

PONUĐA BANKARSKIH STAMBENIH KREDITA U REPUBLICI HRVATSKOJ

Ašćić, Nikolina

Undergraduate thesis / Završni rad

2019

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:128:387476>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2024-08-09**



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

Nikolina Aščić

**PONUDA BANKARSKIH STAMBENIH
KREDITA U REPUBLICI HRVATSKOJ**

ZAVRŠNI RAD

Karlovac, 2019.

Nikolina Aščić

**PONUĐA BANKARSKIH STAMBENIH KREDITA U
REPUBLICI HRVATSKOJ**

***BANK HOUSE LOAN OFFER IN THE REPUBLIC OF
CROATIA***

ZAVRŠNI RAD

Veleučilište u Karlovcu

Poslovni odjel

Stručni studij ugostiteljstva

Kolegij: Poslovne financije

Mentor: dr.sc. Nikolina Smajla, prof. v.š

JMBAG studenta: 0248029170

Karlovac, svibanj 2019

ZAHVALA

Neizmjerne hvala suprugu Dariju na svojoj podršci i ljubavi tokom studiranja. Hvala mu što mi je omogućio studiranje od kuće, te se žrtvovao za nas da bi ja mogla studirati i odgajati djecu.

Hvala svima na pomoći čuvanju djece, posebno mojim i suprugovim roditeljima, obitelji Grčić i Aščić, šogorici Marijani i šogoru Stipanu, što su imali strpljenja za moju djecu.

Svim prijateljima Diani, Mariji, Ivani, Antoniji, Vedrani koji su bili podrška tokom studiranja i davali mi snagu da dođem do kraja studiranja. Svim poznanicima koji su uskočili u pomoć tokom studiranja, posebno Damiru Kovaču bez koga matematika nebi bila riješena.

Hvala mojoj djeci Niki i Aneti Mii što su shvaćale da mama uči. Zahvaljujem cijeloj svojoj obitelji, posebno teti Božici i tetku Ivanu Ratkaju na pomoći u svim mojim najtežim trenucima, koji nisu znali za riječ ne. Mojoj baki Ani Dobrinić kao duhovnom vodiču, uvijek si meni bila posebna.

Zahvaljujem mentorici dr.sc. Nikolini Smajli, prof. v.š, na strpljenju i razumijevanju u trenucima izgubljenosti pisanja rada, koju iznimno cijenim kao osobu i stručnjaka svoje struke. Ostanite uvijek takvi.

Veliko hvala svima.

SAŽETAK

Bankarsko kreditiranje građanstva usmjereno na stambeno zbrinjavanje pojedinca utjecalo je na razvoj hrvatskog bankarstva. Stambeni krediti bilježe porast među kreditiranjem, s obilježjima pada kamatne stope što pogoduje korisnicima kredita i budućem razvoju ovog oblika kreditiranja.

U radu su opisani uvjeti potrebni za odobrenje stambenih kredita te je prikazana različitost ponude stambenog kreditiranja kod nekoliko banaka u Republici Hrvatskoj. Izbor između ponude kredita nekoliko banaka pruža detaljne informacije kroz tablični prikaz o uvjetima i obvezama klijenta i ponuđača proizvoda. Omogućuje se pojedinačni izbor najpovoljnije ponude za korisnika kredita u svrhu buduće namjene.

KLJUČNE RIJEČI: bankarski krediti, otplata kredita, stambeno kreditiranje

SUMMARY

Banking lending to households focused on the housing care of an individual influenced the development of Croatian banking. Housing loans recorded an increase in lending, with features of falling interest rates, which favored loan users and the future development of this form of lending.

In this paper the conditions for granting housing loans are described and the variety of housing loans offered by several banks is presented. The choice between the loan offer of several banks provides more detailed information through a tabular overview of the terms and conditions of the client and the lender. An offer individual selection of the borrower for the purpose of future use.

KEY WORDS: Bank loan, loan repayment, housing loan

SADRŽAJ

1. UVOD.....	1.
1.1. Predmet i cilj rada.....	1.
1.2. Izvor podataka i metode prikupljanja.....	1.
1.3. Struktura rada.....	2.
2. BANKA I KREDITI.....	3.
2.1. Razvoj bankarskog kredita.....	3.
2.2. Funkcija banke.....	3.
3. KREDITI.....	5.
3.1. Aktivni poslovi banke- krediti.....	5.
3.2. Vrste kredita.....	5.
3.3. Kreditna analiza.....;	12.
3.4. Stambeni krediti.....	14.
3.5. Primjer obrasca o informacijama sklapanja ugovora.....	17.
3.6. Primjena obračuna kamata i anuiteta kroz otplatni plan.....	21.
4. PONUDA BANKARSKIH STAMBENIH KREDITA U REPUBLICI HRVATSKOJ.....	24.
4.1. Stambeni kredit Erste Steiermarkische Bank.....	25.
4.2. Stambeni kredit Privredne banke Zagreb.....	28.
4.3. Stambeni kredit Karlovačke banke.....	30.
4.4. Adaptacijski kredit ErsteSteiermarkische Bank.....	32.
4.5. Adaptacijski kredit Hrvatska Poštanska Banka.....	33.
4.6. Stambeni EKO kredit Zagrebačka banke- zeleni kredit.....	35.
4.7. Stambeni EKO kredit ErsteSteirmerkische banke.....	37.
4.8. Stambeni EKO kredit OTP banke- sunčani kredit.....	39.
4.9. Stambeni kredit za mlade Privredna banka Zagreb	41.

4.10. Stambeni krediti uz državnu subvenciju.....	43.
4.11. Zaključak o svim stambenim kreditima.....	46.
5. ZAKLJUČAK.....	48.
POPIS LITERATURE.....	49.
POPIS ILUSTRACIJA.....	51.

1. UVOD

1.1. Predmet i cilj rada

Predmet ovog završnog rada je analiza ponude bankarskih stambenih kredita na tržištu Republike Hrvatske, odnosno dio bankarskih aktivnih poslova namijenjen stanovništvu, poznatiji kao namjenski krediti, većinom dugog roka. Obradit će se ponuda na tržištu, opseg i širina te uvjeti odobravanja za klijenta te kako banke potiču građane da ulažu upravo u ovo područje kreditiranja.

Cilj rada je opisati strukturu i djelovanje kredita kroz korištenje sredstava, pojasniti važnost stambenih kredita za samu banku i građane te obvezu za sudionika u kreditiranju. Cilj je analizirati udio stambenih kredita u ukupnim odobrenim kreditima u razdoblju od 2010.g. do 2018.g. U radu će se izvršiti komparacija različitih ponuda poslovnih banaka kroz analizu uvjeta.

1.2. Izvor podatka i metode prikupljanja

Izvori prikupljanja temeljili su se na stručnoj literaturi iz područja bankarstva te internet stranicama odobranih banaka u Republici Hrvatskoj.

U radu je korištena metoda deskripcije za opisivanje činjenica, metoda analize koja raščlanjuje pojedine pojmove na jednostavnije sastavne elemente, metoda klasifikacije za raščlanjivanje općih pojmova na jednostavnije pojmove. Korištena je i metoda analize sekundarnih podataka, metoda sinteze za iznošenje zaključaka te metoda kompilacije za preuzimanje tuđih rezultata znanstveno istraživačkog rada.

1.3. Struktura rada

Rad je podijeljen u pet cjelina koje sadržavaju teorijski i praktični dio kroz koje se pristupa problemu rada, te konačnog zaključka na kraju rada.

U prvoj cjelini predstavlja se pristup predmetu i cilju rada, izvoru podataka i metodi prikupljanja.

U drugoj cjelini opisani su povijesni razvoj banaka, pojam nastanka kredita. Definirat će se banke te funkcije bankarskih poslovanja. Svaka od stavki poslovanja će se ukratko i objasniti.

U trećoj cjelini promatra se tema rada kroz pojam kreditiranja građanstva. Objasnit će se aktivno poslovanje banke važno za kredite. Nabrojane su vrste kredita i objašnjene one koje su tema rada. Navedeni su krediti namijenjeni građanstvu te je svaki od njih opisan. Prikazane su karakteristike stambenih kredita i uvjeti odobravanja te način otplate kredita.

U četvrtoj cjelini prikazuje se što nudi tržište te na koji način banka prezentira svoje proizvode te kako se prilagođava zahtjevima tržišta. Ponuda banaka nasumično je odabrana između većih banaka na hrvatskom tržištu i jedne manje lokalne banke, a to su Erste banka, Privredna banka Zagreb, OTP banka, Karlovačka banka, HPB banka i Zagrebačka banka. Kod svake banke navedeni su njihovi uvjeti i instrumenti osiguranja te tablični primjer ponude kredita. Na kraju svakog poglavlja navodi se komparativna analiza stambenih kredita odabranih banaka.

U petoj cjelini na kraju dolazi zaključak rada, popis literature i popis tablica.

2. BANKA I KREDITI

2.1. Razvoj bankarskog kredita

Prema Hrvatskoj enciklopediji krediti se već javljaju tri tisuće godina prije Krista u Babilonu gdje je vladar ili hram koji je upravljao nekom sredinom, nudio zajmove. Banke se kao privatni sektor javljaju između 7. i 5. stoljeća prije Krista u Antičkoj Grčkoj, čiji su poslovi bili mijenjanje (lat. argentum) a njihovi mjenjači (lat. argentarij), obavljali posao nazvan žiroposao i upravljanje podacima na papiru kao tekući račun (lat. transcriptio).¹

Kreditu se u početku javljaju kao zalog zlata i različitih vrsta novca te pohranu uz dobivanje priznanice, koje su klijenti naknado kod drugih „bankara“ mogli unovčiti, u zamjenu su ostavljali polog za čuvanje u određenoj svoti. Zvali su ih banco (značenje tal. stol), a kada novaca ne bi bilo, ta se situacija zvala bianco roto (tal. prazan stol) od kuda potječe riječ „bankrot“. U Hrvatskoj se takav oblik javlja u Dubrovniku između 13. i 15. stoljeća.

2.2. Funkcija banke

Banke su institucije koje djeluju kroz pružanje usluga pravnim i fizičkim osobama. Glavno sredstvo poslovanja je novac. Prodavači kredita su banke, a njihovi klijenti su kupci kredita. Profit se ostvaruje kroz kamatne stope koje primaju od različitih vrsta kredita, a da bi pokrila izdavanje kredita primaju depozite i daju naknadu na štednju kao pravo na polaganje novca.

Da bi banke imale u ponudi kredite one su ujedno i otkupitelji sredstava od klijenata kroz različite depozite tj. prikupljaju sredstva kroz pasivu. Banke pomoću kredita ostvaruju najveći prihod, najmanje su likvidna stavka aktivnog poslovanja te su temelji kreditnog rizika za banku.

¹ Hrvatska enciklopedija, www.enciklopedija.hr, (28.01.2019.)

Najveći protok novca banke vode preko platnog prometa, a da bi primanje sredstava moglo podupirati izdavanje sredstava banke se štite instrumentima osiguranja kredita. Imaju pristup privilegiranim informacijama o privatnim osobama da bi dizale svoj kreditni portfelj. Banke svoje poslovanja temelje na povjerenju.

Poslovi koje obuhvaćaju rad banke podijeljeni su i svrstani u pet cjelina koje obuhvaćaju različite sektore. Pobrajani su u nastavku.²

Bankarski poslovi dijele se na:

- neutralne, indiferentne ili komisijske poslove,
- pasivne ili mobilizacijske bankovne poslove,
- aktivne ili kreditne bankarske poslove,
- vlastite bankarske poslove

Neutralni poslovi banke obuhvaćaju platni promet i poslove mijenjanja. Banka kao posrednik za klijenta obavlja transakciju a kao naknadu naplaćuje proviziju. Platni promet danas obuhvaća novac na transakcijskim računima banaka, strane valute plaćanja koje se konvertiraju prema tečaju banke te različite vrste kartica.

Aktivno poslovanje detaljno će se obraditi u ovome radu kroz davanje zajmova, iako uključuje i ulaganje u vrijednosne papire i druge poslove koji utječu na aktivu, a da pritom banka ostvaruje prihod.

Pasivnim poslovanjem obrađuje se depozitno poslovanje, sa svrhom sakupljanja novčanih sredstva za koje banka daje klijentu određenu naknadu (pasivnu kamatu).

Vlastito poslovanje podrazumijeva poslovanje u kojem banka ne posluje s klijentima, već se uključuje na novčana tržišta, tržišta vrijednosnih papira, ulaganja u dr. tvrtke i ostalo, odnosno posluje za i na vlastiti račun.

