

# Poslovanje stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2008. do 2015.godine

---

**Marković, Ema**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2017**

*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:128:481099>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-08-16**



**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 REPOZITORIJ

VELEUČILIŠTE U KARLOVCU  
POSLOVNI ODJEL  
STRUČNI STUDIJ UGOSTITELJSTVA

Ema Marković

**POSLOVANJE STAMBENIH ŠTEDIONICA U REPUBLICI  
HRVATSKOJ OD 2008. DO 2015. GODINE**

ZAVRŠNI RAD

Karlovac, 2017.

Ema Marković

**POSLOVANJE STAMBENIH ŠTEDIONICA U REPUBLICI  
HRVATSKOJ OD 2008. DO 2015. GODINE**

ZAVRŠNI RAD

Veleučilište u Karlovcu

Poslovni odjel

Stručni studij ugostiteljstva

Kolegij: Poslovne financije

Mentor: Nikolina Smajla, univ.spec.oec

Matični broj studenta: 0618612012

Karlovac, svibanj 2017.

## ZAHVALA

Zahvaljujem svojoj mentorici Nikolini Smajla, univ. spec. oec. na velikom strpljenju i pomoći pri izradi ovog završnog rada.

Također, želim se zahvaliti svojoj obitelji koja mi je omogućila studiranje i bila potpora u svemu od početka, svojim prijateljima i rodbini, a posebno hvala mojoj kćeri Melani i suprugu Igoru uz čiju je podršku i ljubav cijelo studiranje bilo lakše.

Emma Marković

---

## SAŽETAK

Tema ovog završnog rada je analiza poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2008. do 2015. godine. Problem financiranja stambenog pitanja je prisutan kod građana zbog visokih ulaganja koja su potrebna za gradnju ili adaptaciju stambenog objekta ili kupnju istog. Kako je potreba za stanovanjem jedna od osnovnih ljudskih potreba, javlja se i državna intervencija u obliku poticaja te raznih programa i zakona kojima država nastoji pomoći i poboljšati kvalitetu stanovanja građana. Sustav stambene štednje u Hrvatskoj postoji od 1998. godine i pokazao se važnim elementom stabilnog financiranja stambenih potreba. Trenutno djeluje pet stambenih štedionica odnosno specijaliziranih financijskih institucija koje prikupljaju novčana sredstva od štediša radi rješavanja njihovih stambenih potreba odobravanjem kredita uz financijsku potporu države. Cilj rada je prikazati poslovanje stambenih štedionica od 2008. do 2015. godine i analizirati utjecaj smanjenja postotka državnih poticajnih sredstava na broj štediša i odobrenih kredita.

**KLJUČNE RIJEČI:** stambena štednja, stambene štedionice, državna poticajna sredstva, stambeni krediti

## **SUMMARY**

The subject of this final thesis is the analysis of housing saving banks in the Republic of Croatia between 2008 and 2015. Very high investments are required for upbuilding new home, buying it or doing any kind of home renovation. Need for housing is one of the basic human needs. Government intervention in the form of incentives and various programs and laws can help citizens and improve the quality of their living. The system of housing savings in Croatia exists since 1998 and has proven to be an important element of stable financing any kind of housing needs. Currently there are five specialized financial institutions – housing saving banks, that collect deposits from individuals to resolve housing related issues through housing loans, with the financial support that the Republic of Croatia provides. The aim of this final thesis is to show the business of housing saving banks and analyze the effect of decreasing the percentage of the government incentives on the number of clients and approved housing loans.

**KEY WORDS:** housing savings, housing saving banks, government incentives, housing loans

# SADRŽAJ

|   |    |
|---|----|
| 1. UVOD .....   | 1  |
| 1.1. Predmet i cilj rada.....                                       | 1  |
| 1.2. Izvori podataka i metode prikupljanja .....                    | 2  |
| 1.3. Struktura rada .....   | 2  |
| 2. STAMBENA ŠTEDNJA I STAMBENE ŠTEDIONICE .....                     | 3  |
| 2.1. Povijest stambene politike u Republici Hrvatskoj.....          | 3  |
| 2.2. Poslovanje stambenih štedionica .....                          | 5  |
| 2.3. Stambene štedionice u Republici Hrvatskoj .....                | 10 |
| 2.3.1. Prva stambena štedionica .....                               | 11 |
| 2.3.2. HPB Stambena štedionica .....                                | 12 |
| 2.3.3. Raiffeisen stambena štedionica .....                         | 12 |
| 2.3.4. PBZ Stambena štedionica.....                                 | 12 |
| 2.3.5. Wüstenrot stambena štedionica.....                           | 13 |
| 2.4. Obilježja sustava stambene štednje u Republici Hrvatskoj ..... | 14 |
| 3. FINANCIJSKI POKAZATELJI POSLOVANJA STAMBENIH ŠTEDIONICA.....     | 18 |
| 3.1. Imovina stambenih štedionica .....                             | 20 |
| 3.2. Ugovori o štednji .....  | 25 |
| 3.3. Primljeni depoziti i odobreni krediti.....                     | 27 |
| 3.4. Rezultat poslovanja stambenih štedionica .....                 | 32 |
| 3.5. Rizici stambenih štedionica i stopa adekvatnosti kapitala..... | 34 |
| 4. VAŽNOST POTICANJA STAMBENE ŠTEDNJE.....                          | 38 |
| 5. ZAKLJUČAK .....  | 40 |
| POPIS LITERATURE.....   | 41 |
| POPIS ILUSTRACIJA .....   | 46 |

