na poček. Oni se pojavljuju između poduzeća koja imaju razvijene poslovne odnose, a radi se o manjim iznosima i kraćim rokovima. Međutim, kada su u pitanju veće isporuke pojavljuje se komercijalni kredit. Kod komercijalnog kredita često se nailazi na uvjet otvoreno, ali još češće na tzv. dokumentarnu ratu (mjenicu), koju vuče kupac, akceptira prodavatelj, a kao remitent figurira prodavateljeva banka koja obično tu mjenicu eskontira i iznos isplaćuje prodavatelju, a on sam je prema roku prezentira kupcu na isplatu. U ovom slučaju prodavatelj odmah dolazi do novca iako je robu prodao na kredit (odgodu plaćanja), doduše uz odbitak eskontne stope koju mora platiti banci, ali to za njega ne predstavlja pravi trošak budući je on taj trošak već unaprijed ukalkulirao u cijenu.

⁵¹ Spevec, O. i suradnici: **Kreditni poslovni s inozemstvom**, TEB, Zagreb, 1997., str. 41.

⁵² Ibidem, str. 42.

Bankarski krediti su krediti koje vanjskotrgovinske banke daju svojim komitentima iz vlastitih sredstava kako bi se mogla realizirati neka transakcija. Bankarski krediti daju se na temelju ugovora o kreditu, koji se zaključuje između izvoznika-uvoznika i banke. Ovakvi krediti pojavljuju se u dvostrukom obliku: prvo, u obliku isplatnih kredita i drugo, u obliku garancija.

Međubankarski krediti predstavljaju izvor sredstava koja potječu iz kredita što su ih strane banke dale domaćim, ili obrnuto. Najčešći su krediti ove vrste tzv. post-krediti koji se međusobno ugovaraju između domaćih i inozemnih banaka (njihovih stranih korespondenata), u istim iznosima i pod istim uvjetima u cilju izvršavanja platnih naloga bez pokrića za onoliko dana koliko je potrebno da poštom stigne potrebito pokriće. Međutim, međubankarski krediti odobravaju se i prigodom sklapanja klirinških ugovora kao manipulativni ili swing krediti, a mogu se ugovarati i veći krediti i na duže rokove, bilo za slobodnu uporabu (okvirni krediti), bilo za isporuku konkretne opreme za određene investicijske kredite.

Međudržavni krediti su oni krediti koje jedna država daje drugoj na temelju međunarodnih ugovora i koji su uobičajeni kada se radi o izvozu u manje razvijene zemlje. Takav kredit obično se odredi u jednom okvirnom iznosu i u jednom dužem roku uz unaprijed predviđene otplatne rate i kamatu.

Krediti međunarodnih financijskih organizacija slični su međudržavnim kreditima, s tom razlikom, što ovi potječu od međunarodnih financijskih institucija i u pravilu su povoljniji od međudržavnih kredita s obzirom na rokove, kamatu, osiguranje i druge uvjete.

4.7. Krediti putem HBOR-a

Posebna bankarska institucija u Hrvatskoj je HBOR — Hrvatska banaka za obnovu razvoj. HBOR je specijalizirana banka koja provodi programe kreditiranja posredstvom poslovnih banaka i izravnim kreditiranjem. Krediti koje daje HBOR su namjenski krediti kojima se nastoji potaknuti razvoj pojedine ekonomske grane ili pojedinoga geografskog područja.

Krediti koje odobrava HBOR funkcioniraju na dva načina.⁵³ Prvi je način da HBOR izravno kreditira tražitelja kredita. U tom slučaju HBOR na sebe preuzima kreditni rizik i sve popratne troškove odobravanja kredita. Drugi je način da HBOR kreditira banku koja dobiva sredstva koja potom raspoređuje po uvjetima koje je dobila od HBOR-a. S obzirom na to da

⁵³ HBOR: Krediti, <http://www.hbor.hr/>, 18.10.2015.

HBOR nema razvijenu mrežu poslovnica po Hrvatskoj, niti je poželjno da HBOR troši sredstava na kreditnu analizu, HBOR jednostavno takve poslove prepušta bankama.

HBOR odobrava kredit banci u kojemu jasno definira uvjete po kojima banka može plasirati sredstva. Banka sada ima sredstva i putem svoje mreže poslovnica traži prikladne plasmane. Klijenti koji dobivaju kredite iz sredstava HBOR-a moraju proći sve korake redovitoga procesa odobravanja kredita i priložiti svu popratnu dokumentaciju. Ovakav je oblik kreditiranja povoljan za HBOR jer HBOR-u smanjuje troškove, a kreditni rizik prebacuje na banke. Prednosti za banku su mogućnost odabira klijenata po jasno određenim uvjetima, stabilni izvori financiranja i povoljnije kamatne stope. Primjeri kredita koje odobrava HBOR su:⁵⁴

- kreditiranje trajnih obrtnih sredstva za osnaženje poslovanja za trgovačka društva (mali i srednji poduzetnici) to omogućavanje poduzetnicima nabavljanje obrtnih sredstava;
- program kreditiranja razvoja malog i srednjeg poduzetništva, krediti iz ovoga programa služe za razvoj postojećih poduzeća ili za pokretanje novih poduzeća;
- program kreditiranja poljoprivrede;
- program kreditiranja razvitka otoka.

Navedeni programi imaju karakteristike razvojnih programa kojima je jasno definirana namjena.

⁵⁴ HBOR: Krediti, <http://www.hbor.hr/>, 18.10.2015.

5. ANALIZA STAMBENIH KREDITA ODABRANIH BANAKA KOJE POSLUJU U REPUBLICI HRVATSKOJ

5.1. Osnovna obilježja stambenih kredita

Stambeni krediti mogu se definirati kao dugoročni krediti koji imaju striktnu namjenu u koje se primjerice, ubrajaju kupnja, izgradnja, opremanje, adaptacija različitih objekata (stana, kuće i sl.). Hrvatske banke kao što su Zagrebačka, Privredna banka Zagreb, Hypo Banka, Splitska i ostale u svojoj ponudi imaju stambene kredite u kunama ili eurima, a isto tako u ponudi često stavljaju naglasak na stambene kredite za mlade, a osim toga, poduzimaju često i akcije u suradnji s različitim skupinama kao što su građevinari, pomorci o sl. U takvom poslovanju banke se koriste tipičnim instrumentima osiguranja, a to su hipoteka, polica osiguranja, zadužnica, polica osiguranja, mjenica ili sudužništvo.⁵⁵

Kako bi se dobio najpovoljniji stambeni kredit za korisnika koji pripada određenoj društvenoj skupini, potrebno je da u poslovnici željene banke isti definira namjenu kredita, iznos koji kreditom traži, valutu u kojoj bi kredit podigao, te željeno dospijeće. Kada dobije takav upit, banka će potencijalnom korisniku ponuditi sve ono s čime raspolaže kada je riječ o kreditima. Treba također spomenuti i činjenicu da u današnje vrijeme čak i nije uvijek potrebno obilaziti banke i prikupljati podatke koji određenog korisnika zanimaju.

Dovoljno je na internetu posjetiti jednu od internetskih stranica kao što je [moj-bankar.hr](http://www.moj-bankar.hr) i sl., te na taj način uštedjeti i vrijeme i novac. Svaki potencijalni korisnik stambenih kredita mora imati kreditnu sposobnost. U tom kontekstu treba istaknuti činjenicu da banke stambene kredite smatraju bankovnim proizvodima. Tako svaka od banaka u Hrvatskoj vlastitim internim aktima propisuje kreditnu sposobnost koja će se zahtijevati od korisnika. Svaka banka zadržava svoje diskrecijsko pravo da kredit koji korisnik traži ne odobri.

Kod stambenih kredita, uobičajeni uvjeti za kreditnu sposobnost obuhvaćaju u prvom redu osobe koje ostvaruju redovita mjesečna primanja unutar Republike Hrvatske, tj. plaću, honorare, mirovinu i sl. Kada je riječ o pomorcima, djelatnicima ambasada, slobodnim zanimanjima i sl., kreditna se sposobnost određuje prema posebnom izračunu. Također, vrlo je bitno provjeriti i urednost korisnika u podmirenju obveza prema bankama što se provjerava uvidom u HROK (Hrvatski registar obveza po kreditu).⁵⁶ Iznos kredita koji određeni korisnik

⁵⁵ Moj-bankar.hr: Stambeni krediti banaka u HR, <http://www.moj-bankar.hr/Stambeni-kredit/>, 20.10.2015.

⁵⁶ Ibidem

može u banci podići određuje se potencijalnim anuitetom ili iznosom neopterećenih mjesečnih primanja, tj. dijela koji ostaje kada se podmire obveze po svim kreditima. U najvećem postotku situacija, dio plaće koji je neopterećen mora iznositi barem 2/3 prosječne plaće koja se u Republici Hrvatskoj isplaćuje u prethodnoj godini.

Kod poslovanja sa stambenim kreditima vrlo bitnu ulogu imaju jamci ili sudužnici koji mogu uvećati kreditnu sposobnost onoga koji kredit traži. u takvom slučaju njihova se primanja zbrajaju na primanja onih koji koriste kredite, te se za njih zajednički utvrđuje kreditna sposobnost. Bez obzira na primanja jamaca, banke uglavnom ne odobravaju kredite koje potencijalni korisnici traže ako su primanja korisnika kredita manja od mjesečnog anuiteta. Uobičajena je praksa kod većine kredita da supružnici budu i sudužnici u samom kreditu. Više je tipova instrumenata osiguranja kod stambenih kredita. Oni u prvom redu ovise o iznosu, kreditnoj sposobnosti, te odabranom modelu kredita.⁵⁷

Poslovna je praksa banke da se na nekretnini koja je predmet kupnje upiše hipoteka, a isto tako i prema potrebi banka ima pravo zatražiti i dodatne instrumente osiguranja. U nekim bankama se korištenjem kvalitetnih instrumenata osiguranja smanjuju kamatne stope i naknade po kreditima. Kada je riječ dakle, o proizvodima banke koji se nazivaju stambenim kreditima kod njih su neki od uobičajenih instrumenata mjenice, zadužnice, suglasnost o zapljeni plaće, jamac, dužnik, osiguranje kredita kod osiguravatelja, hipoteka na nekretninama što se uglavnom odnosi na nekretnine koje su predmet kupnje, adaptacije ili dogradnje, zatim na policu osiguranja života, policu osiguranja nekretnina od osnovnih rizika koja je vinkulirana u korist banke. Depozit također spada među instrumente i kod govora o njemu je najbitnije istaknuti da je kod nekih kredita kredit moguće uvećati za iznos depozita.

Stambene kredite korisnici uglavnom uzimaju ako je riječ o gradnji kuće, kupnji stana ili stvaranju doma na neki drugi način. U većini banaka u Hrvatskoj korisnicima se nudi rješenje tog problema. Banke u Hrvatskoj nude različite kredite koji su prilagodljivi različitim planovima i mogućnostima korisnika kojima se omogućuju povoljni financijski uvjeti. Tako oni mogu odabrati kredit u skladu s vlastitim potrebama poput kupnje stana, apartmana, kuće, adaptacije stambenog prostora i sl. Osim navedenog, neke banke daju i mogućnost uzimanja kredita u svrhu poboljšanja energetske učinkovitosti stambene nekretnine, ali isto tako i za izgradnju, nadogradnju, dovršenje i rekonstrukciju nekretnine, njezino unutarnje uređenje, kupnju građevinskog zemljišta, komunalno uređenje i sl.