² Gregurek, M.; Vidaković, N.: Bankarsko poslovanje, Visoko učilište Effectus, Zagreb, 2015., str. 19.

3. KREDITI

3.1. Aktivni poslovi banke- krediti

Kreditni su dio aktivnih poslova bankarskog poslovanja. Sredstva koja banka primi u pasivi raspoređuje u aktivi. Kredit je jedan oblik komunikacije za ostvarivanje određenih namjena i ciljeva pravnih i fizičkih osoba. Svrha kredita za banku je da ima veći prihod od troška, kojeg plaća na pasivu. Od poslovanja s kreditima postiže zaradu i plasira je sudionicima koji imaju manjak sredstva.

Najznačajniji aktivni poslovi banaka odnose se na kredite. Osim što su opširan pojam aktive, plasiraju se na različite načine prema građanima i prema poduzećima. Po veličini sredstva i različitim uvjetima ponude, krediti ovise o zahtjevima tražitelja kredita.

Definicija kredita je plasman sredstava banke klijentu po definiranim uvjetima: trajanju, kamatnoj stopi, naknadi, valuti i elementima osiguranja³. Kredit se naplaćuje kamatnom stopom i može imati naknadu. Stvarni trošak kredita za klijenta je sveukupni zbroj kredita. Efektivnom kamatnom stopom se izražava stvarni trošak za klijenta koji je propisan regulativom o obavljanju klijenta o stvarnom trošku.

3.2. Vrste kredita

Postoje vrste kredita koje se razlikuju prema svrsi, funkciji i namjeni, trajanju i ostalim kategorijama. U nastavku će biti nabrojane osnovne vrste kredita i njihove karakteristike.

³ Gregurek, M.; Vidaković, N.: op.cit., str 164.

U knjigama o bankarskom poslovanju nalazimo standardnu podjelu⁴ :

- krediti prema valuti u kojoj se odobravaju mogu biti:
 - U domaćoj valuti
 - S valutnom klauzulom
 - U stranoj valuti
- Krediti prema trajanju dijele se na:
 - Kratkoročne
 - Srednjoročne
 - Dugoročne

Kratkoročni krediti imaju rok dospjeća do jedne godine. Srednjoročni krediti su krediti s rokom dospjeća od jedne do pet godina. Dugoročni krediti su najčešći kod stambenih kredita i manji rok dospjeća dulji od pet godina.

Ekonomski sektori određenih kategorija:

- Krediti poduzećima mogu biti:
 - Velika
 - Mala i srednja
 - Obrtnici
 - Međunarodna poduzeća
- Krediti financijskim institucijama dijele se na:
 - Banke
 - Ostale financijske institucije
- Krediti državi podijeljeni su prema:
 - Vladi
 - Pojedinim ministarstvima
 - Poduzećima u državnom vlasništvu
 - Plasmani za koje jamči država
 - Krediti lokalnoj samoupravi
- Krediti neprofitnim organizacijama,
- Ostali krediti.

⁴ Gregurek, M., Vidaković, N.: op.cit, str. 170

Neke od podijela važne za opisivanje funkcija stambenog kredita pobrojani su u nastavku.

Prema vrsti kamatne stope krediti mogu biti:

- s fiksnom kamatnom stopom
- s varijabilnom kamatnom stopom
- s kombiniranom kamatnom stopom (s valutnom klauzulom)

Kredit na kraći rok većinom primjenjuju fiksne kamatne stope, dok na duži rok otplate promjenjivu kamatnu stopu. Kredit ima svoju naknadu ili cijenu koju potražuje od primatelja usluge. Cijena kredita je efektivna kamatna stopa. Definicija efektivne kamatne stope na kredit je: kamatna stopa koju bi klijent morao platiti ako bi svi troškovi po kreditu bili ujedinjeni u kamatni trošak⁵.

Kamatne stope važne za izračun otplate kredita su nominalna, efektivna i interkalarna kamatna stopa. Njihovo značenje pobrojano je u nastavku.

NOMINALNA kamatna stopa je ona kamatna stopa koju banka navodi u ugovoru, na koju se dodaju ostali troškovi. Banka ju navodi kao cijenu kredita i na osnovi nje se računaju anuiteti. Formula za nominalnu kamatnu stopu je:

$$NKS = RKS + OSI$$

Nominalna kamatna stopa = realna kamatna stopa + očekivana stopa inflacije.

EFEKTIVNA kamatna stopa je sveukupni trošak dužnika po kreditu, nakon što se svi troškovi i naknade uključe u kamatne stope.

Način računanja efektivne kamatne stope primjenjuje se metodom:

$$(EKS = NKS + NZK + OTK)$$

⁵ Gregurek, M.; Vidaković, N.: op.cit., str. 162.

Efektivna kamatna stopa= nominalna kamatna stopa+ naknada za kredit+ ostali troškovi kredita.

Nominalna i interkalarna kamata se zajedno uključuju u kredit u EKS.

INTERKALARNA kamatna stopa je dio ukupne redovne kamate koju korisnik plaća u banci, npr. u mjesečnim anuitetima. Kamata koja se plaća na iznos kredita za razdoblje od dana isplate do dana kada se kredit stavlja u otplatu.

Tražitelj kredita mora zadovoljiti određene uvjete koji su postavljeni od željene banke, model osiguranja povrata kredita, potrebna je određena dokumentacija te procjena kreditne sposobnosti tražitelja kredita. Zatim se ugovaraju kamate i visina traženog iznosa s bankovnim službenikom.

U nastavku su prikazane vrste kredita za građane⁶:

Kreditni za građane dijele se na:

- Potrošačke
- Nenamjenske
- Kredite po kreditnim karticama
- Kredite po revolving karticama
- Minus po tekućem računu
- Stambene kredite
- Kredite za automobile
- Hipotekarne kredite

Potrošački krediti su namjenski krediti koji se odobravaju potrošaču obično za nabavu proizvoda široke potrošnje. Temelje se na osnovu nekog dokumenta, predračuna i odobravaju za kupnju toga proizvoda.

Kreditni po kreditnim karticama nude mogućnost plaćanja na rate ili podizanje gotovine na bankomatu.

⁶ Gregurek, M.; Vidaković, N.: op.cit., str 165.

Kreditni po revolving karticama su krediti za kupnju robe i usluga s odobrenim limitom za potrošača.

Minus po tekućem računu ili okvirni kredit je korištenje kratkoročnog kredita koje banke odobravaju potrošačima za određeni iznos, čime potrošači mogu ići u dopušteni minus. Odobravaju se na temelju redovnih mjesečnih primanja.

Kredit za automobile odobrava se za kupnju automobila, najčešće na rok od 5-7 godina.

Nenamjenski krediti su opći krediti gdje sredstva nemaju određenu namjenu. Kod njih su instrumenti osiguranja viši, kao i kamatna stopa. Neki od podjela su lombardni, umirovljenički, gotovinski i hipotekarni krediti.

Hipotekarni krediti su kod nas svrstani u nenamjenske kredite, jer im namjena nije poznata. Procjenjuju se nekretnine od pedeset do sedamdeset posto vrijednosti od kredita u slučaju ne otplate istog, obično traju od 1 do 15 godina. Kamatna stopa im je nešto niža od gotovinskih kredita, ali viša od stambenih namjenskih kredita zbog povećanog rizika. Hipotekarni kredit je nenamjenski gotovinski kredit kojem se kao instrument osiguranja prvo stavlja nekretnina i polica osiguranja. Njega se može dobiti bez jamca i depozita te isplate na račun korisnika kredita. Rok otplate smatra se do 20 godina. Njegova je namjena potreba za većim iznosom nevezano za stambeno pitanje, pa se pod zalog stavlja nekretnina. Razlikuju se po tome imaju li fiksnu ili promjenjivu kamatnu stopu.

Stambeni krediti su krediti za kupnju nekretnina koji omogućuju klijentu kupnju nekretnine i dugoročnu otplatu iznosa duga prema banci. Njihova je namjena strogo definirana za kupnju, izgradnju ili adaptaciju stambenih objekata (kuće ili stana). Stambeni se krediti danas dijele još na adaptacijske, energetske učinkovite, subvencionirane i dr.

- Adaptacijski kredit je dio stambenog kredita koji obuhvaća adaptiranje i rekonstrukciju nekretnine. Potrebno je od oko 60% potvrđenih predračuna izvođača radova kao prilog kreditu za isplatu iznosa, dio izvođačima a dio tražitelju kredita. Njegovo se dizanje mora opravdati računima, predračunima ili ponudama izvođača radova. Isplata se u pravilu isplaćuje na račun izvođača ili prodavatelja materijala, a

namijenjena je vlasniku nekretnine koji je ujedno i tražitelj istog. Rok otplate ide do trideset godina. Model osiguranja ove vrste kredita su većinom hipoteka, polica osiguranja, zadužnica ili sudužništvo.

- Eko krediti nastali su kao odraz ljudske svijesti za energetske učinkovitosti stambenih objekata te pružaju mogućnost ulaganja u sve obnovljive izvore energije, stolariju, izolacije, i dr. Namijenjeni su za financiranje kupnje, ili izgradnje, dovršenje ili održavanje stambenog prostora, višeg energetske razreda A, A+ i B. To mogu biti neki projekti koji utječu na smanjenje potrošnje energije, kupnju i ugradnju uređaja, opremu za korištenje obnovljivih izvora energije. Također se njime može refinancirati stambeni eko kredit iste banke. Potreba za ovim tipom kredita potaknula je nisko energetska gradnja u Europi, koja donosi uštedu energije i zaštitu okoliša. Procjenjuje se da ovakvo građenje znači uštedu na izolaciji i do 75%.
- Subvencionirani stambeni krediti nastali su kao potpora mladim bračnim parovima pri kupnji stambenog objekta uz pomoć države.
- U ponudi stambenih krediti nalaze se još stambeni krediti za mlade koji omogućuje kupnju nekretnine mladima do 40 godine starosti.

Hrvatska narodna banka provodi nadzor nad poslovanjem kreditnih institucija te ih izdaje odobrenje za rad⁷. Ako je banka podrijetlom izvan zemlje u kojoj planira plasirati proizvod, mora tražiti potvrdu i imati odobrenje od zemlje u kojoj ima sjedište⁸.

HNB svoje podatke mora ažurirati u skladu s promjenama banaka i tržišta te nude tablični prikaz okvirnih kamata, ali svaka banka nudi ostale dodatne uvjete naknade koje osobno kod banaka treba istražiti. Na stranicama Hrvatske narodne banke pružaju se informacije o kamatnim stopama na tržištu. Tako u tablici 3. vidimo stanje ponude na bankarskom tržištu krajem 2018.g.

⁷ Hrvatska narodna banka, www.hnb.hr (12.02.2019.)

⁸ Narodne novine, www.nn.hr, (12.02.2019.)

Tablica 1. Informativna tablica HNB-a usporedba uvjeta odabranih banaka

Kreditna institucija	Varijabilne kamatne stope				Fiksne kamatne stope				Kombinirane kamatne stope			
	Najveći iznos u €	Najduži rok (Mjeseci)	EKS	Naknada do 2010.g. u %	Najveći iznos €	Najduži rok (Mjeseci)	EKS	Naknada od 2010.g.	Najveći iznos €	Najduži rok	EKS	Naknada od 2010.g.
1. Zagrebačka banka d.d.	250.000	360	3,55	0,0	250.000	180	4,49	0,0	250.000	360	3,51	0,0
2. Privredna banka Zagreb d.d.	350.000	360	3,37	0,0	350.000	120	4,66	0,0	350.000	360	4,02	0,0
3. OTP banka Hrvatska d.d.	300.000	360	4,48	1,0	300.000	60	3,37	1,0	-	-	-	-
4. Karlovačka banka d.d.	200.000	360	3,78	2,5	200.000	120	3,89	0,0	-	-	-	-
5. HPB d.d.	265.000	360	4,42	1,0	-	-	-	-	265.000	360	4,94	1,0
6. Erste&Steiermarkische Bank d.d.	500.000	360	3,92	0,0	500.000	240	5,17	0,0	500.000	360	3,94	0,0

Izvor: Izradio autor prema stranicama Hrvatske narodne banke (03.02.2019.)

Tablica pruža informacije o najčešće korištenim kreditima i omogućuje usporedbu ponude kreditnih institucija. Preuzeta je sa stranice HNB-a.