# 1. UVOD

## 1.1. Predmet i cilj rada

Osnovna ljudska potreba, između ostalog, je potreba za stanovanjem, što predstavlja socijalno pravo bez kojega je nemoguće ostvarivanje ostalih prava, osobnih, ekonomskih, kulturnih i drugih. Stvaranje doma predstavlja vrlo važnu stavku u životu svakog pojedinca, naročito mladih koji se žele osamostaliti, ali najčešće nemaju dostatna financijska sredstva jer su cijene građevinskih zemljišta ili kvadrata stana previsoke i nisu u rang s visinom plaće koju mlada osoba ostvaruje. Kvaliteta stanovanja u novom, većem i bolje opremljenom prostoru koji je prilagođen svakom pojedincu, odnosno obitelji koja u njemu živi, je bitna sastavnica kvalitete života. Bilo da se radi o manjim preinakama, održavanju koje je s vremenom neophodno u svakom domu, o renoviranju vlastite kuće ili stana ili kupnji novog stambenog prostora, uvijek su otvorena brojna pitanja. Često je prisutno najviše nedoumica zbog financijskog plana jer svaka od navedenih opcija zahtjeva velika novčana ulaganja. U nedostatku vlastitih sredstava stambeni se prostor može kupiti zaduživanjem na financijskom tržištu ili racionalno tako da se vlastitom ušteđevinom uz manje zaduživanje osigura vlastiti dom.

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

Sustav stambene štednje u Hrvatskoj postoji osamnaest godina i kao takav nailazio je na uspone i padove koji će detaljnije biti pojašnjeni u ovom završnom radu. Cilj rada je upoznavanje s poslovanjem stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2008. do 2015. godine i analiza sustava stambene štednje. Predmet ovog završnog rada je istražiti utjecaj državno poticajnih sredstava na poslovanje stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj te istražiti kako promjene postotka državnih poticaja utječu na kretanje broja sklopljenih ugovora, odobrenih kredita i na profitabilnost štedionica.



## **1.2. Izvori podataka i metode prikupljanja**

Za potrebe ovog završnog rada korišteni su sekundarni izvori: stručna literatura, istraživački radovi Instituta za javne financije, znanstveni članci, brošura o stambenoj štednji, zakoni i odluke o stambenoj štednji i stambenim štedionicama iz Narodnih novina, godišnja izvješća štedionica, razne publikacije te internet stranice stambenih štedionica, Hrvatske narodne banke, Ministarstva financija, Sabora i ostalih institucija. Korištena je metoda analize i sinteze kao i statistička te induktivna metoda kojom je nakon analize i klasifikacije činjenica postavljen odgovarajući zaključak.

## **1.3. Struktura rada**

Ovaj završni rad sastoji se od pet poglavlja. Nakon uvodnog dijela slijedi drugo poglavlje u kojem se teorijski obrađuje glavna tema ovog rada, odnosno stambena štednja i poslovanje stambenih štedionica. Poglavlje započinje povijesnim prikazom stambene štednje u Republici Hrvatskoj, navode se reforme i zakoni koji su bili na snazi prije Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje koji je omogućio osnivanje stambenih štedionica. Nakon povijesnog prikaza slijedi opis poslovanja stambenih štedionica, koji sadrži općenite podatke o poslovima koje štedionice obavljaju, proizvodima koje nude, državnim poticajnim sredstvima i druge. U nastavku su za svaku od pet stambenih štedionica, koliko ih trenutno djeluje u Hrvatskoj, ukratko opisani njihovi osnovni podaci, a nakon toga objašnjena su obilježja sustava stambene štednje te prednosti i nedostaci sustava. U trećem poglavlju je financijski prikaz poslovanja stambenih štedionica od 2008. do 2015. godine, gdje se kroz podatke iz njihovih financijskih izvještaja u grafikonima prikazuje i analizira imovina stambenih štedionica, broj sklopljenih ugovora o štednji, vrijednost prikupljenih depozita i odobrenih kredita kao i dobit ili gubitak pojedine štedionice na kraju svake od promatranih godina. U nastavku su još objašnjeni rizici u poslovanju štedionica te je prikazana stopa adekvatnosti kapitala. Nakon financijskih pokazatelja poslovanja stambenih štedionica slijedi četvrto poglavlje u kojem se analizira važnost poticanja stambene štednje, a na samom kraju je zaključak cijelog rada.

## 2. STAMBENA ŠTEDNJA I STAMBENE ŠTEDIONICE

U Republici Hrvatskoj se problem stambenog zbrinjavanja rješava dugi niz godina raznim modelima stanovanja, reformama i zakonima koji su se pokazali više ili manje uspješnim. Zadovoljavanje osnovne čovjekove potrebe za stanom ne prepušta se samo zakonima ponude i potražnje na tržištu, već se javlja potreba za državnom intervencijom. Iz tog razloga razvijene i manje razvijene države nastoje pronaći različite modele stambenog financiranja kako bi pomogle u rješavanju stambene problematike stanovništva.