⁵⁷ Moj-bankar.hr: Stambeni krediti banaka u HR, <http://www.moj-bankar.hr/Stambeni-kredit/>, 20.10.2015.

Na taj način, u skladu s vlastitim preferencijama i mogućnostima, klijenti mogu iskoristiti različite pogodnosti, tj. odabrati stambeni kredit u kunama ili eurima, odabrati način mjesečne otplate koji se odnosi na anuitet ili mjesečne rate, rok otplate i sl., zatim mogućnost plaćanja različitih troškova u gotovini, eventualnu fleksibilnost u otplati kredita, mogućnost ugovaranja odgode otplate kredita u određenim situacijama (primjerice kod roditeljskog dopusta i sl.), ugovaranje police osiguranja sposobnosti vraćanja kredita u slučaju neželjenih i nepredviđenih situacija što osigurava podmirivanje kreditnih obaveza. Ugovaranje ovakve police često podrazumijeva neplaćanje naknade za obradu kreditnog zahtjeva.

U dosta situacija korisnik traži nekretninu, a da pri tome ne zna koliko mu primanja i postojeći troškovi dozvoljavaju zaduženje. U takvim situacijama banka izdaje odgovarajući dokument koji svjedoči o korisnikovim sposobnostima za odobravanje stambenog kredita. Takva potvrda omogućava korisniku neometano traženje nekretnine u određenom vremenskom razdoblju.

Kada je riječ o isplati i otplati kredita u većini se banaka primjenjuje srednji tečaj Hrvatske narodne banke. Kredit se može i prijevremeno konačno otplatiti, a osim toga, može se obaviti i uvećana uplata. Kada je riječ o prijevremenoj konačnoj otplati, u takvoj se situaciji mogu iskoristiti i sredstva koja obuhvaća depozit, stambena štednja, novčani fondovi, investicijski fondovi, ali i sredstva koja se isplaćuju putem police osiguranja, ali ako su ta sredstva instrument osiguranja po kreditu. Svaka banka u Republici Hrvatskoj, na zahtjev samog korisnika izrađuje dokument, tj. ugovor koji se sklapa između korisnika i banke i koji svjedoči o podizanju stambenog kredita koji ima određenu namjenu. Većina banaka takvu aktivnost ne naplaćuje dodatno. Također, u suvremeno doba tehnologije, većinu posla koji se odnosi na podizanje stambenog kredita moguće je obaviti i putem interneta. Većina banaka na svojim internetskim stranicama ima posebne obrasce koje korisnici trebaju ispuniti kada se radi o predaji zahtjeva, potrebne dokumentacije i sl.

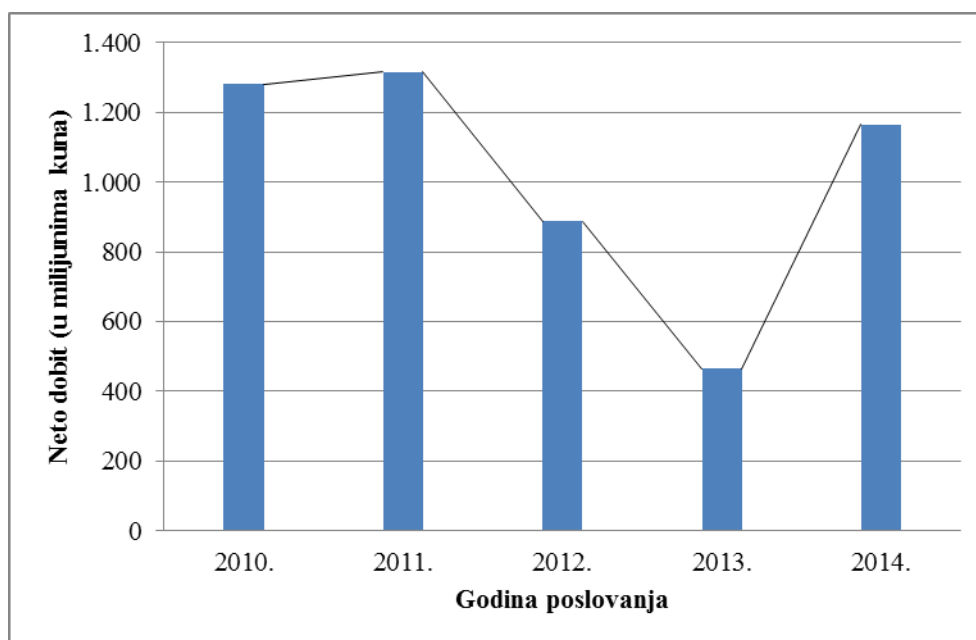
5.2. Razvoj i obilježja poslovanja Zagrebačke banke

Zagrebačka banka započela je s poslovanjem 1914. godine pod imenom Gradska Štedionica, a od 1977. g. posluje kao Zagrebačka banka. Od ožujka 2002. godine Zagrebačka banka d.d. postaje članicom UniCredit Grupe.

Zagrebačka banka d.d. Zagreb je ovlaštena poslovna banka koja posluje u Hrvatskoj i matično je društvo Grupe Zagrebačke banke (Grupe). Grupa Zagrebačke banke je grupacija sa

sjedištem u Hrvatskoj i pruža sve vrste financijskih usluga pravnim osobama i stanovništvu u Hrvatskoj i susjednoj Bosni i Hercegovini. Grupa Zagrebačke banke uključuje podružnice i pridružena društva: Prvu stambenu štedionicu d.d., UniCredit Zagrebačku banku BIH, ZB invest d.o.o., Zagreb nekretnine d.o.o., Allianz Zagreb d.d., Allianz ZB d.o.o. Zagrebačka banka d.d. Zagreb pruža cjelokupnu paletu bankovnih usluga koje uključuju poslovanje s pravnim osobama, stanovništvom i bankama, poslovanje s inozemstvom, usluge investicijskog bankarstva te usluge korporativnog financiranja.⁵⁸ Na sljedećem grafikonu prikazana je neto dobit Zagrebačke banke od 2010. do 2014. godine.

Grafikon 1. Neto dobit Zagrebačke banke od 2010. do 2014. godine (u milijunima kn)



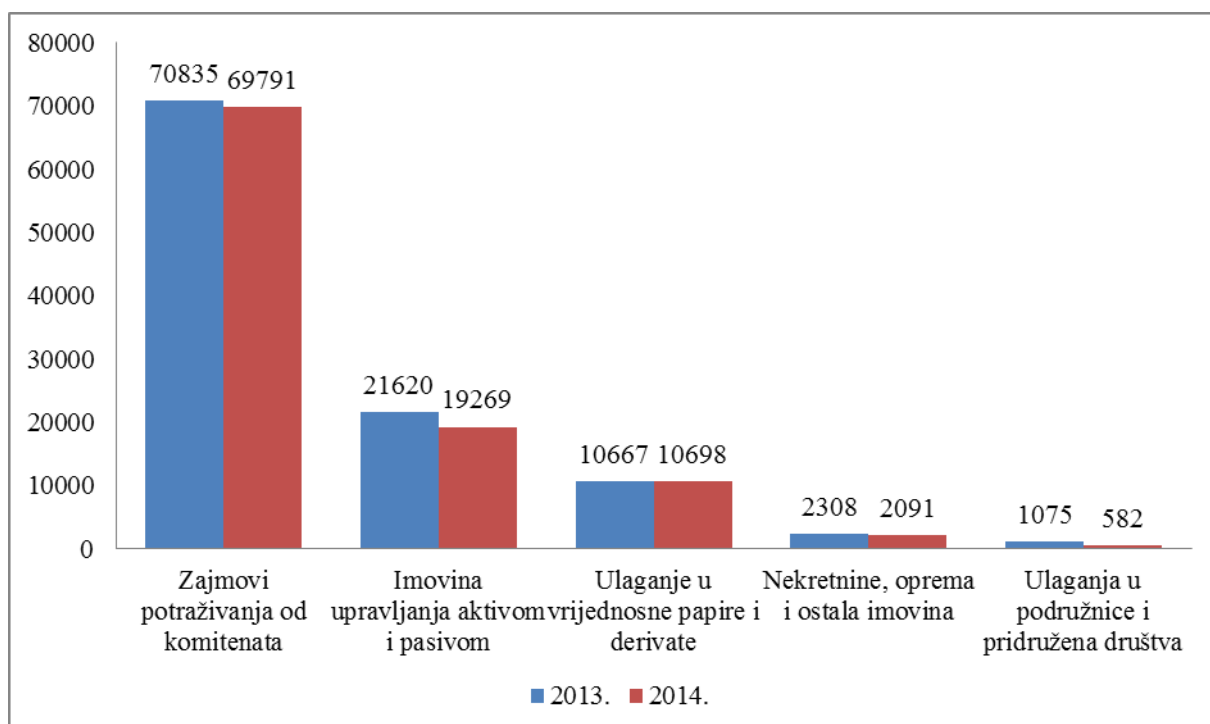
Izvor: Izrada studenta na temelju godišnjih izvještaja Zagrebačke banke od 2010. do 2014. godine

Na temelju grafikona vidi se da je neto dobit u 2011. iznosila 1.316 milijuna kuna što je za 2,7% više u odnosu na 2010. godinu. U 2012. godini je iznosila 888 milijuna kuna što je za 428 milijuna kuna ili 32,5% manje u odnosu na 2011. godinu. Nadalje, Zagrebačka banka je u 2013. godini ostvarila neto dobit u iznosu od 465 milijuna kuna, što je 47,6% manje u odnosu na prethodnu godinu. I na kraju, u 2014. godini, banka je ostvarila neto dobit u iznosu od 1.166 milijuna kuna, što je za 701 milijun kuna više u odnosu na 2013. godinu. Također,

⁵⁸ ZABA: Godišnje izvješće za 2014., http://www.zaba.hr/home/wps/wcm/connect/zaba_hr/zabapublic/odnosi_s_investitorima/financijski+izvjestaji/go_disnji_izvjestaji, 21.10.2015.

može se primijetiti da je Zagrebačka banka najveću neto dobit ostvarila 2011., dok je najmanja neto dobit bila 2013. godine. Nakon neto dobiti, na sljedećem grafikonu prikazana je struktura aktive Zagrebačke banke za 2014. s usporedbom na 2013. godinu.

Grafikon 2. Struktura aktive Zagrebačke banke – usporedba 2013. i 2014. godine (u milijunima kuna)



Izvor: Izrada studenta na temelju: ZABA: Godišnje izvješće za 2014., http://www.zaba.hr/home/wps/wcm/connect/zaba_hr/zabapublic/odnosi_s_investitorima/financijski+izvjestaji/go_disnji_izvjestaji, 21.10.2015.

Prema podacima s grafikona 3, može se vidjeti da zajmovi i potraživanja od komitenata čine glavni dio aktive banke s udjelom od 68,1% (u 2013. godini udio je iznosio 66,5%). Također, može se primijetiti da je u 2014. najveći pad zabilježen imovine upravljanja aktivom i pasivom i zajmovima (10,87% u odnosu na 2013.) te potraživanjima od komitentima (1,47%). Budući da zajmovi od potraživanja komitenata čine najveći udio aktive banke, u sljedećoj tablici prikazana je struktura portfelja zajmova i potraživanja od komitenata.