Promatrano je kroz 7 kriterija⁹:

1. Najveći iznos u kunama i eurima,
2. Najduži rok u mjesecima,
3. Naznaka varijabilnom/fiksnom/kombiniranom kamatnom stopom,
4. Referentni parametri (varijabilne i kombinirane kamatne stope),
5. Visina EKS,
6. Fiksna marža (varijabilna marža),
7. Najveća visina naknade za prijevremenu konačnu otplatu kredita (prije i nakon 2010.g.).

Banke su dužne javiti HNB-u u slučaju promjene kamata.

3.3. Kreditna analiza

Kreditni rizik je odstupanje stvarnog od očekivanog prinosa¹⁰. Smatra se u teoriji da je rizik manji u kraćem razdoblju kreditiranja do jedne godine, nego li je to u dugoročnom kreditiranju, stoga se analiza računanja stope radi prema internoj stopi rentabilnosti, tj. promatra se prinos sadašnje vrijednosti i buduća vremenska vrijednost novca. Kreditni rizik za nekretnine stoga se osigurava cijenom rizika tzv. instrumentima osiguranja.

Proces i tehnike kreditne analize provode stručne osobe zadužene za temeljnu provjeru podataka. Viši kreditni rejting podrazumijeva manji kreditni rizik za banku. Banka na temelju financijskih izvještaja radi kreditnu analizu klijenta. Na temelju tih podataka procjenjuje može li klijent otplaćivati kredit.

⁹ Hrvatska narodna banka, www.hnb.hr, (12.02.2019.)

¹⁰ Vukičević, M.; *Financije poduzeća, Golden marketing- Tehnička knjiga*, Zagreb, 2006, str. 128

Funkcija zaštite vjerovnika u potraživanjima čini skup financijskih instrumenata pravnih normi i imovinskih prava¹¹. Zavisí o kreditnoj sposobnosti i statusu boniteta klijenta. Da bi banka osigurala kredite pronalazi tri načina osiguranja povrata kredita, a oni su imovina, garancija trećih strana te ugovorenom klauzulom.

Kolateral se naziva instrument osiguranja ispunjena obveze kojim banka smanjuje izloženosti rizika prema dužniku. Oni imaju svoju tržišnu vrijednost i likvidnost koja smanjuje rizik kredita. Imovina je jedan od načina naknade nedospjelog kredita. Problem procijene tržišne vrijednosti imovine i nadoknada dospjelog kredita ovisi o tržišnoj vrijednosti kolaterala gdje se ne pokriva preostalo dugovanje kredita. Zbog takvog se načina banka štiti korektivnim faktorom; sukladno Basel II primjenjuju se standardizirani pojmovi korektivnih faktora za izloženost, kolateral i valutnu neusklađenost¹². Pretpostavka je da veća tržišna vrijednost kolaterala uz isti stupanj likvidnosti, za kredite koji imaju istu vrijednost, valutu i dospijeće za banku je potpuno osiguranje od rizika.

Garancija trećih strana podrazumijeva prenošenje kreditnog rizika na treću osobu tj., jamca ili sudužnika. Sukladno ugovoru s bankom sudužnik je obavezan obaveze kredita dužnika platiti nakon što ih on nije podmirio. Tijekom roka otplate jamac i dužnik kreditne obaveze mogu kombinirati.

Ugovorenom klauzulom omogućuje se banci da poduzme aktivnosti prije negoli nastupe problemi s plaćanjem rata kredita. Proučavajući kreditnu sposobnost klijenta i praćenjem njegove stabilnosti banka donosi odluku o nametanju određene vrste ugovorene valutne klauzule. Podjela ugovorenih klauzula na 4 skupine:¹³

- Afirmativne
- Restriktivne
- Negativne
- Odredbe neplaćanja

¹¹ Ibidem, str. 94.

¹² Ibidem, str. 95.

¹³ Jakočević, D.; Jolić, I.: Kreditni rizik, RRIF, Zagreb, travanj, 2013, str. 98.

-Afirmativne- nametanje obaveza podnošenja redovitih financijskih izvješća banci. Ako se primijeti pretjerana zaduženost banka reagira restrukturiranjem troškova na način da proda njegovu imovinu radi podmirenja obaveza kredita.

-Restriktivne klauzule- ako se dužnik ne pridržava obaveza banka nameće pravo restrikcije; isplate dividendi i bonusa, reprezentacije ili investicije.

-Negativne klauzule- zabranjuju određene poslove dužniku; u slučaju neosiguranog kredita, ne smije založiti ili prenijeti vlasništvo nad imovinom bez suglasnosti banke.

-Odredbe neplaćanja- aktivira se u slučaju nastupanja rizičnog događaja, npr. kašnjenje od 90 dana, obveze se proglašavaju dospjelim. Banka ubrzo naplatu ili daje na vremenu čime se produži rok i štiti klijentu boniteti, banka daje šansu za ispunjenje obaveza.

3.4. Stambeni krediti

Stambeni krediti su krediti koji se uzimaju u svrhu izgradnje, nadogradnje, kupnje, adaptacije ili rekonstrukcije stambene nekretnine. Većinom su namjenski i dugoročni na rok otplate do trideset (30) godina. Stambeni krediti su jedna od bankarskih proizvoda koja se najbrže razvija. Krediti za nekretnine primarno su hipotekarni krediti¹⁴. Za odobrenje kredita postoji mogućnost upisa hipoteke, pravo zaloga banke na tu nekretninu financirane iz kredita, ili neka druga imovina iste odgovarajuće vrijednosti, u slučaju ne otplate kredita.

¹⁴ Lešić, Z.; Gregurek, M.: Financijske institucije i tržišta, Zaprešić, Visoka škola za poslovno upravljanje s pravom javnosti BaltazarAdam Krčelić, 2014, str. 302.

Prema Zakonu o stambenom potrošačkom kreditiranju (NN 101/17, članak 3, točka 28), stambena nekretnina kao predmet kreditiranja navodi se;

- a) Obiteljska kuća ili stan namijenjen za stanovanje , te kuća ili stan za odmor
- b) Garaža ili parkirališno mjesto koje potrošač kupuje ili zalaže zajedno sa stambenom nekretninom iz točke a,
- c) Građevinsko zemljište namijenjeno gradnji stambene nekretnine iz točke a.

Banke na kredite traže osiguranje s kojim u slučaju ne otplate pokrivaju svoj trošak izdavanja kredita. Predmet osiguranja mogu biti jamac ili bez jamca, pravo upisa zaloge na nekretninu čija vrijednost ne može biti veća od 90 posto kredita, osiguranje nekretnine ili polica životnog osiguranja te zadužnica i izjava o zapljeni nekretnine.

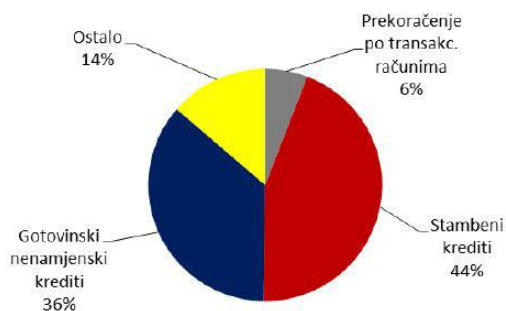
Potrebna dokumentacija također ovisi o modelu osiguranja sa jamcem ili bez jamca no ona je većinom zahtjev za kredit, potvrda o statusu i visini primanja, ugovor o nekretnini, procjena vrijednosti od strane vještaka, zemljišno knjižni izvadak, polica životnog osiguranja i polica osiguranja nekretnine.

Prema podacima HNB-a iznos sveukupnih kredita u RH na kraju 2017. g. iznosi 117,3 milijarde kuna, što znači pad od nekih 0,8 posto na godišnoj razini. Povećanje kunskih kredita u ukupnim plasmanima povećao se na 48 posto u udjelima plasmana, dok je u 2016. godini on iznosio 42 posto. Bilježi se smanjenje kredita s valutnom klauzulom pri čemu se smanjuju valutni rizici zaduženja stanovništva¹⁵.

Statistika udijela stambenih kredita u RH prema podacima HNB-a prikazano je na slici 1. Istraživanje je provela RBA banka.

Slika 1.: Udio stambenih kredita među kreditima u 2017.g.

Distribucija kredita stanovništvu prema namjeni, prosinac 2017.



Izvori: HNB, Raiffeisen istraživanja

Izvor: HNB, Raiffeisen istraživanja, www.hnb.hr, (28.02.2019.)

U ukupnim kreditima u RH stambeni krediti zauzimaju 43,9 posto s iznosom od 51,5 milijardi kuna. Udio kunskih kredita u ukupnim stambenim kreditima iznosi 22,7 posto te predstavlja porast udijela za 7 posto u odnosu na lipanj 2016. g. Na pozitivan rast stambenih kredita utjecalo je i smanjenje kamatnih stopa. Prema podacima građani se sve više odlučuju za fiksnu kamatnu stopu, te je povećan trend kredita u kunama, vjerovatno zbog veće financijske pismenosti i svjesnosti građana za valutnu klauzulu u kreditima. Budući rast kretanja stambenih kredita i ulaganju stanovništva u dugoročne plasmane ovisit će o kretanjima na tržištu.

¹⁵ Hrvatska narodna banka, godišnje izvješće 2017.g., www.hnb.hr,(09.05.2019.)

Banke za izdani kredit traže određenu kamatnu stopu kao naknadu za uslugu. Sukladno tome izdan je Zakon kojim se jasno štite građanska prava kako banke moraju naglasiti svaku naplatu na kredit. Zakon je definiran u nastavku.

Prema Zakonu o potrošačkom kreditiranju (NN 75/09, 112/12, 147/13, 09/15, 78/15, 102/15, 52/16, članak2., stavak 1., točka 7.) u Republici Hrvatskoj za trošak obrade kredita navodi se sljedeće:

“Ukupni troškovi kredita za potrošača uključuju kamate, naknade, poreze i sve druge naknade koje potrošač mora platiti u vezi s ugovorom o kreditu te koji su poznati vjerovniku osim troškova javnog bilježnika. Naknade na odobrene kredite moraju biti vezane uz stvarni trošak odobravanja kredita. Sklapanju ugovora o kreditu nije dopušteno uvođenje novih naknada. Troškovi dodatnih usluga koje se odnose na ugovor o kreditu, posebice premije osiguranja, također su uključeni ako je sklapanje ugovora o pružanju drugih usluga obvezno u cilju dobivanja kredita ili dobivanje kredita prema uvjetima koje vrijede na tržištu.“

U nastavku će se prikazati informacijski obrazac ugovora i primjena načina otplate kredita.

3.5. Primjer obrasca o informacijama sklapanja ugovora

Ugovor se sastoji od stavki koje detaljno informiraju vjerovnika o stavkama ispunjavanja obveza prema kreditoru. Svaka banka ima svoj način i uvjete, ali većinom su glavne obveze korisnika svima iste. Mora sadržavati:

- Svotu glavnice
- Kamatnu stopu
- Rok otplate
- Otplatni plan
- Namjenu kredita
- Elemente osiguranja
- Razdoblje početka otplate
- Troškove obrade kredita

U primjeru na temelju informacijskog obrasca o sklapanju ugovora s Erste bankom, iznešene su određene obveze vjerovnika u tablici 2.