### 2.1. Povijest stambene politike u Republici Hrvatskoj

Usljed zakašnjelih procesa industrijalizacije i urbanizacije u Hrvatskoj stambeni se problemi javljaju relativno kasno u odnosu na zapadnoeuropske zemlje.<sup>1</sup> Kroz godine prije osamostaljenja problem stanovanja dijelom se rješavao dodjelom društvenih stanova, donošenjem obveze odvajanja doprinosa za stambenu potrošnju od plaće za sve zaposlene u poduzećima, subvencioniranjem stanarina i troškova stanovanja te stambenim kreditima po povoljnijim uvjetima. Od početka 1990-ih prioriteta države su obnova ratom porušenih stanova i stambeno zbrinjavanje žrtava rata. Stambena kriza potaknuta je ratnim razaranjima, problemima zbrinjavanja prognanika i izbjeglica te gospodarskom krizom.

Nakon osamostaljenja u Hrvatskoj dolazi do gospodarskih promjena koje se odnose i na ostvarenje različitih modela stambenog financiranja. Najznačajniji dio stambene reforme donesene tijekom 1990-ih godina u Hrvatskoj je prodaja društvenih stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo.<sup>2</sup> Prema zakonu svi društveni stanovi bili su ponuđeni osobama koje su imale stanarsko pravo na njih.<sup>3</sup> Stanovi su bili u vlasništvu države, gradova i općina te ostalih privatnih subjekata, a uvjeti otkupa su bili povoljni za građane. Prodajom društvenih stanova Hrvati postaju nacijom u kojoj velika većina kućanstava stanuje u vlastitim stanovima.<sup>4</sup> Proces prodaje društvenih stanova bio je dugotrajan i nije bio dio stambene politike kojom bi se vodilo računa da se dobivena sredstva od prodaje zaista koriste u zakonom predviđene svrhe. Prikupljen novac tek se manjim dijelom vratio u stambenu potrošnju i njime nisu ispunjeni socijalni ciljevi. Vlasnička struktura koja je dominirala dovela je do novog *Zakona o najmu stanova* (NN 91/96) koji je donesen 1996. godine. Donošenjem *Zakona o socijalnoj skrbi* (NN 73/97) koji se primjenjivao od 1998. godine uvodi se

---

<sup>1</sup> Puljiz, V. i dr.: *Socijalna politika Hrvatske*, Zagreb, 2008., str. 338.

<sup>2</sup> Ibidem, str. 342.

<sup>3</sup> Tica, J.: *Tranzicija hrvatskog stambenog tržišta*, Zagreb, 2002., str. 98.

<sup>4</sup> Puljiz, V. i dr.: *Socijalna politika Hrvatske*, Zagreb, 2008. str. 384.

subvencioniranje najamnina i troškova stanovanja potrebitima. Zakonske pretpostavke za institucionalnu rekonstrukciju stambenog tržišta stvorene su 1997. Naime, donesen je *Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje* (NN 109/97) i *Zakon o fondu za dugoročno financiranje stanogradnje uz potporu države* (NN 109/97).<sup>5</sup> Fond za dugoročno financiranje izgradnje osnovan je u sklopu Hrvatske banke za obnovu i razvoj. Sredstva iz fonda služila su za subvencioniranje dugoročnih stambenih kredita i odobravalu se za kupnju stanova i kuća ili njihovu izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju i to građanima koji nemaju riješeno stambeno pitanje, a prvenstveno mladima. Fond je već 1999. godine prestao s radom jer su krediti unatoč subvencijama bili preskupi za ciljanu skupinu stanovništva. *Zakon o društveno poticanoj stanogradnji* (NN 109/01) donesen je 2001. godine. Njime se uređuje sustavno organizirana stanogradnja poticana javnim sredstvima radi zadovoljavanja stambenih potreba i poboljšanja kvalitete stanovanja što šireg kruga građana, kao i unaprjeđenja graditeljstva.<sup>6</sup> Javna sredstva za poticanje stanogradnje osiguravaju Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, a društveno poticana stanogradnja provodi se izgradnjom stambenih zgrada, te prodajom stanova uz obročnu otplatu pod pristupačnijim uvjetima od onih na tržištu i omogućuje davanje u najam izgrađene stanove uz mogućnost otkupa istih. Zakon je na snazi i danas uz nekoliko izmjena i dopuna i prati programe Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. To su program POS, program POS+ i POS kreditiranje obiteljskih kuća. Ti su programi pokrenuti s ciljem da se građanima omogući rješavanje stambenog pitanja po uvjetima znatno povoljnijim od tržišnih.