Tablica 2. Struktura portfelja zajmova i potraživanja od komitenata

		U milijunima kn 2013.	% 2013.	U milijunima kn 2014.	% 2014.
Bruto zajmovi i potraživanja	Pravne osobe i država	47.453	61,2	47.585	61,6
	Stanovništvo i obrtnici	30.080	38,8	29.690	38,4
	Ukupno	77.533	100,0	77.275	100,0
Rezervacije za umanjene vrijednosti	Pravne osobe i država	(4.719)	70,5	(5.390)	72,0
	Stanovništvo i obrtnici	(1.979)	29,5	(2.094)	28,0
	Ukupno	(6.698)	100,0	(7.484)	100,0
Neto zajmovi i potraživanja	Pravne osobe i država	42.734	60,3	42.195	60,5
	Stanovništvo i obrtnici	28.101	39,7	27.596	39,5
	Ukupno	69.791	100,0	66.791	100,0

Izvor: Izrada studenta na temelju: ZABA: Godišnje izvješće za 2014., http://www.zaba.hr/home/wps/wcm/connect/zaba_hr/zabapublic/odnosi_s_investitorima/financijski+izvjestaji/go-disnji_izvjestaji, 21.10.2015.

Na temelju tablice 2 može se vidjeti sljedeće:

- Bruto zajmovi i potraživanja pravnih osoba i države povećani su za 132 milijuna kuna u 2014. u odnosu na 2013. godinu te su iznosili 47.585 milijuna kuna
- Bruto zajmovi i potraživanja stanovništva i obrtnika pali su za 390 milijuna kuna u 2014. godini u odnosu na prethodnu godinu i iznosili su 29.690 milijuna kuna.
- Rezervacije za umanjenje vrijednosti zajmova i potraživanja od komitenata su u 2014- povećane su za 786 milijuna kuna u odnosu na 2013. godinu , pri čemu su rezervacije za kredite pravnim osobama povećane za 671 milijun kuna, a rezervacije za kredite stanovništvu za 115 milijuna kuna.

U nastavku slijedi tablica u kojoj se prikazuje udio odobrenih kredita stanovništvu i pravnim osobama Zagrebačke banke u 2013. i 2014. godini.

Tablica 3. Udio odobrenih kredita stanovništvu i pravnim osobama Zagrebačke banke u 2013. i 2014. godini

	Udio u 2013.	Udio u 2014.
Kreditni stanovništvu		
Gotovinski, potrošački i ostali krediti	13,30	14,23
Kreditne kartice i prekoračenja po tekućem računu	4,27	4,02
Stambeni krediti	24,47	24,00
Mali poduzetnici	3,86	4,07
Ukupno krediti stanovništvu	45,90	46,32
Kreditni pravnim osobama		
Veliki	39,58	39,38
Srednji	13,16	13,22
Mali	1,36	1,08
Ukupno krediti pravnim osobama	54,10	53,68
UKUPNO	100,0	100,0

Izvor: Izrada studenta na temelju: ZABA: Godišnje izvješće za 2014., http://www.zaba.hr/home/wps/wcm/connect/zaba_hr/zabapublic/odnosi_s_investitorima/financijski+izvjestaji/go-disnji_izvjestaji, 21.10.2015.

Prema podacima iz tablice može se vidjeti da je udio odobrenih kredita pravnim osobama u 2014. godini iznosio 53,68%, dok je udio odobrenih kredita stanovništvu iznosio 46,32% (u 2013. godini omjer je bio 54,10:45,90). Također, može se primijetiti da je kod pravnih osoba najviše kredita odobreno velikim poduzećima, a kod stanovništva najviše je odobreno stambenih kredita.

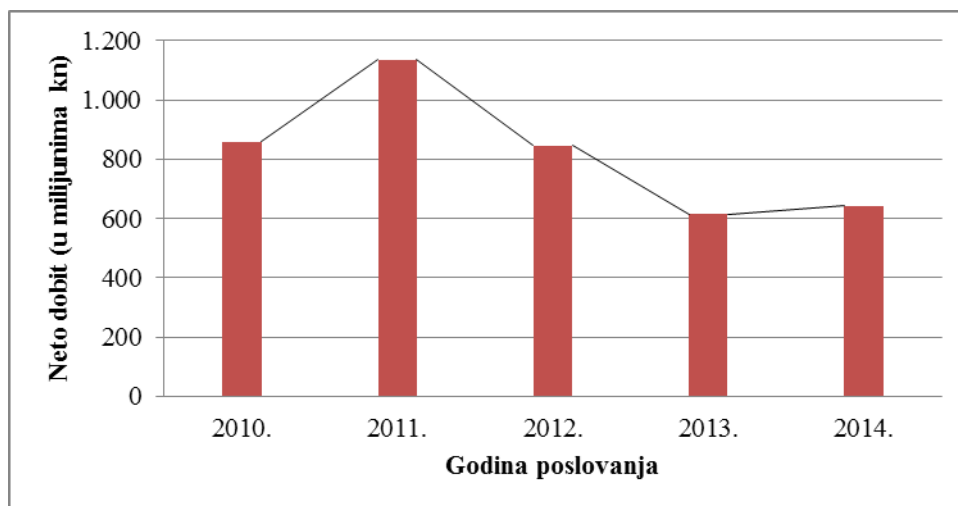
5.3. Razvoj i obilježja poslovanja Privredne banke Zagreb

Privredna banka Zagreb d. d. osnovana je 1966. godine te je pravna sljednica Banke NRH osnovane 1962. U svim etapama svoje povijesti Privredna banka Zagreb bila je nositelj najvećih investicijskih programa u razvoju turizma, poljoprivrede, industrijalizacije,

brodogradnje, elektrifikacije i cestogradnje, te je postala sinonimom za gospodarsku vitalnost, kontinuitet i identitet Hrvatske. U prosincu 1999. godine uspješno je završena privatizacija Privredne banke Zagreb d.d. Bivša Banca Commerciale Italiana (BCI) je kupnjom 66,3 posto dionica Privredne banke Zagreb d.d. postala novi većinski dioničar, a Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka zadržala je udjel od 25 posto uz dvije dionice.

BCI je postala dijelom grupacije Gruppo Intesa, vodeće talijanske financijske grupacije, koja se ubraja među deset najvećih europskih bankarskih grupa. Privredna banka Zagreb tako je postala sastavnicom grupacije Gruppo Intesa. Tijekom 2002. godine manjinski udio u vlasništvu PBZ-a stekla je Europska banka za obnovu i razvoj (EBRD). U siječnju 2007. godine spajanjem Bance Intesa i Sanpaolo IMI, Privredna banka Zagreb postaje članica grupe Intesa Sanpaolo. U lipnju 2015. stjecanjem udjela od EBRD-a, Intesa Sanpaolo povećava svoj većinski udjel u temeljnom kapitalu PBZ -a na 97,47 posto. Privredna banka Zagreb d.d. i dalje je svojom poslovnom strategijom usmjerena na suvremene oblike bankarskog poslovanja i nove proizvode, potvrđujući time imidž dinamične i moderne europske banke koja slijedi zahtjeve tržišta i svojih klijenata. S oko 200 poslovnica i ispostava Privredna banka Zagreb pokriva cjelokupni teritorij Hrvatske.⁵⁹ Na sljedećem grafikonu prikazana je neto dobit Privredne banke Zagreb od 2010. do 2014. godine.

Grafikon 3. Neto dobit Privredne banke Zagreb od 2010. do 2014. godine



Izvor: Izrada studenta na temelju: PBZ: Godišnje izvješće od 2010.-2014., <http://www.pbz.hr/hr/financijska-izvjesca-press>, 22.10.2015.

Na temelju grafikona vidi se da je neto dobit u 2011. godini iznosila 1.136 milijuna kuna, što predstavlja smanjenje od 31% u usporedbi s prošlom godinom. Banka je u 2012.

⁵⁹ PBZ: O nama, <http://www.pbz.hr/hr/o-nama>, 22.10.2015.

godini ostvarila neto dobit od 845,6 milijuna kuna, što predstavlja pad od 25,6 posto u odnosu na 2011. godinu. Nadalje, neto dobit PBZ banke se u 2013. godini smanjila za 27,3% u odnosu na 2012., dok je u 2014. zabilježila rast od 5% u odnosu na 2013. Također, vidi se da je najveća dobit bila u 2011. godini a najmanja u 2013. Nakon neto dobiti, u sljedećoj tablici prikazana je struktura aktive PBZ banke za 2014. s usporedbom na 2013. godinu.

Tablica 4. Struktura aktive Zagrebačke banke – usporedba 2013. i 2014. godine (u milijunima kuna)

Elementi	2013.godina	2014.godina
Novac i tekući računi kod banaka	4.036	6.973
Sredstva kod HNB	4.894	4.748
Plasmani u financijske instrumente	4348	6.022
Zajmovi i predujmovi bankama	5.696	5.156
Zajmovi i predujmovi komitentima	45.106	44.499
Ulaganja u podružnice	317	321
Nematerijalna imovina	929	901
Ostala imovina	293	251
UKUPNO AKTIVA	65.617	68.881

Izvor: Izrada studenta na temelju: PBZ: Godišnje izvješće za 2014., <http://www.pbz.hr/hr/financijska-izvjesca-press>, 22.10.2015.

Prema podacima iz tablice 4 vidi se da je banka zabilježila povećanje ukupne imovine od 5 posto, te ona iznosi 68.881 milijuna kuna. Zajmovi i predujmovi klijentima sa 64,6 posto od ukupne vrijednosti imovine predstavljaju najznačajniju stavku aktive. Ostale značajnije stavke su plasmani u financijske instrumente s 16,2 posto. Na kraju godine novac i novčani ekvivalenti iznose 11.721 milijuna kuna, što odražava snažan likvidnosni položaj Banke. Kako su zajmovi i predujmovi komitentima najvažnija stavka aktive, u sljedećoj tablici je prikazana njihova analiza.