Tablica 2. Obrazac o informacijama sklapanja ugovora

1. Podaci o vjerovniku kreditnom posredniku	
Ime i prezime/ Naziv vjerovnika Adresa: Broj telefon(*) Elektronička adresa(*) Broj telefaksa(*) Internetska stranica(*) Osoba za kontakt i broj telefona u slučaju dodatnih informacija	ERSTE&STEIERMAERKISCHE BANK d.d. Jadranski trg 3a 51000 Rijeka Tel.:08007890 erstebank@erstebank.com fax: +385(0)72375904 www.erstebank.hr Šti.. Mar... -072 3... 8
2. Opis glavnih značajki kreditnog proizvoda	
Vrste kredita	Kredit za stambenu namjenu bez hipoteke
Ukupan iznos kredita, uključujući valutu u kojoj je nominirana glavnica ili uz koju je vezana glavnica te vrsta tečaja po kojoj se obavlja isplata i naplata kredita. Gornja granica ili ukupan iznos stavljen na raspolaganje prema ugovoru o kreditu	= 103.000,00 HRK
Uvjete kojima je uređeno povlačenje iznosa iskorištenoga kredita (tranše) Kako i kada vam se isplati novac	Isplata kredita je na temelju naloga korisnika kredita prihvaćenog od Banke i to nakon predaje traženih instrumenata osiguranja i ispunjenja eventualno ugovorenih prethodnih uvjeta, a do 03.03.2019.
Trajanje ugovora o kreditu	84 mjesečna anuiteta Dospijeće anuiteta je svaki mjesec od datuma prijensa kredita u otplatu i to svakog prvog u mjesecu. Iznos anuiteta u trenutku sklapanja ugovora o kreditu iznosi 1.448,54 HRK Redovna kamata je uključena u iznos anuiteta Inetkalarana kamata dospijeva svakog prvog u mjesecu i prilikom prijensa kredita u otplatu ako je kredit isplaćen nakon 5. u mjesecu.
Ukupan iznos za plaćanje Ukupan iznos kredita uključujući kamate i ostale troškove kredita	Pod pretpostavkom uredne otplate iznosi 121.677,78 HRK
Traženi instrumenti osiguranja Opis instrumenta osiguranja koji se od vas traži za sklapanje ugovora o kreditu.	IZJAVA O ZAPLJENI PRIMANJA (ADMINISTRATIVNA ZABRANA) ERSTE MONEY INVESTICIJSKI FOND OBIČNA ZADUŽNICA
3. Troškovi kredita	
Kamatna stopa i uvjeti kojima je uređena primjena kamatne stope koja se primjenjuje na ugovor o kreditu.	Stopa ugovorenih kamata je fiksna i u trenutku sklapanja ugovora o kreditu iznosi 4,850% godišnje Ugovorene kamate obračunavaju se primjenom jednostavnog dekurzivnog kamatnog računa. Redovna kamata je ugovorena kamata na iskorišten iznos kredita koja se obračunava unutar obračunskog razdoblja anuiteta na temelju 30 dana u mjesecu i 360 dana u godini i to od datuma prijensa kredita u otplatu do otplate kredita u cijelosti. Kod prijevremene otplate kredita redovna kamata obračunava se unutar obračunskog razdoblja anuiteta na temelju stvarnog broja dan u kamatnom razdoblju i 360 dan u godini. Inetkalarana kamata je ugovorena kamata na iskorišten iznos kredita koja se obračunava unutar obračunskog razdoblja na temelju stvarnog broja dana u kamatnom razdoblju i 360 dana u godini i to od isplate kredita do datuma prijensa kredita u otplatu.
Efektivna kamatna stopa EKS je ukupni trošak kredita izražen kao godišnji postotak ukupnog iznosa kredita koji vam pomaže u	4,960% Pretpostavka za izračun EKS-a: Iznos kredita 103.000,00 HRK

usporedbi različitih ponuda, a izračunata je u skladu s propisima HNB-a	Rok vraćanja: 84 mjeseca NKS: 4,850% Naknada za obradu kredita: 0,00 HRK
Obveza sklapanja police osiguranja ili dodatnog ugovora o dodatnim uslugama uz ugovor o kreditu kada je to obvezno radi dobivanja kredita prema uvjetima i odredbama oglašenim na tržištu	Obvezna redova mjesečna primanja na tekući račun otvoren kod Banke do potpunog podmirenja tražbine Banke temeljem ugovora o zajmu
Srodni troškovi	
Iznos naknada u slučaju upotrebe određenih sredstva plaćanja za transakcije uplata i povlačenja iznosa iskorištenog kredita	Nema
Ostale naknade koje proizlaze iz ugovora o kreditu	
Obveza plaćanja troškova kod javnog bilježnika	Snosite sve troškove ovjere ili potvrđivanja instrumenata osiguranja sukladno važećim propisima.
Snosite sve troškove ovjere ili potvrđivanja instrumenata osiguranja sukladno važećim propisima.	
Troškovi u slučaju izostalih/ zakašnjelih uplata	Na sva nenaplaćena potraživanja Banka naplaćuje zateznu kamatu u visini zakonom propisane stope zatezne kamate. Stopa zatezne kamate na dan davanja ovih informacija iznosi 7,680% U slučaju nemogućnosti naplate postupanje prema instrumentima osiguranja
4. Ostale važne pravne značajke	
Pravo na odustanak od kredita	Možete odustati od ugovora u roku od 14 dana od dana sklapanja ugovora i o tome pismenim putem obavijestiti Banku. Ako je već isplata kredita u obvezi u roku od 30 dana, Baka obračunava zateznu kamatu
Pravo na prijevremenu otplatu	Ovlašteni ste u svakome trenutku ispuniti svoje obaveze iz ugovora o kreditu nastale do trenutka prijevremene otplate, uz pisanu obavijest Banci o prijevremenoj uplati
Naknada vjerovniku u slučaju prijevremene otplate	Banka obračunava i naplaćuje naknadu u slučaju odustajanja od prijevremene otplate kredita sukladno Katalogu Sektora građanstva za fizičke osobe.
Uvid u kreditni registar radi procijene kreditne sposobnost potrošača	
Pravo na besplatan primjerak nacrtu ugovora o kreditu	Da
Razdoblje tijekom kojeg vjerovnik obvezuje informacije dane u razdoblju prije sklapanja ugovora o kreditu	Ove informacije vrijede od 03.01.2019. do 02.03.2019.

Izvor: Izradio autor na temelju informacijskog obrasca o sklapanju ugovora o kreditu Erste banke (04.01.2019.)

Ugovorima se jasno postižu obveze jedne i druge strane u dogovoru. Detaljno upućuju klijenta o mogućim budućim događajima u slučaju neispunjavanja obveza i pravima klijenta.

Dokumentacija potrebna od strane vjerovnika većinom je kod svih banaka ista i sastoji se od:

- Ispunjen Kreditni zahtjev
- Presliku osobne iskaznice
- Zadnje platne liste

- PK1 kartica za tekuću i prošlu godinu
- Za umirovljenike potvrda o visini mirovine sa HZMO-a

Za stambenu namjenu traži se:

- Predugovor ili ugovor o kupnji stambenog prostora ovjerenog kod javnog bilježnika
- Dokaz o vlasništvu prodavatelja
- Rješenje porezne uprave o porezu na promet nekretnina
- Izvadak iz zemljišnih knjiga
- Kunski račun prodavatelja

Dodatni zahtjevi za namjene za izgradnju, dovršenje, i dogradnju:

- Građevinska dozvola s pečatom pravomoćnosti
- Lokacijska dozvola
- Plan iz katastra s izjednačenjem katastarskih čestica
- Nacrt izvedbe projekta
- Troškovi radova ovlaštenih osoba

3.6. Primjena obračuna kamata i anuiteta kroz otplatni plan

Otplata stambenog kredita obuhvaća otplatu s jednakim anuitetima. Jednaki anuiteti konstantni u cjelokupnom razdoblju otplate kredita¹⁶.

Kredit se obično računaju dekurzivnom metodom. Dekurzivna metoda je obračun kamata na kraju svakog razdoblja od glavnice s početka razdoblja dokle god traje kredit, te se one dodaju glavnici.

U primjeru je prikazan otplatni plan u iznosu od 103.000,00 HRK, čija je kamatna stopa fiksna i iznosi EKS 4.95% godišnje.

Tablica 3. Otplatni plan adaptacijskog kredita Erste banke

1	2	3	4	5	6	7	8
Razdoblje	Datum dopijea	Isplata kredita	Otplatni anuitet	Otplatna kvota	Uplata kamate	Druge uplate	Stanje kredita
0	03.01.2019	103.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.000,00
1	01.02.2019	0,00	1.448,54	1.032,25	416,29	0,00	101.967,75
2	01.03.2019	0,00	1.448,54	1.036,42	412,12	0,00	100.931,33
3	01.04.2019	0,00	1.448,54	1.040,61	407,93	0,00	99.890,72
4	01.05.2019	0,00	1.448,54	1.044,81	403,73	0,00	98.845,91
5	01.06.2019	0,00	1.448,54	1.049,04	399,50	0,00	97.796,87
6	01.07.2019	0,00	1.448,54	1.053,28	395,26	0,00	96.743,59
7	01.08.2019	0,00	1.448,54	1.057,53	391,01	0,00	95.686,06
8	01.09.2019	0,00	1.448,54	1.061,81	386,73	0,00	94.624,25
9	01.10.2019	0,00	1.448,54	1.066,10	382,44	0,00	93.558,15
10	01.11.2019	0,00	1.448,54	1.070,41	378,13	0,00	92.487,74
11	01.12.2019	0,00	1.448,54	1.074,74	373,80	0,00	91.413,00
12	01.01.2020	0,00	1.448,54	1.079,08	369,46	0,00	90.333,92
13	01.02.2020	0,00	1.448,54	1.083,44	365,10	0,00	89.250,48
14	01.03.2020	0,00	1.448,54	1.087,82	360,72	0,00	88.162,66
15	01.04.2020	0,00	1.448,54	1.092,22	356,32	0,00	87.070,44
16	01.05.2020	0,00	1.448,54	1.096,63	351,91	0,00	85.973,81
17	01.06.2020	0,00	1.448,54	1.101,06	347,48	0,00	84.872,75
18	01.07.2020	0,00	1.448,54	1.105,51	343,03	0,00	83.767,24
19	01.07.2020	0,00	1.448,54	1.109,98	338,56	0,00	82.657,26
20	01.08.2020	0,00	1.448,54	1.114,47	334,07	0,00	81.542,79
21	01.09.2020	0,00	1.448,54	1.118,97	329,57	0,00	80.423,82
22	01.10.2020	0,00	1.448,54	1.123,49	325,05	0,00	79.300,33
23	01.11.2020	0,00	1.448,54	1.128,03	320,51	0,00	78.172,30
24	01.12.2020	0,00	1.448,54	1.132,59	315,95	0,00	77.039,71
25	01.01.2021	0,00	1.448,54	1.137,17	311,37	0,00	75.902,54
26	01.02.2021	0,00	1.448,54	1.141,77	306,77	0,00	74.760,77
27	01.03.2021	0,00	1.448,54	1.146,38	302,16	0,00	73.614,39
28	01.04.2021	0,00	1.448,54	1.151,01	297,53	0,00	72.463,38
29	01.05.2021	0,00	1.448,54	1.155,67	292,87	0,00	71.307,71
30	01.06.2021	0,00	1.448,54	1.160,34	288,20	0,00	70.147,37
31	01.07.2021	0,00	1.448,54	1.165,03	283,51	0,00	68.982,34
32	01.08.2021	0,00	1.448,54	1.169,74	278,80	0,00	67.812,60

¹⁶ Vukičević, M.; Financije poduzeća, Golden marketing, tehnička knjiga, Zagreb 2006, str. 221.