Sabor je 2010. godine donio *Zakon o poticanju prodaje stanova* (NN 38/10) nakon što je utvrđeno da je u prethodnoj godini došlo do stagnacije u prodaji stanova, time i stagnacije u stanogradnji. Zakon je prestao vrijediti stupanjem na snagu novog *Zakona o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita* (NN 31/11) iz 2011. godine. Ovim se Zakonom u svrhu prevladavanja nepovoljnog stanja u stanogradnji i pomoći građanima uređuje subvencioniranje kredita koje građani uzimaju od poslovnih banaka za kupnju stanova radi rješavanja svojeg stambenog pitanja i jamstvo Republike Hrvatske poslovnim bankama za otplatu kamata na stambene kredite koje građani ne mogu otplaćivati zbog nenadanog gubitka prihoda.<sup>7</sup> Zakon je bio ograničenog vijeka trajanja, a kredit se odobravao samo za kupnju novog stana osobama mlađim od 45 godina koji nemaju stan u svom vlasništvu, a subvencionirao se sredstvima iz proračuna na način da se plaćala polovica mjesečnih obroka

---

<sup>5</sup> Tica, J. Ibidem, str 99.

<sup>6</sup> *Zakon o društveno poticanoj stanogradnji*, NN 109/01, čl.1.

<sup>7</sup> *Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita*, NN 31/11, čl.1.

prve četiri godine njegove otplate. Prema najavi Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja u planu za 2017. godinu je novi *Zakon o subvencioniranju stambenih kredita* koji će vrijediti 12 mjeseci i u tom razdoblju država će subvencionirati kupnju prve nekretnine, nove ili rabljene, mladim osobama plaćajući pola mjesečnog obroka prve četiri godine, ali će se subvencioniranje produljiti još dvije godine za svako novorođeno dijete što pridonosi demografskoj obnovi.

## **2.2. Poslovanje stambenih štedionica**

Kreditne institucije u Republici Hrvatskoj čine banke, štedne banke i stambene štedionice. Hrvatski financijski sustav ima obilježja bankocentričnog sustava zbog visokog udjela banaka u broju kreditnih institucija. Na kraju 2015. godine u Republici Hrvatskoj poslovale su 33 kreditne institucije – 27 banaka, jedna štedna banka i pet stambenih štedionica.<sup>8</sup> Kreditno sposobni građani imaju mogućnost podići stambeni kredit u jednoj od poslovnih banaka i na taj način riješiti svoje stambeno pitanje. Dugoročni stambeni krediti banaka predstavljaju najbrži i najjednostavniji način financiranja kupnje stambenog prostora na domaćem tržištu. Udio banaka u stambenom kreditiranju je značajan što pokazuje i zadnji podatak od 54.998,8 milijuna kuna danih stambenih kredita građanima u 2015. godini, odnosno udio od 20% u ukupnim danim kreditima banaka. Međutim, veliki broj prosječnih hrvatskih građana ne može ispuniti sadašnje kreditne uvjete poslovnih banaka koje su jedini tržišni kreditor od kojega se dugoročni stambeni kredit može dobiti odmah.

Povoljniji stambeni kredit i državne poticaje na štednju ostvaruju građani koji odluče ugovoriti model stambene štednje u stambenim štedionicama. Prema *Zakonu o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje* iz 1997. godine stambena štednja predstavlja organizirano prikupljanje novčanih sredstava - depozita od domaćih fizičkih i pravnih osoba radi rješavanja stambenih potreba građana odobravanjem kredita za stanogradnju hrvatskim državljanima uz financijsku potporu države na području Republike Hrvatske.<sup>9</sup> Stambena je štednja namijenjena svim osobama koje su spremne stvoriti naviku izdvajanja manjih novčanih iznosa kontinuirano kroz određeno razdoblje u svrhu rješavanja svog stambenog pitanja i imajući na umu potrebe svojih budućih naraštaja. To je namjenska štednja, a štediše mogu biti i gradovi ili općine ako su sredstva namijenjena rješavanju stambenog pitanja osoba slabijeg imovinskog stanja na način da se sredstva ulože u izgradnju stanova.

---

<sup>8</sup> *Bilten o bankama* br. 29., dostupno na [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

<sup>9</sup> *Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje* NN 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13, 151/14, 110/15, čl.2.

Stambenu štednju prikupljaju specijalizirane financijske institucije – stambene štedionice. Stambene štedionice su kreditne institucije koje se osnivaju i posluju prema odredbama *Zakona o kreditnim institucijama* (NN 159/13, 19/15, 102/15). Stambenu štedionicu mogu osnovati banke i društva za osiguranje. Odobrenje za osnivanje i rad stambene štedionice, na osnovi pisanog zahtjeva, daje Hrvatska narodna banka, uz prethodnu suglasnost Ministarstva financija te se osniva kao dioničko društvo. Stambene štedionice mogu primiti novčane depozite i odobravati kredite samo u domaćoj valuti. Vrijednost prikupljenih novčanih depozita i odobrenih stambenih kredita, stambene štedionice mogu osigurati ugovaranjem zaštitne monetarne klauzule.<sup>10</sup> Specifičnost stambenih štedionica je u tome što prikupljaju male, ali vrlo brojne uštede građana odnosno novčana sredstva koja zbog svoje veličine i rascjepkanosti nisu privlačna ostalim financijskim institucijama. Štedišama omogućavaju povoljnije financijske uvjete od onih na tržištu. Stambeno zbrinjavanje je od javnog interesa za državu koja nastoji poboljšati kvalitetu života stanovništva, stoga privlači građane da štede u stambenim štedionicama tako da isplaćuje državne poticaje na štednju svakom štediši.