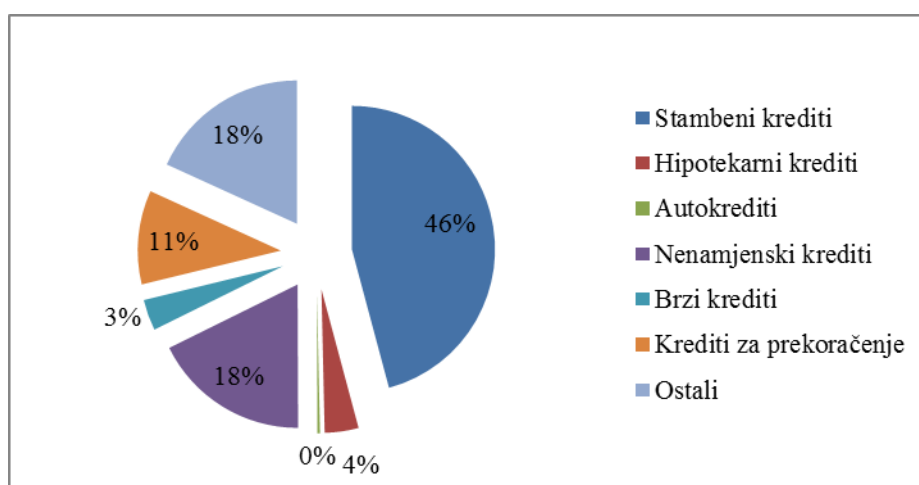
Tablica 5. Zajmovi i predujmovi komitentima u 2013. i 2014. godini

Zajmovi i predujmovi komitentima	2013.	2014.
Građani	25.093	25.020
Poduzeća	15.372	14.504
Javni sektor i ostale institucije	7.521	8.169
Dužničke vrijednosnice	870	817
Rezerviranja za umanjene vrijednosti	(3.444)	(3.744)
Naplaćena nedospjela kamata	(306)	(267)
Ukupno	45.106	44.499

Izvor: Izrada studenta na temelju: PBZ: Godišnje izvješće za 2014., <http://www.pbz.hr/hr/financijska-izvjesca-press>, 22.10.2015.

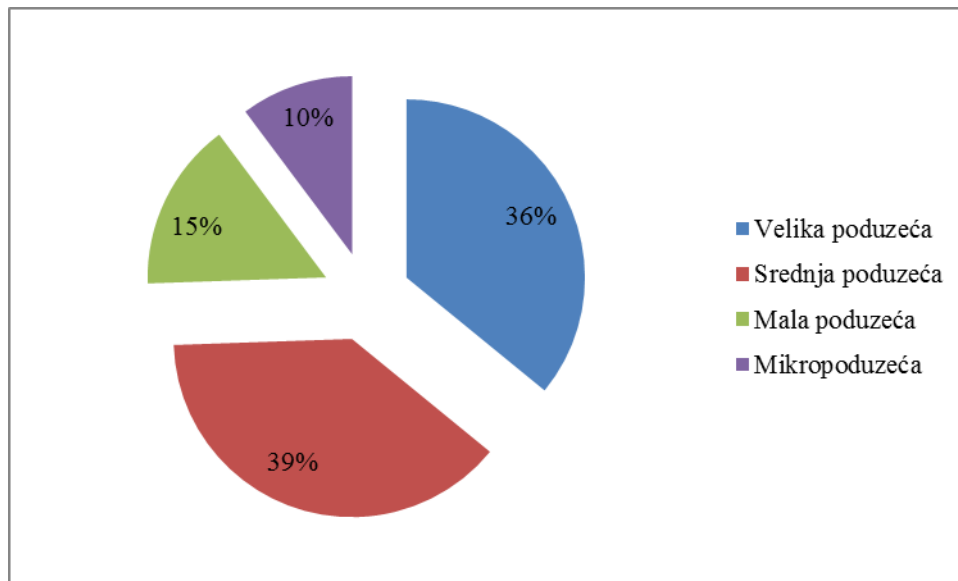
Prema podacima iz tablice 5 vidi se da u ukupnom udjelu zajmova u 2014. godini najviše čine krediti građanima i to 56,23%, dok krediti poduzećima čine 32,59%. Također, zajmovi i predujmovi komitentima su se u 2014. godini smanjili za 1,35% u odnosu na prošlu godinu. Kako krediti građanima i poduzećima čine najveće udjele u ukupnim zajmovima i predujmovima komitentima njihova struktura će biti prikazana na sljedećim grafikonima.

Grafikon 4. Udio odobrenih kredita građanima u 2014. godini



Izvor: Izrada studenta na temelju: PBZ: Godišnje izvješće za 2014., <http://www.pbz.hr/hr/financijska-izvjesca-press>, 22.10.2015.

Grafikon 5. Udio odobrenih kredita pravnim osobama u 2014. godini



Izvor: Izrada studenta na temelju: PBZ: Godišnje izvješće za 2014., <http://www.pbz.hr/hr/financijska-izvjesca-press>, 22.10.2015.

Na temelju grafikona 4 i 5 vidi se da je kod kredita građanima najviše odobreno stambenih kredita (46% u ukupnom udjelu kredita građanima) iza kojih slijede nenamjenski krediti s 18% te krediti za prekoračenje 11%. Kod pravnih osoba najviše je kredita odobreno srednjim (39% u ukupnom udjelu kredita pravnim osobama) i velikim poduzećima (36%).

5.4. Razvoj i obilježja poslovanja OTP banke

OTP banka osma je banka po veličini na hrvatskom bankarskom tržištu, s ukupnom aktivom od 13,4 milijarde kuna. Oko 1.000 zaposlenika banke putem razgranate mreže od 97 poslovnica diljem cijele Hrvatske posluje s 385.000 klijenata u sektoru građanstva te u sektoru gospodarstva. Sjedište banke je u Zadru, a poslovni centri nalaze se u Zagrebu, Puli, Splitu, Sisku, Dubrovniku i Osijeku.⁶⁰

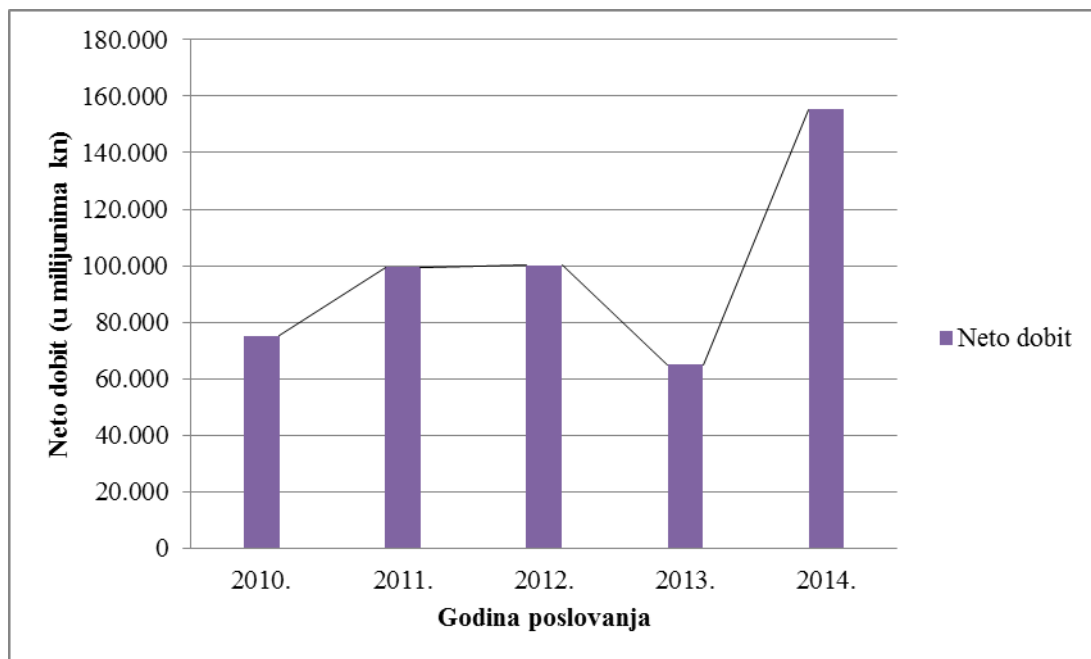
Pola godine od dolaska novog većinskog vlasnika, OTP banke, najveće mađarske banke, Nova banka mijenja ime u OTP banka. Nova banka nastala je 2002. godine spajanjem tri regionalne banke - Dalmatinske, Istarske, i Sisačke banke te pripajanjem Dubrovačke banke u listopadu 2004. godine. Time je završen proces pravnog i operativnog spajanja, jedan od najsloženijih i najzahtjevnijih koji su se ikada odigrali na hrvatskom bankarskom tržištu, te je stvorena stabilna i profitabilna bankarska institucija. Od svog nastanka banka se uspješno

⁶⁰ OTP banka: O nama, <http://www.OTPbanka.hr>, 24.10.2015.

prilagođavala dinamičnim promjenama na tržištu, ostvarujući sve zapaženije poslovne rezultate i jačajući svoju poziciju. U ožujku 2005. godine većinski vlasnik banke postaje OTP banka, najsnažnija mađarska banka koja uz Mađarsku, posluje u Bugarskoj, Crnoj Gori, Hrvatskoj, Rumunjskoj, Rusiji, Slovačkoj, Srbiji i Ukrajini.

Ulaskom u OTP grupu OTP banka Hrvatska povezuje svoju razgranatu mrežu i tradiciju poslovanja u domicilnim regijama s visoko razvijenim bankovnim znanjima stabilno rastuće međunarodne grupacije. Zahvaljujući snazi novog partnerstva OTP banka nastavlja razvijati svoje poslovanje u skladu sa svjetskim standardima kvalitete u pružanju financijskih usluga, na korist klijenata i doprinoseći sveukupnom razvoju bankarstva u Hrvatskoj.⁶¹ Na sljedećem grafikonu prikazana je neto dobit Privredne banke Zagreb od 2010. do 2014. godine.

Grafikon 6. Neto dobit OTP banke od 2010. do 2014. godine



Izvor: Izrada studenta na temelju: OTP banka: Godišnje izvješće od 2010.-2014., <https://www.otpbanka.hr/html/gi.htm>, 24.10.2015.

OTP banka ostvarila je neto dobit u 2011. godini 99,5 milijuna kuna što predstavlja porast od 32% u odnosu na ostvarenu u 2010. godini, dok je u 2012. iznosila 100 milijuna kuna, što predstavlja porast od 0,6 posto u odnosu na rezultat prethodne godine. U 2013. godini neto dobit se smanjila za 35,21% u odnosu na 2012. godinu, dok u 2014. opet bilježi

⁶¹ OTP banka: O nama, <http://www.otpbanka.hr>, 24.10.2015.

značajan porast i iznosi 155,2 milijuna kuna kada je ujedno bila i najveća u promatranom razdoblju. U sljedećoj tablici prikazana je aktiva OTP banke za 2013. i 2014. godinu.

Tablica 6. Aktiva OTP banke u milijunima kuna

Elementi	2013.godina	2014.godina
Gotovina i depoziti kod HNB-a	1.608	1.663
Depoziti kod bankovnih institucija	728	277
Trezorski zapisi MF-a i blagajnički zapisi HNB-a	310	499
Vrijednosni papiri i drugi financijski instrumenti koji se drže radi trgovanja	1.446	1.490
Vrijednosni papiri i drugi financijski instrumenti	69	101
Vrijednosni papiri i drugi financijski instrumenti kojima se aktivno ne trguje	11	11
Derivatna financijska imovina	5	1
Kreditni financijskim institucijama	152	120
Kreditni komitentima	8.538	9.098
Ulaganja u podružnice	73	74
Preuzeta imovina	6	6
Materijalna imovina (minus amortizacija)	216	216
Kamate, naknade i ostala imovina	213	215
UKUPNO AKTIVA	13.375	13.771

Izvor: Izrada studenta na temelju: OTP banka: Godišnje izvješće 2014, <https://www.otpbanka.hr/html/gi.htm>, 24.10.2015.