33	01.09.2021	0,00	1.448,54	1.174,46	274,08	0,00	66.638,14
34	01.10.2021	0,00	1.448,54	1.179,21	269,33	0,00	65.458,93
35	01.11.2021	0,00	1.448,54	1.183,98	264,56	0,00	64.274,95
36	01.12.2021	0,00	1.448,54	1.188,76	259,78	0,00	63.086,19
37	01.01.2022	0,00	1.448,54	1.193,57	254,97	0,00	61.892,62
38	01.02.2022	0,00	1.448,54	1.198,39	250,15	0,00	60.694,23
39	01.03.2022	0,00	1.448,54	1.203,23	245,31	0,00	59.491,00
40	01.04.2022	0,00	1.448,54	1.208,10	240,44	0,00	58.282,90
41	01.05.2022	0,00	1.448,54	1.212,98	235,56	0,00	57.069,92
42	01.06.2022	0,00	1.448,54	1.217,88	230,66	0,00	55.852,04
43	01.07.2022	0,00	1.448,54	1.222,80	225,74	0,00	54.629,24
44	01.08.2022	0,00	1.448,54	1.227,75	220,79	0,00	53.401,49
45	01.09.2022	0,00	1.448,54	1.232,71	215,83	0,00	52.168,78
46	01.10.2022	0,00	1.448,54	1.237,69	210,85	0,00	50.931,09
47	01.11.2022	0,00	1.448,54	1.242,69	205,85	0,00	49.688,40
48	01.12.2022	0,00	1.448,54	1.247,72	200,82	0,00	48.440,68
49	01.01.2023	0,00	1.448,54	1.252,76	195,78	0,00	47.187,92
50	01.02.2023	0,00	1.448,54	1.257,82	190,72	0,00	45.930,10
51	01.03.2023	0,00	1.448,54	1.262,91	185,63	0,00	44.667,19
52	01.04.2023	0,00	1.448,54	1.268,01	180,53	0,00	43.399,18
53	01.05.2023	0,00	1.448,54	1.273,13	175,41	0,00	42.126,05
54	01.06.2023	0,00	1.448,54	1.278,28	170,26	0,00	40.847,77
55	01.07.2023	0,00	1.448,54	1.283,45	165,09	0,00	39.564,32
56	01.08.2023	0,00	1.448,54	1.288,63	159,91	0,00	38.275,69
57	01.09.2023	0,00	1.448,54	1.293,84	154,70	0,00	36.981,85
58	01.10.2023	0,00	1.448,54	1.299,07	149,47	0,00	35.682,78
59	01.11.2023	0,00	1.448,54	1.304,32	144,22	0,00	34.378,46
60	01.12.2023	0,00	1.448,54	1.309,59	138,95	0,00	33.068,87
61	01.01.2024	0,00	1.448,54	1.314,89	133,65	0,00	31.753,98
62	01.02.2024	0,00	1.448,54	1.320,20	128,34	0,00	30.433,78
63	01.03.2024	0,00	1.448,54	1.325,54	123,00	0,00	29.108,24
64	01.04.2024	0,00	1.448,54	1.330,89	117,65	0,00	27.777,35
65	01.05.2024	0,00	1.448,54	1.336,27	112,27	0,00	26.441,08
66	01.06.2024	0,00	1.448,54	1.341,67	106,87	0,00	25.099,41
67	01.07.2024	0,00	1.448,54	1.347,10	101,44	0,00	23.752,31
68	01.08.2024	0,00	1.448,54	1.352,54	96,00	0,00	22.399,77
69	01.09.2024	0,00	1.448,54	1.358,01	90,53	0,00	21.041,76
70	01.10.2024	0,00	1.448,54	1.363,50	85,04	0,00	19.678,26
71	01.11.2024	0,00	1.448,54	1.369,01	79,53	0,00	18.309,25
72	01.12.2024	0,00	1.448,54	1.374,54	74,00	0,00	16.934,71
73	01.01.2025	0,00	1.448,54	1.380,10	68,44	0,00	15.554,61
74	01.02.2025	0,00	1.448,54	1.385,67	62,87	0,00	14.168,94
75	01.03.2025	0,00	1.448,54	1.391,27	57,27	0,00	12.777,67
76	01.04.2025	0,00	1.448,54	1.396,90	51,64	0,00	11.380,77
77	01.05.2025	0,00	1.448,54	1.402,54	46,00	0,00	9.978,23
78	01.06.2025	0,00	1.448,54	1.408,21	40,33	0,00	8.570,02
79	01.07.2025	0,00	1.448,54	1.413,90	34,64	0,00	7.156,12
80	01.08.2025	0,00	1.448,54	1.419,62	28,92	0,00	5.736,50
81	01.09.2025	0,00	1.448,54	1.425,35	23,19	0,00	4.311,15
82	01.10.2025	0,00	1.448,54	1.431,12	17,42	0,00	2.880,03
83	01.11.2025	0,00	1.448,54	1.436,90	11,64	0,00	1.443,13
84	01.12.2025	0,00	1.448,96	1.443,13	5,83	0,00	0,00
UKUPNO		103.000,00	121.677,78	103.000,00	18.677,78	0,00	

Izvor: Prikupljene informacije otplatnog plana kod Erste banke.

U tablici vidimo raščlanjivanje kredita kroz kamate i glavnice koja se na ovaj dekurzivan način kamata smanjuje kroz otplatno razdoblje a otplate glavnice povećava prema kraju razdoblja.

Valuta za obradu je HRK, otplatni obrok iznosi 1.448,54 HRK. Kamatna stopa je 4,96% EKS, a ukupni iznos sa svim troškovima je 121.677,78 HRK. Kamata na iznos kredita na kraju otplatnog razdoblja iznosi 18.677,78 HRK.

4. PONUDA BANKARSKIH STAMBENIH KREDITA

Stambeni krediti su namjenski krediti, koji služe za kupnju, izgradnju, rekonstrukciju nekretnine. Mogu trajati do trideset godina, imati fiksnu, varijabilnu ili kombiniranu kamatnu stopu.

Postoje uvjeti koje banke traže od tražitelja kredita, ovisno o banci gledaju se kroz kreditnu sposobnost građanina Republike Hrvatske. Određuje se kamatna stopa, (fiksna, varijabilna ili kombinirana) određeni broj godina otplate s istom ili promjenjivom kamatnom stopom, visina kredita, trošak obrade. Uvjetuje se i trošak procjene nekretnine, visina iznosa kredita i način plaćanja kredita. Kamata se računa dekurzivnom i/ili proporcionalnom metodom. U nastavku su prikazane vrste stambenih kredita u ponudi nekoliko odabranih banaka u Republici Hrvatskoj.

4.1. Stambeni kredit Erste&Steiermarkische Bank

Uzeta je vrijednost od tristo tisuća kuna i četrdeset tisuća eura za nekretninu. Izračun počinje od glavnice na koju se dodaje NKS a konačna obrada uključuje EKS iznosa. Svi su iznosi prikazani sa statusom klijenta čija je kamata povoljnija kupcu ako je klijent iste banke.

Traženi se iznos raspodjeljuje na rok od 10 godina. Prikazan je sa primjerima uz fiksnu, promijenjivu i kombiniranu kamatnu stopu u kunama i eurima.

Kamatne stope u kunama:

- Fiksna kamatna stopa od 4.60%
- Promijenjiva kamatna stopa 3.84%
- Kombinirana kamatna stopa 3,77%

Kamatne stope u eurima:

- Fiksna kamatna stopa 4,65%
- Promijenjiva kamatna stopa 2,94%
- Kombinirana kamatna stopa 3,35%

Tablica 4. **Stambeni kredit s fiksnom kamatnom stopom Erste banke**

	HRK	EUR
IZNOS	300.000,00	40.000,00
Rok otplate	120 mj	
Fiksna kamata	4.50%	4,55%
EKS	4.60%	4,65%
Mj. anuitet	3.109,15	415,52
Kamata	73.098,27	9.862,21
Ostali troškovi	-	-
UKUPNO:	373.098,27	49.862,21

Izvor: Izradio autor prema stranicama Erste banke, www.erestebank.hr (18.02.2019.)

Tablica 5. **Stambeni kredit s kombiniranom kamatnom stopom Erste banke**

	HRK	EUR
IZNOS	300.000,00	40.000,00
Rok otplate	120 mj	
Kombinirana fiksna prvih 7.g.	3,70%	3,30%
Varijabilna iduće 3.g.	3,87%	3,30%
EKS	3,77%	3,35%
Mj. anuitet 7g.	2.994,76	391,81
Iduće 3g.g	3.002,45	391,81
Kamata	59.648,60	7.016,82
Ostali troškovi	-	-
UKUPNO:	359.648,60	47.016,82

Izvor: Izradio autor prema stranicama Erste banke, www.erstenank.hr (13.05.2019.)

Tablica 6. **Stambeni kredit s promjenjivom kamatnom stopom Erste banke**

	HRK	EUR
IZNOS	300.000,00	40.000,00
Rok otplate	120 mj	
Varijabilna	3,77%	2,90%
EKS	3,84%	2,94%
Mj. anuitet	3.004,67	384,40
Kamata	60.560,31	6.127,92
Ostali troškovi	-	-
UKUPNO:	360.560,31	45.368,81

Izvor: Izradio autor prema stranicama Erste banke, www.erstebank.hr(13.05.2019.)

Najmanji iznos kamate u kunama je sa kombiniranom kamatnom stopom u iznosu 59.648,60 HRK, sa kombiniranom fiksnom kamatnom stopom prvih sedam godina od 3,77%.

Za kredit u eurima najpovoljnija je promijenjiva kamatna stopa sa iznosom kamate od 6.127,92€ , i promijenjivom kamatnom stopom od 2,94%.

Uvjeti kredita su prikazani bez naknade za obradu kredita, mogućnost podizanja kredita bez depozita do 220.000 kuna. Najviši iznos ponude kreće se do 2.000.000 kuna. Kreditom bez hipoteke može se financirati vlastito učešće, a iznosom koji prelazi vlastito učešće, moguće je opremiti ili urediti nekretninu. Vlastito učešće znači da ako nema vlastitih sredstva za financiranje vlastitog učešća u kupoprodajnoj cijeni, postoji mogućnost odobrenja dva stambena kredita, jednog osiguranog hipotekoma drugi bez hipoteke do maksimalnog iznosa od 225.000 kuna te sa iznosom koji zatim prelazi određenu cijenu vlastitog učešća, moguće je opremiti ili urediti nekretninu.

Instrumenti osiguranja prikazani su kroz dvije opcije:

a) Krediti bez hipoteke

Do 220.000 HRK

Izjava suglasnosti o zapljeni primanja i zadužnica potvrđene kod javnog bilježnika

b) Kredit uz hipoteku

Upis založnog prava na nekretnini uz vinkulaciju police osiguranja nekretnine u korist Banke, maksimalni iznos kredita može biti do 90% procijenjene vrijednosti nekretnine koja se daje u zalog, polica životnog osiguranja ili osiguranja od nezgode, izjava suglasnosti o zapljeni primanja i zadužnica potvrđene kod javnog bilježnika.

4.2. Stambeni kredit Privredna banka Zagreb

Stambeni kredit kod Privredne banke Zagreb namijenjen je za adaptaciju, dovršenje, dogradnju, nadogradnju ili rekonstrukciju nekretnine. Primjer je prikazan na rok od 10 godina. Kamatne stope su navedene u fiksnoj, promijenljivoj i kombiniranoj kamatnoj stopi u kunama i eurima.

Tablica 7. **Stambeni kredit s fiksnom kamatnom stopom Pbz banke**

	HRK	EUR
IZNOS	300.000,00	40.000,00
Rok otplate	120 mj	
Fiksna kamatna stopa	4,69%	4,39%
EKS	4,79%	4,48%
Mj. anuitet	3.136,70	412,44
Kamata	76.404,28	9.492,13
Ostali troškovi	-	-
UKUPNO:	376.404,28	49.492,13

Izvor: Izradio autor prema stranicama PBZ-a, www.pbz.hr (18.01.2019.)

Tablica 8. **Stambeni krediti s kombiniranom kamatnom stopom Pbz banke**

	HRK	EUR
IZNOS	300.000,00	40.000,00
Rok otplate	120 mj	
Kombinirana fiksna prvih 5.g.	3,87%	3,79%
EKS	4,79%	3,84%
Mj. anuitet 5.g.	3.078,87	401,00
Iduće 5.g.	3.047,38	396,29
Kamata	67.574,73	7.837,55
Ostali troškovi	-	-
UKUPNO:	367.574,73	47.837,55
Kombinirana fikna prih 10. g.	3,87%	4,39%
EKS	4,79%	4,48%
Mj anuitet	3.136,70	412,44
Kamata	76.404,28	9.492,13
UKUPNO:	376.404,28	49.492,13

Izvor: Izradio autor prema stranicama PBZ-a, www.pbz.hr(23.05.2019.)

Tablica 9. **Stambeni kredit s promjenjivom kamatnom stopom Pbz banke**

	HRK	EUR
IZNOS	300.000,00	40.000,00
Rok otplate	120 mj	
Varijabilna	3,87%	3,31%
EKS	3,94%	3,36%
Mj. anuitet 7.g.	3.018,85	391,99
Kamata	62.262,58	7.039,27
Ostali troškovi	-	-
UKUPNO:	362.262,58	47.039,27

Izvor: Izradio autor prema stranicama PBZ-a, www.pbz.hr,(23.05.2019.)

Iz prikazanih tablica najpovoljnija kamata u kunama je s kombiniranom kamatnom stopom u iznosu od 62.262,58 HRK, sa kombiniranom fiksnom kamatnom stopom prvih pet godina od 3,94%.

Za kredite u eurima najniža kamata je u promijenljivoj kamatnoj stopi u iznosu 7.039,27 €, s kombiniranom tj. fiksnom kamatnom stopom prvih pet godina od 3,36%.

Prema uvjetima PBZ banke vrši se isplata do 10% iznosa kredita u gotovini za plaćanje ili povrat troškova vezanih uz realizaciju stambenih kredita, do 70% za adaptacijske kredite u gotovini, mogućnost odgode otplate u slučaju porodičnog dopusta do 18 mjeseci.