Državna poticajna sredstva za stambene štediše odobravaju se stambenim štedionicama iz državnog proračuna Republike Hrvatske na osnovi dokumentiranih podataka o prikupljenoj stambenoj štednji u prethodnoj kalendarskoj godini. Postotak državnih poticajnih sredstava određuje se po sljedećoj formuli:<sup>11</sup>

$$\% \text{ DPS} = \text{Kp} + \text{Fs}$$

pri čemu je:

% DPS – postotak državnih poticajnih sredstava.

Kp – prosječna kamatna stopa na nove devizne depozite stanovništva kod kreditnih institucija oročenih na razdoblje od 1 do 2 godine koja se izračunava jednom godišnje za razdoblje od 12 mjeseci na temelju statističkih podataka Hrvatske narodne banke.

Fs – faktor stabilizacije kamatne stope.

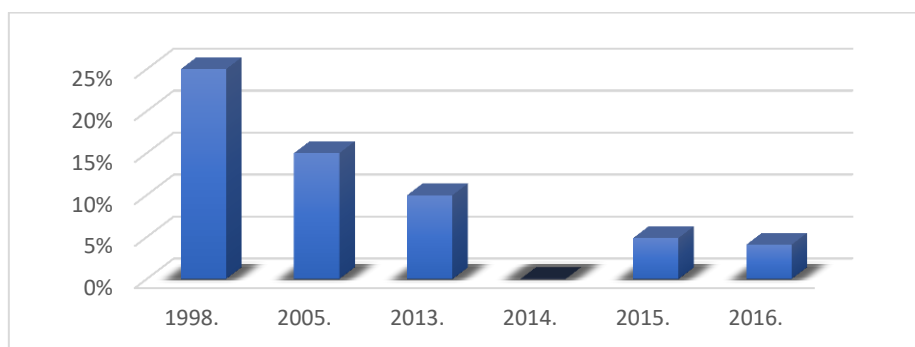
Državna poticajna sredstva tijekom jedne kalendarske godine odobrit će se stambenom štediši samo u jednoj štedionici, a najviše do iznosa od 5.000,00 kuna raspoložive stambene štednje. Od uvođenja stambene štednje 1998. godine, visina državnih poticajnih sredstava je određena Zakonom kao fiksni postotak, no čiji je iznos do sada smanjivan nekoliko puta.

---

<sup>10</sup> *Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje* NN 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13, 151/14, 110/15, čl.4.,5.,7.

<sup>11</sup> *Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje* NN 151/14, 110/15, čl. 21.

Grafikon 1. Stopa državnih poticajnih sredstava



Izvor: Vlastita izrada prema: Ministarstvo financija, <http://www.mfin.hr/hr/stambena-štednja>

Uvođenjem stambene štednje, državna poticajna sredstva (DPS) su iznosila 25% od iznosa raspoložive stambene štednje uplaćene u godini, a najviše do iznosa od 5.000,00 kuna tijekom jedne kalendarske godine. Izmjenom Zakona o stambenoj štednji i poticanju stambene štednje iz 2005. godine, postotak DPS smanjen je s 25% na 15% te izmjenama iz 2013. godine smanjen je s 15% na 10%. Od 1. siječnja 2014. godine DPS na stambenu štednju prikupljenu i prenesenu iz prethodnih godina ne isplaćuje se iz državnog proračuna Republike Hrvatske. DPS za stambenu štednju prikupljenu u 2015. godini iznose 4,9%. Posljednjim zakonodavnim izmjenama uveden je varijabilni iznos DPS-a po uzoru na neke države članice Europske unije koje imaju višegodišnje pozitivno iskustvo u primjeni varijabilnog iznosa DPS-a čime je stvoren stabilan zakonodavni okvir i preduvjet za daljnji razvoj sustava stambene štednje. Državna poticajna sredstva za stambenu štednju prikupljenu u 2016. godini iznose 4,1%.

Prema *Zakonu o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje*, stambene štedionice mogu obavljati sljedeće poslove:<sup>12</sup>

1. primati novčane depozite u domaćoj valuti radi namjenske stambene štednje uz mogućnost ugovaranja zaštitne monetarne klauzule,
2. primati državna poticajna sredstva i upisivati ih na štedne račune stambenih štediša u skladu s ovim Zakonom,
3. odobravati kredite za namjene iz članka 8. ovog Zakona,
4. izdavati vrijednosne papire u skladu s posebnim zakonom,
5. sudjelovati u kapitalu trgovačkih društava do 30% temeljnog kapitala društva i do 10% temeljnog kapitala stambene štedionice,

<sup>12</sup> *Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje* NN 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13, 151/14, 110/15, čl.10.