Prema podacima iz tablice 6 vidi se da je banka zabilježila povećanje ukupne imovine od 3 posto, te ona iznosi 13.771 milijuna kuna. Kreditni komitentima s 66,06 posto od ukupne vrijednosti imovine predstavljaju najznačajniju stavku aktive. Ostale značajnije stavke su gotovina i depoziti kod HNB s 12,7% te plasmani u financijske instrumente s 11,6 posto.

Kako su krediti komitentima najvažnija stavka aktive, u sljedećoj tablici je prikazana njihova analiza.

Tablica 7. Kreditni plasmani OTP banke u 2013. i 2014.godini (u milijunima kuna)

Vrste kredita	2013. godina	2014. godina
Građani	5.971	6.039
Poduzeća	2.567	3.059
UKUPNO	8.538	9.098

Izvor: Izrada studenta na temelju: OTP banka: Godišnje izvješće 2014, <https://www.otpbanka.hr/html/gi.htm>, 24.10.2015.

Na temelju tablice 7 vidi se da su se kreditni plasmani u 2014. godini povećali za 6,15% u odnosu na 2013. godinu. Krediti građanima čine 66,37%, dok krediti poduzećima 33,63% u ukupnim kreditnim plasmanima.

5.5. Usporedba uvjeta plasmana stambenih kredita u Zagrebačkoj banci, Privrednoj banci Zagreb i OTP banci

U ovom dijelu analizirat će se stambeni krediti u trima odabranim bankama, a to su Zagrebačka banka, Privredna banka Zagreb i OTP banka. Kod analize će se uzeti kriteriji iznosa stambenog kredita, rokova otplate stambenog kredita, kamatne stope za stambene kredite, te instrumenata osiguranja povrata kredita.

5.5.1. Iznos stambenog kredita

Prvi kriterij je iznos stambenog kredita. Naravno, ne nude sve banke jednake iznose i za određenu ciljnu skupinu ovo je vrlo bitan kriterij i može utjecati na budući odabir banke od strane korisnika. Iznos kredita za određene korisnike može značiti povoljne uvjete, pa je ovaj aspekt analize vrlo bitan, ako ne i najbitniji. U sljedećoj tablici prikazani su iznosi stambenih kredita koje nude odabrane banke.

Tablica 8. Iznosi stambenog kredita u odabranim bankama

Banka	Iznos stambenog kredita
Zagrebačka banka	Od 2.500,00 do 250.000,00 eura
Privredna banka Zagreb	Od 10.000,00 do 350.000,00 eura
OTP banka	Od 5.000,00 do 250.000,00 eura

Izvor: Izrada studenta na temelju službenih internet stranica odabranih banaka

Prema podacima iz tablice može se zaključiti kako Privredna banka Zagreb nudi najveći iznos stambenog kredita u iznosu do 350.000,00 eura. Najmanji iznos kredita koji se može odobriti za stambeni kredit je 2500,00 eura i to kod Zagrebačke banke.

Prema ovom aspektu, Privredna banka Zagreb ovdje je najviše u prednosti. Razlika od 100.000,00 eura predstavlja dosta veliku razliku između stambenih kredita Privredne banke Zagreb, te Zagrebačke i OTP banke. To predstavlja dosta jaku konkurentsku prednost na suvremenom tržištu kojeg karakterizira vrlo oštra konkurencija i konstantno natjecanje. U takvom kontekstu, tj. kada je riječ o iznosu, Privredna banka Zagreb u usporedbi s druge dvije promatrane banke zadržava svoju vodeću poziciju.

5.5.2. Rok otplate kredita

Drugi aspekt koji se promatrao jest rok otplate kredita. U sljedećoj tablici prikazani su rokovi otplate stambenih kredita u odabranim bankama.

Tablica 9. Rokovi otplate stambenih kredita u odabranim bankama

Banka	Rok otplate stambenog kredita
Zagrebačka banka	Od 1 do 30 godina
Privredna banka Zagreb	Od 3 do 30 godina
OTP banka	Od 1 do 25 godina

Izvor: Izrada studenta na temelju službenih internet stranica odabranih banaka

Prema podacima iz tablice može se vidjeti kako Zagrebačka banka i PBZ banka nude rok otplate do 30 godina, a rok u OTP banci je 25 godina. Također, Zagrebačka banka nudi mogućnost počeka od 12 mjeseci.

Dakle, Privredna banka Zagreb u ovom je aspektu opet u vodećem položaju, ali nije jedina jer joj s istim iznosom što se tiče otplate kredita konkurira Zagrebačka banka. Obje banke, kako je već spomenuto, nude rok otplate kredita od 30 godina i konkurentska prednost tu je jednaka, pa je ovo prvi aspekt po kojem Zagrebačka banka nastupa kao konkurent Privrednoj banci Zagreb. OTP banka za vodećima u ovom aspektu također zaostaje. Razlika od 5 godina dosta je značajna i slabi konkurentski položaj OTP banke na hrvatskom tržištu kada je riječ o stambenim kreditima jer povoljnije ponude drugih banaka iz ove banke odvlače potencijalne korisnike. Mogućnost počeka od spomenutih dvanaest mjeseci još je jedna od konkurentske prednosti kada je riječ o Zagrebačkoj banci.

5.5.3. Kamatna stopa

U sljedećoj tablici prikazane su varijabilne kamatne stope kunskih stambenih kredita u odabranim bankama.

Tablica 10. Kamatne stope stambenih kredita u odabranim bankama

Banka	Nominalna kamatna stopa	Efektivna kamatna stopa
Zagrebačka banka	7,25%	7,60%
Privredna banka Zagreb	5,99%	6,17%
OTP banka	6,49%	6,88%

Izvor: Izrada studenta na temelju službenih internet stranica odabranih banaka

Prema podacima iz tablice može se vidjeti kako najnižu kamatnu stopu ima PBZ banka, a najvišu Zagrebačka banka. Dakle, treći promatrani kriterij kod ove analize bila je kamatna stopa kod uzimanja kredita u tri odabrane banke. Prema ovom kriteriju Privredna banka Zagreb opet je u prednosti jer nudi najnižu nominalnu kamatnu stopu od 5,99 %, te efektivnu od 6,17%. To joj opet daje još jednu konkurentske prednost na tržištu. Što se tiče ostale dvije banke, situacija je nešto promijenjena, pa tako Privrednu banku Zagreb slijedi OTP banka koja nudi nominalnu kamatnu stopu od 6,49 %, te efektivnu od 6,88 %.

Zagrebačka banka nalazi se na trećem i posljednjem mjestu sa nominalnom kamatnom stopom od 7,25%, te sa efektivnom od 7,60%. Tako su, kada je riječ o ovome kriteriju, uvjeti koje nudi Privredna banka Zagreb ipak najpovoljniji, ali kod spomenutog kriterija je zanimljivo što se primjećuje pozitivan trend kod OTP banke što dokazuje da kod ove banke ipak postoje pomaci kada je riječ o tržišnom natjecanju i da bi u budućnosti mogla ipak nastupati kao konkurent ostalim bankama ili barem zauzeti ozbiljniju poziciju kada je o tome riječ. Koliko je to moguće i u kojoj mjeri ova banka to može ostvariti, vrijeme će svakako pokazati.

Ovdje svakako ne valja zaobići i činjenicu da se kamatne stope mogu i umanjiti. U Zagrebačkoj banci to ovisi je li korisnik kredita u statusu klijenta ili ne. Ako jest u statusu klijenta, kamatna se stopa može umanjiti za 0,25 %. Status klijenta u Zagrebačkoj banci znači osobu koja prima redovite prihode na račun u banci. U Privrednoj Banci Zagreb smanjenje kamatne stope ovisi o izboru parametra promjenjivosti koji se bira iz važeće ponude Banke na temelju NRS- a (nacionalna referentna stopa) ili EURIBOR- a (referentna kamatna stopa koja se utvrđuje na europskom međubankarskom tržištu). U ovoj banci kamatna se stopa može umanjiti do 0,20 %. Što se OTP banke tiče, ovdje je status klijenta obavezan, a njezina promjenjivost ovisi o važećim zakonskim propisima, propisima HNB- a i ostalim relevantnim propisima banke. Ona može biti umanjena do 0,8 %.

5.5.4. Instrumenti osiguranja povrata kredita

U sljedećim tablicama prikazani su instrumenti osiguranja povrata kredita u PBZ banci, Zagrebačkoj banci i OTP banci.

Tablica 11. Instrumenti osiguranja povrata kredita u PBZ banci

Instrumenti osiguranja	Opis
Zajednički instrumenti osiguranja	Isprava o zapljeni plaće i drugih stalnih novčanih primanja po pristanku dužnika, izdana od svih sudionika i ovjerena kod javnog bilježnika Zadužnica izdana od svih sudionika i ovjerena kod javnog bilježnika Polica osiguranja nekretnine na kojoj se zasniva

	hipoteka od osnovnih opasnosti (požara i nekih drugih opasnosti)
Model I	<p>Založno pravo na nekretnini s tim da se iznos kredita može odobriti do 90% procijenjene vrijednosti nekretnine</p> <p>Polica osiguranja od nezgode za pokriće 100% iznosa kredita ili polica osiguranja života s uključenim osiguranjem od nezgode za pokriće 100% iznosa kredita</p>
Model II	<p>Založno pravo na nekretnini s tim da se iznos kredita može odobriti do 95% procijenjene vrijednosti nekretnine</p> <p>Polica osiguranja od nezgode za pokriće 100% iznosa kredita</p> <p>Polica osiguranja života s otkupnom vrijednosti u visini 5% iznosa kredita, ili namjenski depozit u visini 5% iznosa kredita iz vlastitih sredstava, ili udjeli u investicijskom fondu u visini 5% iznosa kredita, ili jedan jamac Hipoteka (založno pravo) može se zasnovati na nekretnini koja je predmet kreditiranja ili na nekoj drugoj nekretnini. Banka kao prihvatljiv instrument osiguranja uzima u obzir udjele u PBZ investicijskim fondovima: PBZ Euro novčani fond ili PBZ Bond fond</p>

Izvor: Izrada studenta prema podacima PBZ banke

Četvrti kriterij koji se kod ove analize uzeo jesu instrumenti osiguranja povrata kredita. Tako u PBZ banci postoje instrumenti osiguranja koji su obvezni za sve, ali klijenti također mogu birati i između Modela I i Modela II. Kod ove banke među zajedničke instrumente osiguranja ubraja se izjava o zapljeni plaće i drugih novčanih primanja koje dužnik stalno prima i na ovu izjavu dužnik sam mora pristati. Ovakva izjava treba biti izdana od svih sudionika koji se nalaze u procesu i isto tako ovjerena kod javnog bilježnika. Među

ove instrumente spada i zadužnica koja se izdaje od strane svih sudionika ovjerena kod javnog bilježnika.

Također, korisnik kredita treba imati policu osiguranja nekretnine na kojoj će se hipoteka zasnivati od osnovnih opasnosti poput primjerice, požara ili nekih drugih opasnosti. Što se tiče Modela 1, on podrazumijeva založno pravo na nekretnini s tim da se iznos kredita može odobriti do 90 % vrijednosti na koju je nekretnina procijenjena. Također, korisnik treba imati i policu osiguranja od nezgode i to za pokriće 100 % iznosa kredita. Kada je riječ o Modelu 2, on podrazumijeva založno pravo na nekretnini, ali treba uzeti u obzir činjenicu da se iznos kredita može do 95 % vrijednosti na koju je nekretnina procijenjena.