- a) Od 150.000 HRK do 2.300.000 HRK za kredite za kupnju, dogradnju
- b) Od 150.000 HRK do 535.000 HRK za adaptaciju, oba idu na rok od 5-15 godina i od 5-10 godina uz fiksnu kamatnu stopu.
- c) Od 37.500 HRK do 300.000 HRK za kredite bez založnog prava, sa rokom otplate od 5-10 godina.
- d) Refinanciranje kredita

U kunama i eurima, fiksne, promjenjive i kombinirane kamatne stope. Mogućnost ugovaranja početka otplate kredita u razdoblju do 12 mjeseci.

Instrumenti osiguranja potražuju se u obliku izjave o zapljeni, zadužnicom, policom osiguranja imovine, policom osiguranja korisnika.

Polica životnog osiguranja otkupne vrijednosti u visini 2,5% /5% od iznosa kredita ili jamac, ili osiguranje od nesposobnosti vraćanja kredita.

4.3. Stambeni kredit Karlovačke banke

Korisnici kredita moraju biti državljani Republike Hrvatske sa stalnim prebivalištem u RH, s visinom redovitih mjesečnih primanja od 2,200.00 kuna i kreditnom sposobnosti. Primjer u tablicama je prikazan na različiti vremenski rok otplate. Primjeri su obrađeni s fiksnom i promijenjivom kamatnom stopom u eurima i kunama.

Tablica 10. **Stambeni kredit s fiksnom kamatnom stopom Karlovačke banke**

	HRK	EUR
IZNOS	300.000,00	40.000,00
Rok otplate	120 mj	60 mj
Fiksnom	3,75%	3,85%
EKS	3,99%	4,06%
Mj. anuitet	2.750,00	732,81%
Kamata	59.133,41	3.968,09
Ostali troškovi	-	-
UKUPNO:	359.133,41	43.968,09

Izvor: Izradio autor prema podacima Karlovačke banke, www.kaba.hr, (19.02.2019.)

Tablica 11. **Stambeni kredit s varijabilnom kamatnom stopom Karlovačke banke**

	HRK	EUR
IZNOS	300.000,00	40.000,00
Rok otplate	240 mj	
Varijabilna	3,85%	3,75%
EKS	4,08%	3,90%
Mj. anuitet	1.731,34	235,86
Kamata	115.520,93	5.660,64
Ostali troškovi	-	-
UKUPNO:	415.520,93	45.660,64

Izvor: Izradio autor prema stranicama Karlovačke banke, www.kaba.hr, (19.02.2019.)

Karlovačka banka omogućuje kredite s fiksnom i promijenjivom kamatnom stopom. Prema ponudama kamatnih stopa i vremenskog razdoblja ovisit će povoljnost ponude za klijenta. Što je manji vremenski rok to je manja kamatna stopa kredita.

S fiksnom kamatnom stopom EKS

- Do 60 mj 3,88%
- Od 61-120 mj 3,99%
- Od 121 mj 4,08%

S promjenjivom kamatnom stopom

- Do 360 mj 3,71%

Omogućuje se kupnja nekretnine kuće, stana, apartmana ili kuće za odmor. Adaptacija nekretnine, komunalno uređenje zemljišta s namjenom gradnje, izgradnja dovršenje, refinanciranje, financiranje kapare.

- a) U iznosu od 15.000 do 1.500.000 HRK, sa kamatnom stopom od 3,80% godišnje, promjenjiva kamatna stopa i fiksna 3,90% godišnje kamatna stopa do 120 mjeseci i od 121-360 mjeseci kamatna stopa 4.00%.
- b) Iznos od 2.000- 200.000 EUR s kamatom već od 3.75% godišnje kamatna stopa. Rok otplate od 36 do 360 mjeseci osim financiranje kapare kojoj je rok od 36 do 60mjeseci.

Instrumenti osiguranja su bjanko mjenica i zadužnica;

- a) Iznos od 115.001 HRK uz osnovno može biti jamac ili polica životnog osiguranja ugovorene svote 10% od iznosa, ili oročeni depozit u iznosu od 10% iznosa kredita
- b) Iznos iznad 225.001 do 750.000 HRK uz osnovno i ili police iz stavke a. traži se ili zalog nekretnine u omjeru 1:1,20(1,30) i polica osiguranja od požara.

4.4. Adaptcijski kredit Erste&Steiermarkische Bank

Adaptacijski kredit služi za rekonstrukciju, gradnju i nadogradnju nekretnine. Prikazana je na primjeru Erste banke i pruža sljedeće informacije:

Izračun adaptacijskog kredita s iznosom od 10.000 tisuća eura, ili 75.000 tisuća kuna. Tablično je prikazan iznos posebno s fiksnom te posebno s promijenjivom kamatnom stopom.

Tablica 12. Adaptacijski krediti s fiksnom kamatnom stopom Erste Banke

	HRK	EUR
IZNOS	75.000,00	10.000,00
Rok otplate	120 mj	
Fiksna	4,70%	4,55%
EKS	4,81%	4,65%
Mj. anuitet	1.387,19	186,66
Kamata	9.185,16	1.199,46
Ostali troškovi	-	-
UKUPNO:	83.231,63	11.199,46

Izvor: izradio autor prema stranicama Erste banke, www.erstebank.hr (19.02.2019.)

Tablica 13. Adaptacijski kredit s promijenjivom kamatnom stopom Erste banke

	HRK	EUR
IZNOS	75.000,00	10.000,00
Rok otplate	120 mj	
Varijabilna	3,96%	3,49%
EKS	4,04%	3,55%
Mj. anuitet	1.362,34	181,88
Kamata	7.694,06	912,63
Ostali troškovi	-	-
UKUPNO:	81.740,53	10.912,63

Izvor: Izradio autor prema stranici Erste Banke, www.erstebank.hr (19.02.2019.)

Adaptacijski kredit prikazan je s fiksnom i promjenjivom kamatnom stopom gdje je u kunskom iznosu najpovoljnija promjenjiva kamatna stopa od 4,04%, i kamatom u iznosu od 7.694,06 HRK. Za iznos kredita u eurima povoljnija je kamata s promjenjivom kamatnom stopom od 3,55% EKS i iznosom od 912,63 €.

Uvjeti za kredit su bez hipoteke, u kunama ili eurima, maksimalna starost klijenta do 70 godina. Vrsta kamate je promjenjiva i fiksna, i kreće se do efektivne kamatne stope od 4.22 posto. Rok otplate od 24 do 120 mjeseci, s početkom otplate do 12 mjeseci. Iznos do 50.000 EUR. Bez naknade za obrade kredita. Potrebno je dostaviti 60% za iznose računa na iznos kredita.

Instrumenti osiguranja podijeljeni su:

- a) Kredit bez hipoteke; do 30.000 eura. Izjava o zapljeni primanja i zadužnica potvrđene kod javnog bilježnika.
- b) Uz hipoteku; upis založnog prava na nekretninu, polica osiguranja nekretnine ili životnog osiguranja od nezgode. Maksimalni iznos kredita može biti do 90% iznosa na procijenjenu vrijednost nekretnina koja se daje u залог.

4.5. Adaptacijski kredit Hrvatska Poštanska Banka

Namijenjen za adaptaciju, rekonstrukciju i opremanje objekta. Primjer kredita uzet na 120 mjeseci u iznosu od 20.000 eura.

Tablica 14. Adaptacijski kredit s fiksnom kamatnom stopom HPB-a

	HRK	EUR
IZNOS	150.000,00	20.000,00
Rok otplate	120 mj	
Fiksna kamatna stopa	4,90%	4,50%
EKS	5,02%	4,60%
Mj. anuitet	1.583,66	207,28
Kamata	40.039,40	4.873,10
Ostali troškovi	-	-
IKS		75
Platni nalog		9,47
UKUPNO:	190.721,90	24.970,57

Izvor: Izradio autor prema stranicama HPB-a, www.hpb.hr, (21.02.2019.)

Tablica 15. Adaptacijski kredit s promijenjivom kamatnom stopom HPB-a

	HRK	EUR
IZNOS	150.000,00	20.000,00
Rok otplate	120 mj	
Varijabilna kamatna stopa	5,20%	4,80%
EKS	5,34%	4,92%
Mj. anuitet	1.611,68	210,18
Kamata	43.402,30	5.311,29
Ostali troškovi	-	-
IKS		80
Platni nalog		9,47
UKUPNO:	193.402,30	25.311,29

Izvor: Kreirao autor prema podacima stranice HPB-a, www.hpb.hr, (21.02.2019.)

Kombinirana kamata prikazana je za iznos od 150.000,00 kuna, pri čemu mjesečni anuitet iznosi 1.504,46 kuna. Rok otplate je 120 mjeseci ili 10 godina pri čemu iznos otplate iznosi 180.535,21 kuna uz fiksnu kamatnu stopu prvih 5 godina od 3,80 % za kredite u eurima i kunama.

Stranica HPB pružila je samo šture natuknice za kombiniranu kamatu.

Najpovoljnija ponuda HPB banke je uz kombiniranu kamatnu stopu, kamata za 120 mjeseci iznosi 30.535,21 HRK, a kamatna stopa u iznosu od 3,80%.

Uvjeti kreditu su od 4,50% kamatne stope u eurima i 4,90% kamatne stope u kunama. Rok otplate traje do 10 godina. Do 40% odobrenog iznosa može se isplatiti u gotovini. Iznos kredita do 30.000 eura ili 220.000 kuna. Korisnici ne smiju biti stariji od 67. godina ili korisnik koji je u mirovini ne prelazi 72. godine sa konačnom otplatom kredita.

Od 1.500 EUR – 30.000 EUR, ili 10.000 – 220.000 HRK

Kamata od 4,05 u eurima i 4,38 u kunama za fiksnu kamatnu stopu, a 4,50 u eurima do 4,90 u kunama za promjenjivu kamatnu stopu. Bez naknade za obradu kredita.

Instrumenti osiguranja su izjava o zapljeni te zadužnica potvrđena kod javnog bilježnika.

4.6. Stambeni EKO kredit Zagrebačke banke- zeleni kredit

Kupnja ili izgradnja niskoenergetskog razreda A+, A, B. Povećanje energetske učinkovitosti stambene nekretnine od kojih uključuju ugradnja sustava na biomasu i sustav s dizalicom topline, postavljanje termofasade, zamjena krovišta, ugradnja vanjske stolarije s izo-staklom, kupnja ili ugradnja solarnih sustava i slično. Zeleni kredit moguć je uz kombinaciju fiskne i promijenjive kamatne stope. Moguće ga je ugovoriti i samo uz promijenjivu kamatnu stopu.

Tablica 16. **EKO stambeni kredit s kombiniranom kamatnom stopom- zeleni kredit Zagrebačka banka**

	HRK	EUR
IZNOS	500.000,00	70.000,00
Rok otplate	240 mj	
Fiksna prvih 5.g.	3,35%	3,05%
Promijenjiva sljedećih 5.g.	3,80%	3,18%
EKS	3,91%	3,43%
Mj. anuitet	2.861,42	389,98
Mj. anuitet	2.951,06	393,52
Kamata	204.268,36	24.406,89
Ostali troškovi	-	-
Osig. Nekt. Od požara-god	7.257,60	961,20
Osig. Od nezgode-god	8.000,00	1.120,00
UKUPNO:	719.525,96	96.488,09

Izvor: izradio autor prema stranicma Zagrebačke banke, www.zaba.hr, (19.02.2019.)

Za najpovoljniji iznos klijent može izabrati i samo fiksnu kamatnu stopu u maksimalnom razdoblju od pet godina na manji iznos kredita. Za duži rok otplate odobrava se kombinirana kamatna stopa. Uz ovu informativnu tablicu najpovoljniji odabir je kredit u eurima uz kombiniranu kamatnu stopu.

Uvjeti za iznos kredita od 250.000 EUR ili 2.000.000 HRK, rok otplate do 30 godina. EKS se kreće od 3,23 posto do 4,13 posto, ovisno o vrsti te roku otplate.

Važno je napomenuti kako ovim kreditom postoji odgoda otplate za vrijeme porodiljog dopusta i do 18 mjeseci zbog rođenja djeteta od dana prve ugovorene odgode. Mogućnost povećanja kredita do 5% iznosa kupoprodajne cijene.

Do 100.000 HRK iznos se uplaćuje na račun tražitelja kredita, iznos preko 100.000 HRK do 70 % isplaćuje se na račun tražitelja, a 30% na temelju opravdajuće dokumentacije.