6. odobravati kredite izvođačima koji na temelju zakona koji uređuje građenje mogu obavljati građevinsku djelatnost i to za projekte stanogradnje u Republici Hrvatskoj za zadovoljavanje stambenih potreba stambenih štediša, ukupno do iznosa jamstvenog kapitala stambene štedionice,
7. obavljati poslove zastupanja u osiguranju u skladu sa zakonom koji uređuje osiguranje u dijelu vezanom za banke koji se odnosi na obavljanje djelatnosti zastupanja u osiguranju.
8. Iznimno, stambena štedionica može pribavljati i dodatna sredstva na financijskom tržištu samo radi podmirenja svojih obveza iz sklopljenih ugovora o stambenom kreditu i podmirenja svojih obveza po sklopljenim ugovorima o stambenoj štednji, ako joj nisu dostatna sredstva pribavljena poslovima iz stavka 1. ovoga članka.

Iako se depozitno – kreditnim poslovima bave i banke i stambene štedionice njihova ključna razlika proizlazi iz činjenice da dok banke odobravaju kredite po promjenjivim kamatnim stopama, stambene štedionice to čine isključivo s fiksnim kamatnim stopama, što je mnogo sigurnije i povoljnije za korisnika kredita.<sup>13</sup> Na taj način stambene štedionice štite svoje klijente, ali i sustav u cjelini, od prekomjernih rizika na financijskom tržištu. Za razliku od ostalih kreditnih institucija, stambene štedionice mogu odobriti kredite samo stambenim štedišama, a sredstva se mogu koristiti samo na području Republike Hrvatske i u strogo propisanu svrhu. Također, za razliku od stambenih kredita poslovnih banaka, na kredite stambenih štedionica ne obračunava se interkalarna kamata tijekom korištenja kredita, nema naknade za prijevremenu otplatu kredita, korisnici stambenih kredita imaju pravo na poreznu olakšicu, korisnik ima mogućnost birati na koji način želi otplaćivati stambeni kredit i većina kredita realizira se bez jamca. Stambene štedionice kamate na kredit obračunavaju tromjesečno samo na iznos preostalog duga što je u odnosu na anuitetski obračun, koji je u praksi najšire rasprostranjen, najpovoljniji način obračuna kamate za korisnika kredita.<sup>14</sup> Takav način predstavlja najpošteniji način obračuna kamata.

---

<sup>13</sup> Bratić, V.: *Perspektiva sustava poticanja stambene štednje u Republici Hrvatskoj*, Institut za javne financije, Zagreb, 2014., str.2., dostupno na: [http://www.ijf.hr/upload/files/file/projekti/BRATIC-Perspektiva\\_sustava\\_poticanja\\_stambene\\_%C5%A1tednje\\_u\\_Republici\\_Hrvatskoj.pdf](http://www.ijf.hr/upload/files/file/projekti/BRATIC-Perspektiva_sustava_poticanja_stambene_%C5%A1tednje_u_Republici_Hrvatskoj.pdf) (20.1.2017)

<sup>14</sup> Stambena štednja i nekretnine, <http://stambena.savjetnik.com/index.html> (28.03.2017.)

Stambene štedionice odobravaju štedišama kredite za:<sup>15</sup>

- kupnju nekretnine i to stana ili obiteljske kuće,
- izgradnju stana ili obiteljske kuće,
- rekonstrukciju, adaptaciju i popravak stana ili obiteljske kuće,
- kupnju građevinske čestice bez ili s djelomično izgrađenom građevinom i
- komunalno uređenje građevinske čestice.

Kredite odobravaju onim stambenim štedišama koji to zatraže i koji zadovoljavaju nužne uvjete kreditne sposobnosti, a sve isplate kredita moraju biti opravdane i dokumentirane. Stambena će štedionica odobriti kredit štediši ako pozitivno ocijeni kreditnu sposobnost štediše i namjenu kredita. Budući štediše koji žele započeti štedjeti u jednoj od pet stambenih štedionica, koliko ih je trenutno u Republici Hrvatskoj, prvotno sklapaju Ugovor o stambenoj štednji. Prema *Zakonu o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje*, Ugovor o stambenoj štednji mora sadržavati odredbe:<sup>16</sup>

- o visini štednog uloga,
- iznosu državnih poticajnih sredstava i načinu njihova upisa na račun stambene štednje,
- o visini kamatne stope na štedni ulog i na odobrena državna poticajna sredstva,
- o visini stambene štednje za ispunjenje uvjeta za dodjelu kredita na osnovi stambene štednje.

Stambene štedionice nude različite vrste štednje, ovisno o vremenu štednje, modelu, namjeni i tarifi. Najkraće ugovoreno vrijeme štednje je dvije godine i namjena mu je štednja za kredit, a minimalni mjesečni iznos uplate je 50 HRK za štednju u kunama ili 7,50 EUR za štednju uz valutnu klauzulu<sup>17</sup>. Najpopularniji model stambene štednje među štedišama je onaj na rok od pet godina, a postoje i modeli na rok od sedam ili deset godina. Namjena im je štednja radi štednje ili radi podizanja kredita. U sustavu stambene štednje vrlo je važno imati dovoljan broj štediša koji štede samo radi štednje i po isteku ugovorenog razdoblja ne planiraju podići stambeni kredit. Budući da su prikupljeni depoziti po jednom štediši višestruko manji od iznosa kredita kojeg štediše dižu, a prosječni rokovi štednje znatno kraći od ročnosti kredita, pojavljuje se jaz u ukupnim iznosima prikupljenih sredstava i sredstava potrebnih za

---

<sup>15</sup> Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN 109/77, čl. 8.