Tu je još također i polica osiguranja od nezgode koja treba pokriti 100 % iznosa kredita, te polica osiguranja života koja ima otkupnu vrijednost visine 5 % iznosa kredita ili namjenski depozit visine 5% iznosa kredita iz vlastitih sredstava. Također, umjesto police osiguranja od nezgode mogu poslužiti i udjeli u investicijskom fondu visine 5 % iznosa kredita ili jedan jamac. Ovdje se hipoteka ili založno pravo temelji na nekretnini koja je predmet kreditiranja ili na nekoj drugoj nekretnini. Prihvatljiv instrument osiguranja za banku u ovoj situaciji predstavljaju udjeli u PBZ investicijskim fondovima, tj. PBZ novčani fond ili PBZ bond fond. Takve udjele banka uzima u obzir. Dakle, Privredna banka Zagreb razvila je dosta kompleksan sustav instrumenata osiguranja povrata kredita. Ovo svjedoči da je riječ o dobroj strategiji kada je riječ o poslovanju sa stambenim kreditima, a dobra strategija često znači i dobru konkurentsku prednost.

Tablica 12. Osnovni i dopunski instrumenti osiguranja povrata kredita u Zagrebačkoj banci

Instrumenti osiguranja	Založno pravo na nekretnini Polica osiguranja života Depozit u Banci Stambena štednja u Prvoj stambenoj štedionici Ulog u novčanim fondovima ZB plus i ZB europlus Jamci
------------------------	---

Izvor: Izrada studenta prema podacima Zagrebačke banke

Da je Privredna banka Zagreb vodeća što se tiče i ovog aspekta poslovanja, može se vidjeti ako se komparativno promotre i spomenuta druga dva primjera. Tako je sustav

osiguranja povrata kredita u Zagrebačkoj banci prilično jednostavan, dosta jednostavniji nego u već spomenutoj Privrednoj banci Zagreb. Kod ove banke postoje osnovni instrumenti osiguranja kredita koji obuhvaćaju založno pravo na nekretnini, te policu osiguranja života. Osim njih, tu su još i dopunski instrumenti poput depozita u Banci, stambene štednje u Prvoj stambenoj štedionici, uloge u novčanim fondovima ZB plus i ZB europlus, te jamaca. Sustav je u ovoj banci također dobro razvijen, iako nešto drugačije nego u PBZ.

Tablica 13. Instrumenti osiguranja povrata kredita u OTP banci

Instrumenti osiguranja	Opis
Model s jamcima	<p>Za iznose u protuvrijednosti do 15.000 eura → najmanje jedan jamac</p> <p>Za iznose u protuvrijednosti od 15.001 eura → najmanje jedan jamac</p> <ul style="list-style-type: none"> • upis založnog prava na nekretnini u odnosu vrijednosti odobrenog kredita prema procijenjenoj vrijednosti nekretnine od 1:1 • osiguranje nekretnine kod osiguravajućeg društva i prijenos police osiguranja u korist Banke <p>Za sve iznose kredita:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zadužnica i izjava o suglasnosti (sastavlja Banka) za korisnika kredita, sudužnika i jamce, potvrđene kod javnog bilježnika
Model bez jamaca	<p>Za iznose u protuvrijednosti do 15.000 eura</p> <ul style="list-style-type: none"> • polica osiguranja života (uz štednju ili rizik za slučaj smrti) korisnika kredita i/ili sudužnika i prijenos police osiguranja u korist Banke (ova se polica ugovara u iznosu odobrenog kredita, ne preko 20.000 eura, a može se platiti iz iznosa odobrenog kredita) odnosno polica životnog osiguranja s opadajućom osiguranom svotom u iznosu odobrenog kredita.

	<p>Za iznose u protuvrijednosti od 15.001 eura</p> <ul style="list-style-type: none"> • upis založnog prava na nekretninu u odnosu vrijednosti odobrenog kredita prema procijenjenoj vrijednosti nekretnine od 1:1 • osiguranje nekretnine kod osiguravajućeg društva i prijenos police osiguranja u korist Banke • polica osiguranja života (uz štednju ili riziko za slučaj smrti) korisnika kredita i/ili sudužnika i prijenos police osiguranja u korist Banke (ova se polica ugovara u iznosu odobrenog kredita, ne preko 20.000 eura, a može se platiti iz iznosa odobrenog kredita), odnosno polica životnog osiguranja s opadajućom osiguranom svotom u iznosu odobrenog kredita. <p>Za sve iznose kredita:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zadužnica (sastavlja Banka) za korisnika kredita i sudužnika, potvrđena kod javnog bilježnika • izjava o suglasnosti za korisnika kredita i sudužnika potvrđena kod javnog bilježnika
--	---

Izvor: Izrada studenta prema podacima OTP banke

Navedeno se može vidjeti i na primjeru osiguranja povrata kredita u OTP banci. Ovdje tako postoje dva modela, a to je model s jamcima i model bez jamaca. Model s jamcima primjenjuje se kada je riječ o iznosima u protuvrijednosti do 15.000,00 eura kada treba minimalno postojati jedan jamac. Isto je i kod većih iznosa kada također treba postojati minimalno jedan jamac. Kod takvih kredita založno pravo na nekretnini upisuje se u odnosu vrijednosti odobrenog kredita prema procijenjenoj vrijednosti nekretnine od 1:1. Nekretnina također treba biti osigurana kod osiguravajućeg društva, a polica osiguranja prenesena u korist banke. Kod ovog modela za sve je iznose kredita potrebna zadužnica i izjava o suglasnosti

koju treba sastaviti Banka i to za korisnika kredita, sudužnika i jamce što se također potvrđuje kod javnog bilježnika.

Drugi model je model bez jamaca. Kada se radi o iznosima u protuvrijednosti do 15.000 eura potrebna je policia osiguranja života i to uz štednju ili rizik za slučaj smrti. Takvu policu treba imati korisnik kredita ili sudužnik, a isto tako je i potreban prijenos police osiguranja u korist banke. Takva se policia ugovara u iznosu odobrenog kredita i to ne preko 20.000 eura i ona se plaća i iznosa odobrenog kredita.

Korisnik kredita može također imati i policu životnog osiguranja s opadajućom osiguranom svotom u iznosu kredita koji se odobrava. Što se tiče iznosa iznad 15.000,00 eura, potreban je upis založnog prava na nekretninu u odnosu vrijednosti odobrenog kredita prema procijenjenoj vrijednosti nekretnine u odnosu 1:1. Osim toga, nekretninu je potrebno i osigurati kod osiguravajućeg društva i prenijeti policu osiguranja u korist Banke. Za ovakve iznose potrebna je i policia osiguranja života i to uz štednju ili rizik za slučaj smrti korisnika kredita ili sudužnika, ali isto tako i prijenos police osiguranja u korist banke koja se ugovara u iznosu odobrenog kredita i to ne preko 20.000 eura, a može se platiti i iz iznosa odobrenog kredita, tj. policia životnog osiguranja s opadajućom osiguranom svotom u iznosu odobrenog kredita. Kada je riječ o svim iznosima kredita, potrebna je zadužnica koju sastavlja Banka i to za korisnika kredita i sudužnika koja treba biti potvrđena kod javnog bilježnika.

Dakle, i OTP Banka razvila je dobar sustav osiguranja povrata kredita i u ovom aspektu se također primjećuje pozitivan trend učvršćivanja vlastite pozicije na tržištu i težnja da se na istom nastupi kao ozbiljan konkurent. Dobar sustav osiguranja povrata kredita temelj je za dobro poslovanje banke i sve tri banke su to prepoznale i imaju relativno dobro razvijene sustave. No, kako bi se saznalo koja je banka lider, u nastavku će se proučiti iznos stambenih kredita u petogodišnjem razdoblju kako bi se dobio odgovor na pitanje koja je banka od proučene tri lider na tržištu.

5.6. Komparativna analiza stambenih kredita u odabranim bankama

U prethodnom potpoglavlju analizirala se ponuda i uvjeti koji se odnose na stambeno kreditiranje u tri odabrane banke, Privrednoj banci Zagreb, Zagrebačkoj banci i OTP banci. Kako bi se dobio odgovor na pitanje koja je od ovih banaka lider na tržištu, u nastavku će se grafički prikazati kretanje stambenih kredita u petogodišnjem razdoblju, tj. od 2010. – 2014. godine. Rezultati su prikazani u tablici 14.

Tablica 14. Kretanje iznosa odobrenih stambenih kredita u odabranim bankama u razdoblju od 2010. do 2014. godine (u mil. kn)

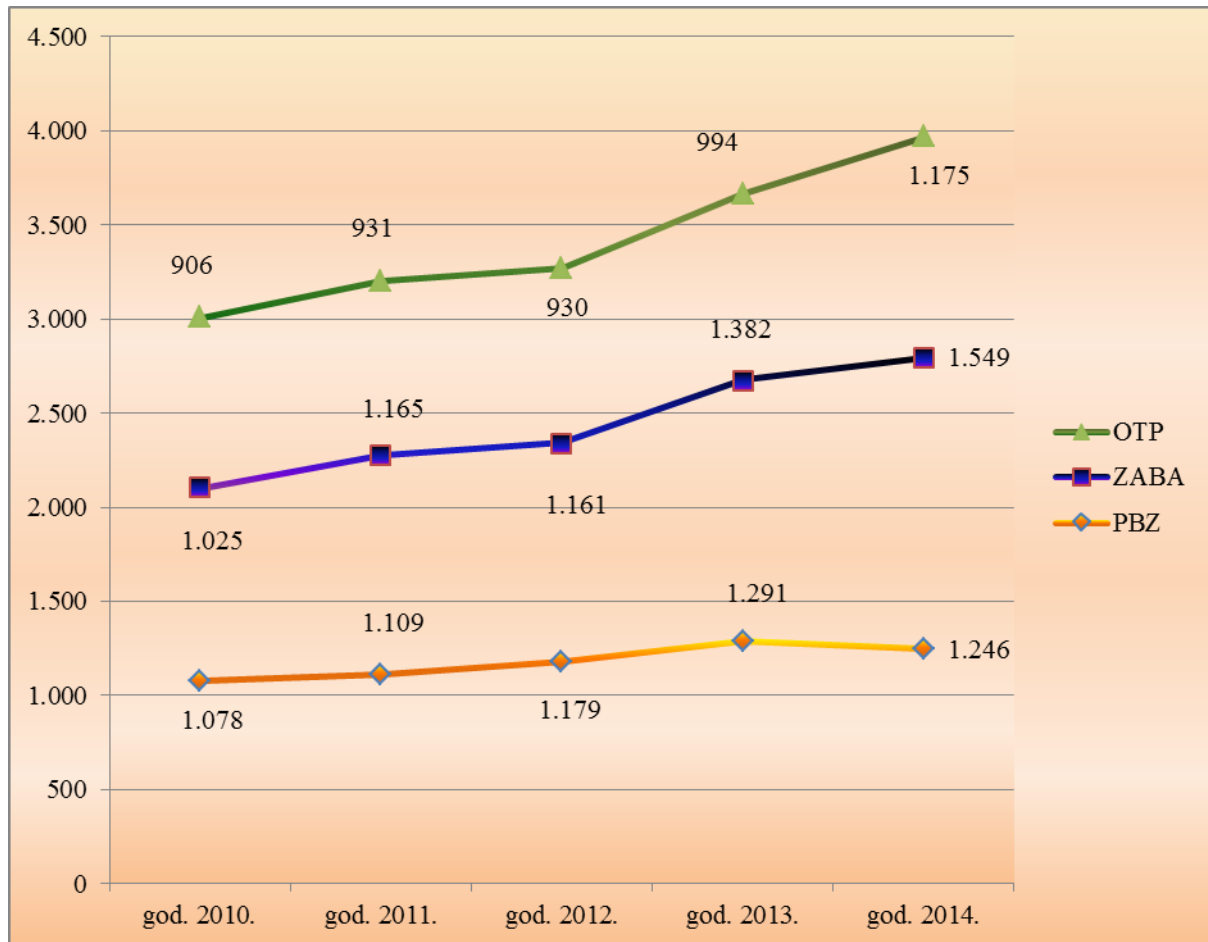
	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.
PBZ	1.078	1.109	1.179	1.291	1.246
ZABA	1.025	1.165	1.161	1.382	1.549
OTP	906	931	930	994	1.175