Instrumenti osiguranja prikazani su za kredit izna ili ispod iznosa od 15.000 €:

- a) Za kredite ispod 15.000 eura nije obavezan zalog za nekretninu, već zadužnica i izjava o zapljeni, polica osiguranja od nesretnog slučaja za korisnika kredita, dodatne police osiguranja prema procjeni banke. Banka ne prihvaća ugovore s pružateljima usluga drugih zemalja Europske unije ili treće zemlje. Mogućnost prijevremene otplate bez plaćanja naknade.
- b) Za nekretnine iznad 15.000 eura zalog na nekretninu uz policu osiguranja od osnovnih opasnosti. Procjena vrijednosti nekretnine od strane Banke. Ako vrijednost nekretnine nije dostatna mogu se odabrati i drugi instrumenti osiguranja u dogovoru s bankom kao polica životnog osiguranja, depozit, jamstvo ili ulog u novčane fondove.

4.7. Stambeni EKO kredit Erste&Steiermarkische banke

Kupnja stambenog prostora visokom energetsom efikasnošću (A+, A, B i C). izgradnja, dogradnja , rekonstrukcija i održavanje visokoenergetske kuće. Zahvati na nekretnini koji utječu na smanjenje potrošnje, kao i oprema za korištenje obnovljivih izvora energije. Refinanciranje EKO kredita i potrebnih dozvola koje uređuju područja energetike. Prema podacima sa stranica Erste banke vidljivo je da nema podataka za promijenjivu kamatnu stopu u eurima. Trenutno se ne pruža u ponudi.

Tablica 18. **EKO stambeni kredit s fiksnom kamatnom stopom Erste banke**

IZNOS	75.000,00	10.000,00
Rok otplate	120 mj	
Fiksna kamata	4,50%	4,35%
EKS	4,88%	4,45%
Mj. anuitet	777,29	102,92
Kamata	19.474,52	2.350,02
Ostali troškovi	-	-
UKUPNO:	94.474,52	12.350,02

Izvor: Prema podacima sa stranice Erste banke, www.erstebank.hr, (21.02.2019.)

Tablica 19. **EKO stambeni kredit s promjenjivom kamatnom stopom Erste banke.**

	HRK
IZNOS	75.000,00
Rok otplate	120 mj
Varijabilna kamata	3,57%
EKS	3,63%
Mj. anuitet	744,11
Kamata	14.292,70
Ostali troškovi	-
UKUPNO:	89.292,70

Izvor: Kreirao autor prema stranicama Erste banke, www.erstebank.hr, (16.05.2019.)

Tablica 20. **EKO stambeni kredit s kombiniranom kamatnom stopom Erste banke.**

	HRK	EUR
IZNOS	75.000,00	10.000,00
Rok otplate	120 mj	
Fiksna kamata prvih 7.g.	3,50%	3,10%
Iduće 3.g.	3,67%	3,10%
EKS	3,57%	3,14%
Mj. anuitet	741,64	97,02
Iduće 3.g.	743,55	97,03
Kamata	14.065,92	1.642,76
Ostali troškovi	-	-
UKUPNO:	89.065,92	11.642,76

Izvor: prema podacima sa stranice Erste banke, www.erstebank.hr, 16.05.2019.

Između ponuda najpovoljnija je kamatna stopa na kombinirane kamatne stope od 3,57%, i kamatom na iznos od 14.065,92 HRK.

Uvjeti su prikazani za iznos od 15.000 do 2.000.000 HRK i u 2.000 do 500.000 EUR, uz kamate u kunama fiksna od 4,50% - 4,70% za kune, i u eurima od 4,35%-4,55% za eure, promjenjiva 3,76%-3,96%, i 3,15-3,49% za eure, te kombinirana ovisno o godinama:

prve tri godine- 3,30%, promjenjiva od 3,86% za kune i 3,00%,
promjenjiva od 3,25% za eure,

Fiksno prvih godina sedam- 3,80%, promjenjiva 3,86% za kune i 3,10%,
promjenjiva 3,25% za eure.

Rok povrata od 2-10 g. za kredite bez hipoteke

Od 3-30 g. za kredite uz hipoteku

Od 10-30 g. osigurane hipotekom uz kombinaciju kamatne stope i mogućnost odgode do 12 mjeseci.

Instrumenti osiguranja- Zalog na nekretninu, procjena nekretnine na trošak klijenta.
Polica životnog osiguranja ili osiguranje korisnika od nezgode.

4.8. Stambeni EKO kredit OTP banke- sunčani kredit

Stambeni kredit za niskoenergetski dom uz promjenjivu ili fiksnu kamatnu stopu. Usmjeren na energetske učinkovitost i smanjenje troškova domaćinstva. Omogućuje adaptaciju, dovršenje, gradnju, kupnju energetske učinkovitog objekta, razreda A+, A i B. Izrada projekta, plinifikacije, filtriranje vode, solarni kolektori, sustav za klimatizaciju, vjetrogeneratora itd. Refinanciranje postojećeg istovrsnog kredita u drugoj banci. Adaptacija do iznosa od 200.000 eura. Primjer sunčanog kredita prikazan je u tablici 21.

Tablica 21. EKO stambeni krediti s kombiniranom kamatnom stopom OTP banke

	HRK	EUR
IZNOS	300.000,00	65.000,00
Rok otplate	240 mj	
Fiksna iduće 5.g.	3,87%	3,29%
Varijabilna idućih 15.g.		3,53%
EKS	3,77%	3,51%
Mj. anuitet 5.g.	2.994,76	369
Iduće 15.g	3.002,45	375
Kamata	59.648,60	25.547,00
Ostali troškovi Interkalarna kamata	-	165
UKUPNO:	359.648,60	90.547,00

Izvor: Izradio autor prema stranicama OTP banke

Stambeni kredit s fiksnom kamatnom stopom u kunama može ići do razdoblja otplate od 30 godina, sa kamatnom stopom od 3,09% ili 2,99% I eurima u prvih 5 g. fiksno a sljedeće 3 g. s varijabilnom kamatnom stopom.

Uvjeti - Adaptacija, opremanje stana, kuće u svrhu poboljšanja energetske učinkovitosti u iznosu od 5.000 do 300.000 eura.

Kamatna stopa u iznosu od 5.000 do 15.000 eura: nominalna 3,67%, promjenjiva, EKS 5,36%.

Kamatna stopa iznad 15.001 eura: fiksna za prvih 5 godina i ona je 3,29%, a preostali period 3,13%, EKS 3,63%.

Bez troškova obrade kredita, mogućnost ugovaranja OTP Paketa i trošak procijene snosi banka. Rok otplate od 1 do 30 godina. U slučaju adaptacije, gradnje te izgradnje 50% iznosa na račun klijenta a ostalo na račun prodavatelja, izvođača radova na temelju predračuna.

Instrumenti osiguranja- zadužnica, izjava o zapljeni, polica životnog osiguranja, osiguranje nekretnine.

4.9. Stambeni krediti za mlade Privredna banka Zagreb

U ponudi kredita privredne banke Zagreb nudi se kredite za mlade koji mogu ostvariti neke pogodnosti do 40 godina starosti. Služi za izgradnju kuće ili stana.

Stambeni potrošački kredit za kupnju stambene nekretnine (stan ili kuća s pripadajućim parkirališnim mjestom, garažom ili spremištem) uz zasnivanje založnog prava na nekretninu.

Tablica 22. **Stambeni kredit za mlade Privredna banka Zagreb**

	HRK
IZNOS	525.000,00
Rok otplate	240 mj
Fiksna prvih 5.g.	3,48%
Varijabilna Iduće 15.g.	3,77%
EKS	3,97%
Mj. anuitet 5.g.	3.039,40
Iduće 15.g	3.100,34
Kamata	216.946,75
Ostali troškovi	-
UKUPNO:	759.286,75

Izvor: Izradio autor prema stranicama PBZ-a, www.pbz.hr, (18.01.2019.)

Uvjeti za kredit je predaja zahtijeva u kunsjoj vrijednosti. Tražitelji kredita su fizičke osobe koje u trenutku realizacije nisu starije od 45 godina.

Iznos od 150.000 – 2.300.000 HRK u roku od 5- 30 godina.

Mogućnost isplate do 10% iznosa kredita u gotovini za plaćanje ili povrat troškova vezanih uz realizaciju kredita. Odgoda za vrijeme porodiljom do 18 mjeseci bez plaćanja kamate.

Iznos kredita za stambenu namjenu može se povećati do 30% u svrhu povrata plaćenih predujma, uz uvjet da iznos kredita ne prelazi ukupni iznos kupoprodajne cijene te do 10% u svrhu povrata troškova za realizaciju kredita, koji ovisi o visini procijenjene vrijednosti nekretnine.

Rok otplate od 60 do 360 mjeseci (od 5 do 30 g.). Uz uvjet da je prvih 60 mjeseci kamatna stopa fiksna a za preostalo razdoblje otplate je promjenjiva. Kamatna stopa kreće se od 3,69 do 4,09% godišnje fiksno, a preostalo razdoblje od 3,77 do 4,17% godišnje promjenjivo (EKS- 4,08 do 4.49%). Bez troškova procijene nekretnine.

Instrumenti osiguranja su izjava o zapljeni po pristanku dužnika, zadužnica koja je potvrđena kod javnog bilježnika. Traži se založno pravo na nekretnini prihvatljivoj za banku, koja ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze ili su izdani van Republike Hrvatske. Polica osiguranja imovine od osnovnih za nekretninu prava dana u zalog. Polica osiguranja od nezgode korisnika kredita za pokriće 100% iznosa kredita, ili osiguranje od nesposobnosti vraćanja kredita (credit protect insurance- CPI).

4.10. Stambeni kredit uz državnu subvenciju

POS ili društveno poticajna stanogradnja koja služi za subvencioniranje stambenih kredita mjera je kojom država želi mladima pružiti interes za naseljavanje slabije razvijenih područja i ostanak u RH. Mjera je pokrenuta 2017. godine. Subvencijom se pomaže subvencionirati dio stambenog kredita prvih pet godina otplate. Visina subvencije ovisi o indeksu razvijenosti mjesta i kreće se od 30 do 51%. Definirano je 8 skupina općina i gradova prema indeksu razvijenosti¹⁷.

Uvjeti subvencioniranja uređeni su Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita (NN 65/17, 61/18) i Naputkom o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN).

Zahtjev za subvencioniranje stambenog kredita mogu podnijeti građani:

- Državljeni RH
- Ne stariji od 45 godina
- Da nemaju u vlasništvu nekretninu ili imaju ali se prodaje radi kupnje druge nekretnine
- Za kupnju stana ili kuće do najviše 1.500 eura po metru kvadratnom ili do najvišeg iznosa kredita od 100.000 eura, ako je veći razlika se ne subvencionira.
- Rok otplate ne manji od 15 godina

Do sada je prijavljeno više od 5.200 kućanstva, s prosjekom starosti 33 godine, sa ratom kredita oko 2.900 kuna¹⁸.

Efektivna kamatna stopa ne može biti veća od 3,75% za prve četiri godine, druge dvije godine ne može biti veća za 10%, a nakon isteka roka od šest godina od datuma prijenosa kredita u otplatu primjenjuje se otplatna kamatna stopa u određenoj banci.

Banke koje su ušle u ovaj program pobrojane su ispod u tablici¹⁹.

¹⁷ Središnji državni portal, www.gov.hr (22.02.2019.)

¹⁸ Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, www.apn.hr(14.05.2019.)

¹⁹ Moj bankar, www.moj-bankar.hr, (22.01.2019.)

Tablica 23. Pregled ponude subvencioniranih kredita u bankama

<i>banka</i>	EKS EUR	EKS HRK
1. <i>OTB banka d.d.</i>	3.14%	3,56%
2. <i>Hrvatska poštanska banka d.d.</i>	3,04%	3,61%
3. <i>Erste&Steiermarkische Bank d.d.</i>	3,33%-3,50%	3,47%-3,59%
4. <i>Splitska banka d.d.</i>	3,14%	3,56%
5. <i>Zagrebačka banka d.d.</i>	3,29%-3,47%	3,56%-3,76%
6. <i>Privredna banka Zagreb d.d.</i>	3,15%	3,35%
7. <i>Raiffeisen Austria d.d.</i>	3,75%	3,75%
8. <i>Podravska banka d.d.</i>	3,71%	3,71%
9. <i>Karlovačka banka d.d.</i>	3,29%	3,49%
10. <i>Istarska kreditna Unija d.d.</i>	3,66%	3,66%

Izvor: www.moj-bankar.hr, (22.02.2019.)