<sup>16</sup> Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN 109/77, čl. 13.

<sup>17</sup> Zagrebačka banka, <https://www.zaba.hr/home/stednja-i-ulaganja/stambena-stednja#pan2> (30.1.2017.)



financiranje stambenih kredita.<sup>18</sup> Drugim riječima, cijeli sustav stambene štednje ne bi se mogao financirati iz štednih uloga, ako bi svaki štediša štedio s ciljem podizanja stambenog kredita. Štediša koji u stambenim štedionicama štede samo radi štednje nazivaju se pasivni štediša.

Najkraće vrijeme čekanja dodjele kredita na osnovi stambene štednje iznosi dvije godine, osim za kredite za međufinanciranje, a oni su posebni po tome što se mogu zatražiti odmah po sklapanju ugovora o štednji ili tijekom razdoblja trajanja štednje. Vrijeme stambene štednje počinje teći danom sklapanja ugovora o stambenoj štednji, a završava otkazom, raskidom ili prestankom ugovora o stambenoj štednji, odnosno dodjelom kredita na osnovi stambene štednje. Nakon protoka ugovornog roka stambene štednje, stambeni štediša može:<sup>19</sup>

- nastaviti stambenu štednju bez sklapanja novoga ugovora prema općim uvjetima stambene štedionice,
- raspolagati sredstvima prikupljene stambene štednje,
- zaključiti novi ugovor o stambenoj štednji po novim uvjetima stambene štedionice.

Svaki zahtjev stambenog štediša za raspolaganje ili isplatu sredstava stambene štednje prije isteka ugovorenog roka smatra se otkazom ugovora o stambenoj štednji. U tom slučaju štediša gubi pravo na državna poticajna sredstva i pripadajuću kamatu te se ista vraćaju u državni proračun na račun Ministarstva financija.

### **2.3. Stambene štedionice u Republici Hrvatskoj**

*Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje* stupio je na snagu 1. siječnja 1998. godine. U prvih godinu dana osnovane su tri stambene štedionice, a potom još dvije, tako da danas u sustavu posluje pet stambenih štedionica: Prva stambena štedionica, HPB Stambena štedionica, PBZ stambena štedionica, Raiffeisen stambena štedionica i Wüstenrot stambena štedionica. Svih pet posluje u sklopu širih bankovnih grupacija i u stranom su vlasništvu sve osim HPB stambene štedionice koja je u domaćem vlasništvu.

---

<sup>18</sup> Bratić, V.: op.cit.

<sup>19</sup> *Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje*, NN 109/97, 117/97, 76/99, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13, 151/14, 110/15, čl.14.

### 2.3.1. Prva stambena štedionica

Prvu stambenu štedionicu osnovala je Zagrebačka banka 1998. godine i to je prva specijalizirana stambena štedionica u Hrvatskoj osnovana nakon usvojenja Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje koji je omogućio njeno osnivanje. Posluje kao dioničko društvo i ima sjedište u Zagrebu. Temeljni kapital uplaćen je u iznosu od 80 milijuna kuna. U vlasništvu je Zagrebačke banke koja je članica Grupe UniCredit, jedne od najjačih financijskih grupacija u Europi. Zagrebačka banka je lider na hrvatskom tržištu i jedna od najuspješnijih članica grupacije UniCredit. Prva stambena štedionica je vodeća stambena štedionica na hrvatskom tržištu po tržišnim udjelima u stambenoj štednji i kreditima te dugogodišnjim uspješnim poslovnim rezultatima.

Klijentima nudi proizvode štednje i kreditiranja koji su u međuovisnom odnosu s obzirom na ugovoreni način i razdoblje stambene štednje. Ponuda proizvoda strukturirana je u jedinstvenu ponudu proizvoda u okviru koje klijenti mogu ugovoriti štednju i kredite ovisno o svojim potrebama. Štedionica ima u ponudi četiri vrste štednje ovisno o ročnosti; štednja na rok od dvije, pet, sedam ili deset godina. Stambeni kredit moguće je realizirati u svakom trenutku nakon ugovaranja stambene štednje, a štedionica osigurava fiksnu kamatnu stopu za cijelo vrijeme otplate kredita. Prva stambena štedionica u ponudi ima kredite za međufinanciranje, koji se mogu odobriti za vrijeme trajanja štednje, redovite kredite i Zelene kredite. Redoviti kredit štedionica odobrava nakon isteka ugovorenog razdoblja stambene štednje i pod uvjetom da je ostvaren minimalno definirani ugovoreni iznos vlastitih sredstava. Tada štediša postaje kandidat za dodjelu ugovornog iznosa. Redoviti kredit može se upotrebljavati za sve stambene namjene. Prva stambena štedionica je prva na tržištu građanima ponudila Zelene stambene kredite namijenjene poboljšanju energetske učinkovitosti stambenog prostora, što osigurava manje izdatke za režije i kvalitetnije uvjete stanovanja. Kamatna stopa Zelenih kredita je manja u odnosu na redovite kredite, a sredstva se mogu koristiti za kupnju i izgradnju niskoenergetskih stambenih nekretnina energetskog razreda A+, A ili B, poboljšanje energetske učinkovitosti stambene nekretnine i opremanje stana ili kuće kupnjom bijele tehnike energetskih razreda A+, A i B. Posebne mogućnosti štednje su: obiteljska štednja, ponuda za bebe, ponuda za studente i poklon štednja.