Izvor: Izrada studenta na temelju službenih internet stranica odabranih banaka

Prema podacima iz tablice 14 može se primijetiti da iznosi odobrenih kredita kod odabranih banaka u petogodišnjem razdoblju variraju. Godine 2010. u PBZ banci ukupno je odobreno stambenih kredita u iznosu od 1,078 milijardi kn, u Zagrebačkoj banci 1,025 milijardi kn te u OTP banci 906 milijuna kn. Dakle, 2010. godine na tržištu lider je bila Privredna banka Zagreb. Naredne godine stanje se neznatno promijenilo i u sve tri banke bilježi se rast iznosa odobrenih stambenih kredita, pa je tako Privredna banka Zagreb izdala ukupno 1,109 milijardi kn stambenih kredita, Zagrebačka banka 1,165 milijardi kn kredita, a OTP banka 931 milijun kuna kredita. Tako je u vodstvo na tržištu prešla Zagrebačka banka. Godine 2012. stanje je variralo. Iznos stambenih kredita u PBZ banci narastao je na 1,179 milijardu kn i tu se, dakle, još uvijek bilježi rast. Kod Zagrebačke banke stanje je drugačije, tj. bilježi se pad iznosa odobrenih stambenih kredita na 1,161 milijardu kn. Neznatan pad na 930 milijuna kn zabilježila je 2012. godine i OTP banka.

Nadalje, u 2013. godini Privredna banka Zagreb bilježi opet rast na 1,291 mil. kn, dok je u Zagrebačkoj banci iznos odobrenih stambenih kredita narastao na 1,382 milijardu kn. Rast bilježi i OTP banka i to na 994 milijuna kn. Prošle godine Privredna banka Zagreb zabilježila je trend pada, tj. ukupno je odobreno 1,246 milijardu kuna stambenih kredita. Zagrebačka banka bilježi rast i to na 1,549 milijardu kn, kao i OTP banka na 1,175 milijardu kuna stambenih kredita. Iz navedenog je jasno vidljivo da kod poslovanja sa stambenim kreditima još uvijek prednjače Privredna banka Zagreb i Zagrebačka banka uz povremene oscilacije, tj. ove banke najpovoljnijima smatra najveći broj potencijalnih korisnika. Navedeni rezultati prikazani su grafički na Grafikonu 7.

Grafikon 7. Grafički prikaz kretanja iznosa stambenih kredita u odabranim bankama u razdoblju od 2010. do 2014. godine (u mil. kn)



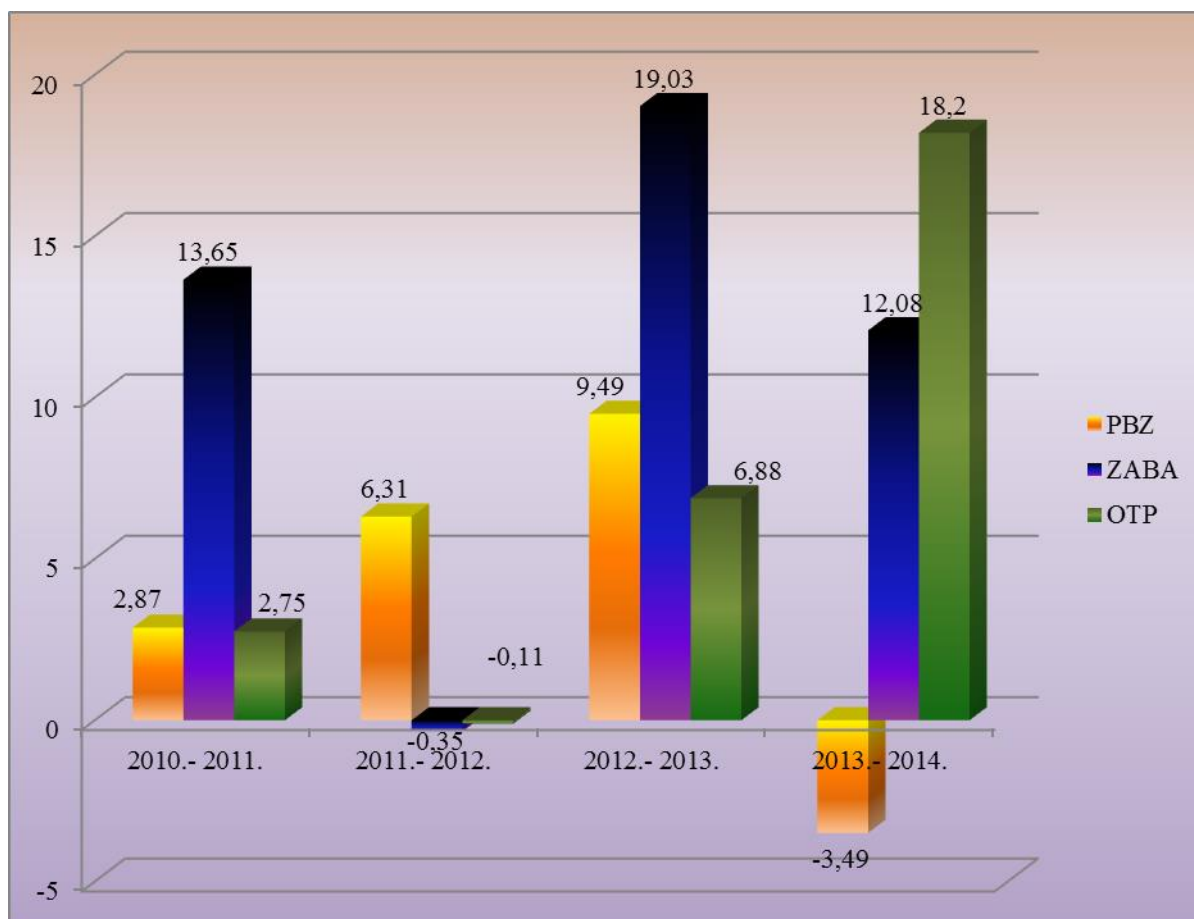
Izvor: Izrada studenta na temelju službenih internet stranica odabranih banaka

Iz spomenutog je vidljivo da za građane najpovoljnije uvjete stambenog kreditiranja imaju Privredna banka Zagreb i Zagrebačka banka jer one su u navedenom razdoblju odobrile najviše stambenih kredita i relativno zadržale dobre iznose kretanja. Ostali aspekti poslovanja koji su se prethodno proučili su više ili manje povoljni u odnosu na treću banku, ali između njih nema neke velike razlike, pa to nisu odlučujući faktori koji bi građane odvratili od iskazivanja interesa za suradnjom s Privrednom bankom Zagreb ili Zagrebačkom bankom. Može se zaključiti da ako se trend relativnog održavanja visokog iznosa stambenih kredita nastavi, Privredna banka Zagreb i Zagrebačka banka će i u budućnosti imati dobru poziciju i prednost na tržištu, a samim time i olakšati situaciju u kojoj treba učvrstiti svoju poziciju lidera na tržištu.

Kod treće banke, kao što je to vidljivo i iz priloženog grafikona, iznosi odobrenih stambenih kredita su manji. Međutim, može se zaključiti da OTP banka posluje solidno i uz

nezatne oscilacije bilježi pozitivan trend rasta. Kako bi se vidjelo u kakvom su položaju odabrane banke na tržištu i mogle dati eventualne prognoze za budućnost, valja promotriti i godišnju stopu rasta iznosa stambenih kredita što se može vidjeti na Grafikonu 8.

Grafikon 8. Grafički prikaz stope rasta iznosa odobrenih stambenih kredita u odabranim bankama u razdoblju od 2010. do 2014. godine (u %)



Izvor: Izrada studenta na temelju službenih internet stranica odabranih banaka

Iz navedenog se može vidjeti da najpozitivniji, a i relativno najstabilniji trend bilježi OTP banka. U razdoblju od 2010. do 2011. godine trend rasta iznosa odobrenih stambenih kredita iznosio je 2,75 %. U istoj banci u razdoblju od 2011. do 2012. primjećuje se pad od 0,11 % što je svakako znatno manje nego kod ostale dvije banke. Zato se u razdoblju od 2012. do 2013. dogodio rast na 6,88 %, a naredne godine, tj. u razdoblju od 2013. do 2014. vidi se jako pozitivan trend rasta na 18,2 %.

Zagrebačka banka nalazi se u nešto drugačijem položaju. U razdoblju od 2010. do 2011. godine ova banka zabilježila je rast iznosa odobrenih stambenih kredita od 13,65%, dok

je u razdoblju od 2011. do 2012. godine taj iznos pao na -0,35 %. U narednom razdoblju, tj. onom od 2012. do 2013. stopa iznosa stambenih kredita u Zagrebačkoj banci bila je opet pozitivna i iznosila je 19.03%, ali je zato u narednom razdoblju zabilježen pad stope rasta iznosa stambenih kredita i to na 12.08 %.

Glede Privredne banke Zagreb, tj. u razdoblju od 2010. do 2011. godine stopa iznosa odobrenih stambenih kredita je iznosila 2,87%. U razdoblju od 2011. do 2012. ta se stopa povećala na 6,31%. U razdoblju od 2012. do 2013. skočila je na 9,49 %, da bi se stanje dosta pokvarilo u razdoblju od 2013. do 2014. godine kada je stopa iznosa odobrenih stambenih kredita bila -3,49 %, tj. primjećuje se negativan trend rasta.

Bez obzira na spomenuto, Privredna banka Zagreb i Zagrebačka banka svakako drže još uvijek čvrsto najpovoljniju poziciju, tj. ako se uzmu lanjski pokazatelji onda prednost ima Zagrebačka banka. Ipak, kada se uzme u obzir kretanje stope, najpovoljniji se trend vidi kod OTP banke i za nju bi se mogle dati pozitivne prognoze za buduća razdoblja, pa možda i za nastupanje na tržištu kao ozbiljan konkurent spomenutim dvjema bankama, posebno ako se nastave njihove oscilacije s iznosom odobrenih stambenih kredita.