Tablični prikaz banaka pokazuje kamatnu stopu za subvencionirane kredite u kunama i eurima. Prema tablici vidljivo je da je najmanja kamatna stopa u eurima bila u HPB banci, dok je u kunama bila u PBZ banci.

Ovaj zakon ima demografsku mjeru jer se rok subvencioniranih kredita povećava u odnosu na koliko je djece u obitelji ima, ili se rodi tokom procesa. Tako dvoje u braku ili kućanstvu s iščekivanjem djeteta produže subvenciju za dvije godine na svako dijete. Također se produžuje ako podnositelj zahtijeva ili član domaćinstva ima utvrđeno 50% invaliditeta tjelesnog oštećenja za rok od dvije godine.

Većina subvencija ovisi o indeksu razvijenosti mjesta na kojima je nekretnina i iznosi od oko 30% do 51% mjesečnog iznosa. Indeks razvijenosti definiran je u Narodnim novinama pod brojem 132/17 u 8 skupina po gradovima i općinama.²⁰

²⁰ Ibidem, www.apn.hr(14.05.2019.)

Prema APN-u do 29. 01. 2018. odabrano je 2328 kućanstava uz subvenciju, čiji su podaci navedeni u tablici 13²¹.

Tablica 24. *Kućanstva iz subvencija iz 2017.g. po namjeni, kvadratu i cijeni*

Br. Prema namjeni	Prosječna nekretnina m2	Prosječna cijena €
Kupnja stana- 1689	Stan- 68m2	Stan- 1160
Kupnja kuće- 463	Kuća- 144m2	Kuća- 501
Izgradnja kuće- 176	Izgradnja- 193m2	Izgradnja- 616
Ukupno- 2328	Prosjek- 92m2	Prosječan iznos- 987€

Izvor: HNB, statistički podaci o odobrenim subvencioniranim stambenim kreditima u RH
29.01.2018.www.hnb.hr, (12.02.2019.)

Realizirano je 2.328 zahtjeva za subvencioniranje kredita, za što je Republika Hrvatska osigurala za 2017. godinu 17.5 milijuna kuna, za 2018. godinu 42 milijuna kuna. Nove subvencije najavljuju se i za 2019., te 2020. godinu s pretpostavkom osiguranih sredstava u iznosu od 35 milijuna kuna²².

²¹ Hrvatska narodna banka, www.hnb.hr, (24.05.2019.)

²² Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, www.apn.hr(13.05.2019.)

4.11. Zaključak o svim stambenim kreditima

Stambeni kredit Erste banke ide do iznosa 2 milijuna kuna za kupnju ili opremanje nekretnine. Privredna banka Zagreb nudi iznos do 2,3 milijuna kuna, što je najveći iznos na tržištu. Karlovačka banka nudi iznos od 1,5 milijuna kuna kao manja banka na tržištu. Instrument osiguranja kao i uvjeti su većinom isti. U Karlovačkoj banci prikazana su ograničenja minimalnih primanja gdje se traži od klijenta minimalna primanja od 2.200 kn ili 4.500 kn kao uvjet za kredit. Najmanja kamata na kredit u ponudi ima Karlovačka banka s iznosom od 59.133,41 HRK. Kamatna stopa u kunama najpovoljnija je u Erste banci od 3,77 % EKS.

Za iznose u eurima najviši iznos je također u PBZ banci, uvjeti i instrumenti u eurima su isti. Kamata je najpovoljnija u Karlovačkoj banci u iznosu od 3.968,09 €. Najmanja kamatna stopa je u Erste banci od 2,94% EKS.

Adaptacijski kredit namijenjeni su za rekonstrukciju, gradnju, nadogradnju nekretnina. Erste banka nudi kredit do iznosa od 50.000 €, što je veći iznos nego li to izdaje HPB banka s iznosom do 30.000 €. Rok otplate svima se kreće od 24 do 120 mjeseci. Kamata na kredit u Erste banci je povoljnija od HPB banke, kao i kamatna stopa u iznosu od 3,55% EKS. Prednost HPB banke je u izboru kombinirane kamatne stope dok ju Erste banka ne nudi na adaptacijski kredit. Starosna dob klijenta važna je za krajnji rok otplate da klijent ne bude stariji od 70 godina u Erste banci, a u HPB banci ne stariji od 72 godine starosti.

Stambeni EKO kredit pomaže u kupnji, izgradnji i gradnji nekretnina A+,A,B razreda energetske učinkovitosti nekretnina. Svi krediti omogućuju poboljšanje kvalitete života energetske učinkovitosti, dok se Erste banka nudi kredit i za energetski razred C. Erste banka i Zagrebačka nude kredite do iznosa od 2.000.000 KN ili 500.000 €, dok OTP banka nudi do iznosa od 200.000 €. Vremenski rok otplate kreće se od 1 -30 godina, dok OTP nudi od jedne godine, a Erste banka od dvije godine početnog otplatnog roka. Kamatna stopa najpovoljnija je u OTP banci u iznosu od 3,09% EKS. Kamatna stopa nudi se u promjenjivoj i kombiniranoj stopi, dok samo Erste nudi fiksnu kamatnu stopu i za rok otplate duži od 5 godina.

Stambeni kredit za mlade PBZ banke omogućuje kupnju ili gradnju mladima do 45 g. starosti. Zahtjev kredita je odabir u kunsnoj vrijednosti, te fiksnu kamatnu stopu samo do 5 godina, nakon toga promjenjiva kamatna stopa do roka od 360 mjeseci ili 30 godina. Kamatna stopa kreće se od 3,77% do 4,49% EKS.

Subvencionirani stambeni krediti nastali su uz potporu države kao poticaj mladima na stanogradnju u slabije naseljenim područjima. Subvencionira se prvih pet godina, a svakom novom prinovom u obitelji produžuje se za dvije godine, kao i u slučaju invaliditeta. Rok otplate nesmije biti kraći od 15 godina, a klijenti ne stariji od 45 godina. Banke u ovom slučaju ulaze u natječaj i one s najpovoljnijom kamatom za državu ulaze u izbor u kojoj klijent može tražiti kredit. Za sada se zna da će se mjera provoditi i 2019 i 2020 godine, za što je država osigurala 35 milijuna kuna.

5. ZAKLJUČAK

Stambeni krediti su namjenski krediti namjenjeni za stambeno zbrinjavanje građana. Pomoću njih se stambena nekretnina može kupiti, adaptirati ili energetski učinkovito obnoviti te refinancirati drugi namjenski stambeni kredit.

Ciljem cjelokupnog istraživanja problematike rada vidljivo je da se na temelju nasumičnog odabira određenih kredita različitih banaka uvjeti i način stambenog kreditiranja vrlo slični, no iznos kredita kod svih banaka nije isti. Zavisno o ciljanom iznosu kredita kupcima istog puno će značiti razlika u kamantim stopama od jedne do druge banke.

Prema podacima PBZ banka nudi na tržištu najviši iznos za kredit od 500.000 eura ili 2,3 milijuna kuna, dok najmanji iznos nudi Karlovačka banka. Hrvatska poštanska banka nudi najvišu kamatnu stopu, dok je najmanja u privrednoj banci. Rok otplate svih banaka ide do 30 godina.

Instrumenti osiguranja skoro svih banaka su slični ili isti. Komparacija ponuda je promatrana kroz fiksnu, varijabilnu i kombiniranu kamatnu stopu te s prepostavkom da klijent ima status klijenta banke.

Izbor najpovoljnije stambene ponude ovisno o kreditnoj sposobnosti klijenta omogućuje pojedincu najpovoljniji izbor stambenog kredita prema vlastitim namjenama te se informirati o najboljim opcijama da bi u konačnici donio odluku najpovoljniju za sebe.

POPIS LITERATURE

STRUČNE KNJIGE

1. Gregurek, M.; Vidaković, N.: **Bankarsko poslovanje**, Visoko učilište Effectus, Zagreb, 2015
2. Lešić, Z.; Gregurek, M.: **Financijske institucije i tržišta**, Zaprešić, Visoka škola za poslovno upravljanje s pravom javnosti Baltazar Adam Krčelić, 2014.
3. Vukičić, M. **Financije poduzeća**, Golden marketing, tehnička knjiga, Zagreb, 2006.
4. Jakočević, D.; Jolić, I.: **Kreditni rizik**, RRIF, Zagreb, travanj, 2013.
5. Wasserbauer, B.: **Osnove ekonomije**, Veleučilište u Karlovcu, Karlovac, 2007.
6. Lovrinović, I.: **Globalne financije**, ACCENT, Zagreb, 2013.
7. Giunio, M.A.; Ilak, V.; Gamilec, G.: **Kamate u svakodnevnoj praksi**, TEB, Zagreb, travanj 2015.
8. Vidaković, N.: **Monetarno- kreditna analiza**, EFFECTUS, Zagreb, 2016.
9. Cooper, G.: **Uzroci financijskih kriza**, MASMEDIA, Zagreb, 2009.

ZAKON I PRAVILNICI

1. Zakon o kreditiranju
2. Zakon o potrošačkom kreditiranju

INTERNET IZVORI

1. Erste Banka, www.erstebank.hr, (25.02.2019.)
2. Privredna banka Zagreb, www.pbz.hr, (20.02.2019.)

3. Zagrebačka banka, www.zaba.hr, (19.02.2019.)
4. Hrvatska narodna banka, www.hnb.hr, (12.02.2019.)
5. Moj bankar, www.moj-bankar.hr, (26.02.2019.)
6. Karlovačka banka, www.kaba.hr, (18.02.2019.)
7. Otpbanka, www.otpbanka.hr, (27.02.2019.)
8. Hrvatska poštanska banka, www.hpb.hr, (19.02.2019.)
9. Hrvatska enciklopedija, www.enciklopedija.hr, (28.01.2019.)
10. Središnji državni portal, www.gov.hr, (22.02.2019.)
11. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, www.apn.hr, (27.02.019.)

POPIS ILUSTRACIJA

POPIS TABLICA

Tablica 1. Informativna tablica HNB-a usporedba uvjeta odabranih banaka.....	11.
Tablica 2. Obrazac o informacijama sklapanja ugovora	18.
Tablica 3. Otplatni plan adaptacijskog kredita Erste banke.....	22.
Tablica 4. Stambeni kredit s fiksnom kamatnom stopom Erste banke.....	26.
Tablica 5. Stambeni kredit s kombiniranom kamatnom stopom Erste banke.....	27.
Tablica 6. Stambeni kredit s promijenjivom kamatnom stopom Erste banke.....	27.
Tablica 7. Stambeni kredit s fiksnom kamatnom stopom Pbz banke.....	29.
Tablica 8. Stambeni krediti s kombiniranom kamatnom stopom Pbz banke.....	29.
Tablica 9. Stambeni kredit s promjenjivom kamatnom stopom Pbz banke.....	29.
Tablica 10. Stambeni krediti s fiksnom kamatnom stopom Karlovačke banke.....	31.
Tablica 11. Stambeni kredit s promjenjivo kamatnom stopom Karlovačke banke...	31.
Tablica 12. Adaptacijski krediti s fiksnom kamatnom stopom Erste banke.....	33.
Tablica 13. Adaptacijski kredit s promjenjivom kamatnom stopom Erste banke.....	33.
Tablica 14. Adaptacijski kredit s fiksnom kamatnom stopom HPB-a.....	34.
Tablica 15. Adaptacijski kredit s promjenjivom kamatnom stopom HPB-a.....	34.
Tablica 16. EKO stambeni kredit s kombiniranom kamatnom stopom-zeleni kredit Zagrebačka banka.....	36.
Tablica 17. EKO stambeni kredit s promjenjivom kamatnom stopom-zeleni kredit Zagrebačka banka.....	36.
Tablica 18. EKO stambeni kredit s fiksnom kamatnom stopom Erste banke.....	38.
Tablica 19. EKO stambeni kredit s promjenjivom kamatnom stopom Erste banke...	38.
Tablica 20. EKO stambeni kredit s kombiniranom kamatnom stopom Erste banke..	38.

Tablica 21. EKO stambeni kredit s kombiniranom kamatnom stopom otp banka.....	40.
Tablica 22. Stambeni kredit za mlade Pbz banke.....	42.
Tablica 23. Pregled ponude subvencioniranih kredita u bankama.....	45.
Tablica 24. Kućanstva iz subvencije iz 2017.g. po namjeni, kvadratu I cijeni.....	46.

POPIS SLIKA

Slika 1.: Udio stambenih kredita među kreditima u 2017.g.....	16.
---	-----