6. ZAKLJUČAK

Ovaj rad podijeljen je u dva dijela, teorijski i aplikativni. U teorijskom dijelu proučile su se temeljne karakteristike bankovnih sustava, te aktivnih bankovnih poslova. U kontekstu prvog dijela najbitnije je istaknuti da je bankovni sustav u današnje vrijeme prijeko potrebna djelatnost i to iz razloga što se svi koji traže kredit bilo koje vrste neizostavno tamo trebaju naći. Aktivni bankovni poslovi obuhvaćaju sve poslove u kojima se banka javlja kao davatelj kredita. U aplikativnom dijelu provedena je komparativna analiza stambenih kredita na primjeru tri banke tj. Privredne banke Zagreb, Zagrebačke banke i OTP banke.

Ove banke, kao i sve ostale, posluju i s pravnim i fizičkim osobama, tj. pribavljaju kreditna sredstva i prikupljaju depozite u domaćim i stranim valutama (kune i euri) od domaćih i stranih fizičkih i pravnih osoba. Konkretno, sve spomenute banke na svojim internetskim stranicama upoznaju potencijalne korisnike sa funkcijom, organizacijom i poslovanjem tog aspekta što je temelj održanja poslovanja i dobre veze svih sudionika u kreditnom procesu. Obrađene banke univerzalnog su karaktera, ali imaju mogućnost stambene štednje. Stambeni krediti koje one nude spadaju među aktivne bankovne poslove, dakle, dužnici za kupnju ili adaptaciju stana ili kuće ili njihovu gradnju dobivaju na raspolaganje određeni iznos novaca koji su dužni vratiti u određenom roku.

Iznos i rok povrata razlikuju se od banke do banke. Kako je već spomenuto, današnje tržište karakterizira konstantno natjecanje i u takvoj situaciji uvjeti koji se odnose na iznos i rok povrata mogu biti od velike važnosti za uspješno poslovanje banke, barem kada je riječ o spomenutom aspektu poslovanja. Krediti koje nude spomenute tri banke imaju velikog utjecaja na financiranje razvoja, stvaranje novca, te koncentraciju sredstava i to kroz poslovanje i s fizičkim i pravnim osobama (stanogradnja, posao, poduzetništvo). Kod ovih banaka dosta je popularno kreditiranje po tekućem računu zato što klijent ukamaćuje svoju gotovinu, štedi se vrijeme, osoblje, papiri i sl., zatim naplate se mogu koristiti za smanjenje duga, te se likvidna sredstva mogu elastično koristiti.

Ostale značajke kredita ovise od jedne banke do druge i ovise je li se banke specijaliziraju za točno određenu ciljnu skupinu klijenata, pa tako nude različite uvjete stambenog kreditiranja. Tri banke koje su se u ovom istraživanju obradile pripadaju istom tipu, ali bitno je naglasiti da sve pružaju dovoljno informacija, tj. dovoljno za potencijalne klijente koji mogu jasno i razborito sagledati sve mogućnosti i na temelju toga odlučiti kojoj će se bankarskoj ustanovi obratiti.

Kada je riječ o iznosima stambenih kredita, primat na tržištu trenutačno drži Zagrebačka banka (kojoj uz bok stoji Privredna banka Zagreb) jer ima i najveći iznos odobrenih stambenih kredita. Međutim, kod OTP banke se primjećuje pozitivan trend rasta tako da bi ta banka mogla u budućnosti biti ravnopravan tržišni konkurent Privrednoj banci Zagreb i Zagrebačkoj banci.

LITERATURA

Knjige:

- 1) Baletić, Z.: **Ekonomski leksikon**, Leksikografski zavod M. Krleža i Masmedia, Zagreb, 1995.
- 2) Božina, L.: **Novčana ekonomija**, Sveučilište Jurja Dobrile u Puli, Pula, 2003.
- 3) Bujas, G.: **Stabilizacijom do gospodarskog rasta**, Mikrorad, Zagreb, 1996.
- 4) Domac, Lj., Kaleb, A.: **Bankarstvo i osiguranje**, Školska knjiga, Zagreb, 2014.
- 5) Gregurek, M., Vidaković, N.: **Bankarsko poslovanje**, RRiF, Zagreb, 2011.
- 6) Kandžija, V., Živko, I.: **Poslovna politika banaka**, Sveučilište u Rijeci, Rijeka, 2004.
- 7) Leko, V.: **Financijske institucije i tržišta**, Ekonomski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2008.
- 8) Lešić, Z., Gregurek, M.: **Financijske institucije i tržišta**, Visoka škola za poslovanje i upravljanje "Baltazar Adam Krčelić", Zaprešić, 2014.
- 9) Matić, B.: **Bankarstvo u gospodarstvu**, Sveučilište J.J. Strossmayera, Ekonomski fakultet, Osijek, 2001.
- 10) Matić, B.: **Monetarna ekonomija**, Sveučilište J.J. Strossmayera, Ekonomski fakultet, Osijek, 2011.
- 11) Mijatović, M.: **Poticanje financiranja putem sindiciranih kredita u Republici Hrvatskoj**, magistarski rad, Sveučilište u Zagrebu, Zagreb, 2005.
- 12) Miskhin F.S, Eakins S.D.: **Financijska tržišta + institucije**, Mate, Zagreb, 2005.
- 13) Ora, B.: **Poslovno bankarstvo**, Ekonomski fakultet Split, Split, 2008.
- 14) Rose, P. S.: **Menadžment komercijalnih banaka**, Mate, Zagreb, 2005.
- 15) Spevec, O. i suradnici: **Kreditni poslovni s inozemstvom**, TEB, Zagreb, 1997.

Članci:

- 16) Božina, M.: „Pravni i ekonomski aspekti regulacije poslovnih banaka u procesu ekonomske i monetarne integracije Republike Hrvatske“, **Ekonomska istraživanja**, Vol. 19, No. 2, 2006, str. 107-117.

- 17) Grbin, I.: „Ugovor o zajmu, s posebnim osvrtom na ugovor o kreditu i o lombardu“, **Godišnjak**, No. 3, 1996., str. 45-72.
- 18) Jurman, A.: „Jamstveni kapital hrvatskih banaka u svjetlu novih bazelskih standarda“, **Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci**, Vol.28 No.2, 2003., str. 65-82.
- 19) Jurman, A.: „Kreditna politika poslovnih banaka u funkciji učinkovite multiplikacije kredita i depozita“, **Ekonomska istraživanja**, Vol. 21, No. 2, 2008., str. 16-33.
- 20) Jurman, A.: „Pribavljanje izvora sredstava u hrvatskim bankama“, **Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci**, Vol. 28, No. 2, 2007., str. 1377-1397.
- 21) Kontuš, E.: „Kratkoročno financiranje i njegove implikacije na solventnost i profitabilnost poduzeća“, **Ekonomski pisao i praksa**, No. 2, 2011., str. 443-468.
- 22) Olgić-Draženović, B., Kusanović, T., Jurić, Z.: „Značaj institucionalnih investitora u evoluciji financijskih sustava“, **Praktični menadžment**, Vol. 6, No. 1, str. 165-173.
- 23) Potkonjak, M.: „Hipotekarni kredit“, **Računovodstvo i financije**, Vol. 37, No. 11, 1991., str. 28-30.
- 24) Spasić, I., Bejatović, M., Dukić-Mijatović, M.: „Factoring- instrument of financing in business practice- some important legal aspects“, **Ekonomski istraživanja**, No. 1, 2012., str. 191-211.

Zakoni:

- 25) Zakon o Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak (NN 138/06, 25/13)
- 26) Zakon o kreditnim institucijama (NN 159/13, 19/15, 102/15)

Izvori na Internetu:

- 27) HBOR: Krediti, <http://www.hbor.hr/>, 18.10.2015.
- 28) Hrvatska narodna banka: „Financijska stabilnost“, „Financijski sustav RH“, http://www.hnb.hr/financijska_stabilnost/hfinancijka_sustav-1.htm, 10.10.2015.
- 29) Moj-bankar.hr: Stambeni krediti banaka u HR, <http://www.moj-bankar.hr/Stambeni-kredit/>, 20.10.2015.

- 30) OTP banka: Godišnji izvještaji 2010-2014., <https://www.otpbanka.hr/html/gi.htm>,
24.10.2015.
- 31) OTP banka: O nama, <http://www.otpbanka.hr>, 24.10.2015.
- 32) PBZ: Godišnji izvještaji 2010-2014., <http://www.pbz.hr/hr/financijska-izvjesca-press>,
22.10.2015.
- 33) PBZ: O nama, <http://www.pbz.hr/hr/o-nama>, 22.10.2015.
- 34) ZABA: Godišnji izvještaji 2010-2014.,
http://www.zaba.hr/home/wps/wcm/connect/zaba_hr/zabapublic/odnosi_s_investitorima/financijski+izvjestaji/godisnji_izvjestaji, 21.10.2015.

POPIS ILUSTRACIJA

Grafikoni:

Grafikon 1. Neto dobit Zagrebačke banke od 2010. do 2014. godine (u milijunima kn)	30
Grafikon 2. Struktura aktive Zagrebačke banke – usporedba 2013. i 2014. godine (u milijunima kuna)	31
Grafikon 3. Neto dobit Privredne banke Zagreb od 2010. do 2014. godine	34
Grafikon 4. Udio odobrenih kredita građanima u 2014. godini	36
Grafikon 5. Udio odobrenih kredita pravnim osobama u 2014. godini	37
Grafikon 6. Neto dobit OTP banke od 2010. do 2014. godine	38
Grafikon 7. Grafički prikaz kretanja iznosa stambenih kredita u odabranim bankama u razdoblju od 2010. – 2014. godine (u mil. kn).....	50
Grafikon 8. Grafički prikaz kretanja stope iznosa stambenih kredita u odabranim bankama u razdoblju od 2010. – 2014. godine (u %).....	51

Tablice:

Tablica 1. Vrste kredita	16
Tablica 2. Struktura portfelja zajmova i potraživanja od komitenata	32
Tablica 3. Udio odobrenih kredita stanovništvu i pravnim osobama Zagrebačke banke u 2013. i 2014. godini.....	33
Tablica 4. Struktura aktive Zagrebačke banke – usporedba 2013. i 2014. godine (u milijunima kuna).....	35
Tablica 5. Zajmovi i predujmovi komitentima u 2013. i 2014. godini	36
Tablica 6. Aktiva OTP banke u milijunima kuna.....	39
Tablica 7. Kreditni plasmani OTP banke u 2013. i 2014.godini (u milijunima kuna).....	40
Tablica 8. Iznosi stambenog kredita u odabranim bankama	41
Tablica 9. Rokovi otplate stambenih kredita u odabranim bankama	41
Tablica 10. Kamatne stope stambenih kredita u odabranim bankama.....	42

Tablica 11. Instrumenti osiguranja povrata kredita u PBZ banci.....	43
Tablica 12. Osnovni i dopunski instrumenti osiguranja povrata kredita u Zagrebačkoj banci	45
Tablica 13. Instrumenti osiguranja povrata kredita u OTP banci	46
Tablica 14. Kretanje iznosa odobrenih stambenih kredita u odabranim bankama u razdoblju od 2010. – 2014. godine (u mil. kn).....	49