### 2.3.2. HPB Stambena štedionica

HPB Stambena štedionica d.d. osnovana je 14. travnja 2006. godine kao specijalizirano društvo za prikupljanje novčanih sredstava u svrhu rješavanja stambenih potreba. Osnivač i stopostotni vlasnik HPB Stambene štedionice d.d. je Hrvatska poštanska banka d.d.. Sjedište je u Zagrebu, a temeljni kapital iznosi 40 milijuna kuna. U ponudi HPB Stambene štedionice su četiri vrste štednje: MINI 2 štednja (na rok od dvije godine), MAXI štednja (rok od pet godina), MULTI štednja i MULTI dječja štednja (rok od pet godina). Štedjeti se može u kunama ili uz valutnu klauzulu u eurima. Štedionica odobrava stambene kredite za međufinanciranje i redovite stambene kredite po fiksnoj kamatnoj stopi za cijelo razdoblje otplate kredita ako je štediša zadovoljio propisane uvjete. Novčana sredstva se mogu koristiti samo za stambene potrebe na području Republike Hrvatske.

### 2.3.3. Raiffeisen stambena štedionica

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

### 2.3.4. PBZ Stambena štedionica

PBZ stambenu štedionicu osnovala je 2002. godine Privredna banka Zagreb sa sjedištem u Zagrebu. Temeljni kapital uplaćen je u iznosu od 115 milijuna kuna. Privredna banka Zagreb d.d. u samom je vrhu hrvatskog bankarstva s dugim kontinuitetom bankarskog poslovanja. PBZ stambena štedionica svojim klijentima nudi četiri vrste štednje: Prima štednja, Bazna štednja, Zlatna štednja i Zlatna dječja štednja - Lav Štedislav. Prima štednja namijenjena je štedišama koji žele ostvariti pravo na stambeni kredit u najkraćem roku. Potrebno je štedjeti najmanje dvije godine i uštedjeti 30% ugovorenog iznosa, a udjel kredita je 70% ugovorenog iznosa. Bazna štednja je štednja na rok od pet godina i potrebno je

uštedjeti 40% ugovorenog iznosa. Namijenjena je štedišama koji su spremni pričekati kredit duže vrijeme kako bi raspolagali s većim iznosom sredstava za investiranje. Zlatna štednja je za štediše kojima je prioritet štednja. Nakon pet godina štednje stambenom štediši se isplaćuje štedni ulog uvećan za državna poticajna sredstva i kamatu ili mu se odobrava stambeni kredit. Zlatna dječja štednja – Lav Štedislav posebna je vrsta stambene štednje namijenjena djeci do 13 godina starosti. Štednja je na rok od pet godina, a kamatna stopa na štednju progresivno raste svake godine i iznosi 1,5% u prvoj godini do 1,9% u petoj godini štednje. Nakon ugovorenog roka štednje PBZ stambena štedionica nudi redovite stambene kredite štediši ukoliko je zadovoljio uvjete dodjele ugovorenog iznosa.

#### 2.3.5. Wüstenrot stambena štedionica

Wüstenrot stambena štedionica jedan je od začetnika stambene štednje u Europi. Georg Kropp je 1921. godine u malom gradiću Wüstenrotu pokraj Stuttgarta osnovao udruženje pod imenom „Zadruga prijatelja“ današnji Wüstenrot & Württembergische AG, koji još uvijek funkcionira po istim principima kao i onda, te se svrstava među vodeće financijske institucije u Njemačkoj. Wüstenrot stambena štedionica d.d. dio je međunarodnog financijskog sustava s tradicijom dužom od 95 godina i idejni je pokretač i začetnik stambene štednje u Europi. Posluje u Austriji, Njemačkoj, Luksemburgu, Češkoj, Slovačkoj i Mađarskoj. U jesen 1998. godine Wüstenrot u Hrvatskoj osniva Bank Austria Creditanstalt Croatia d.d.. Temeljni kapital iznosi 50 milijuna kuna.

U ponudi Wüstenrot stambene štedionice štediše mogu birati između spore, brze i normalne tarife. Tarifa spore štednje namijenjena je klijentima koji žele optimalan omjer uloženi sredstava i ostvarene dobiti. Ugovara se na rok od pet godina i nakon tog razdoblja štediša ostvaruje pravo na redoviti kredit ili može raspolagati ušteđevinom po vlastitoj želji za bilo koju namjenu. Tarifa brze štednje je za one koji žele ostvariti najveću efektivnu dobit po ugovoru stambene štednje koja traje minimalno dvije godine. Tarifa normalne štednje je namijenjena štedišama koji namjeravaju uz manje rate štednje dosegnuti potreban iznos vlastitih sredstava za dodjelu kredita. Trajanje štednje je pet godina. Wüstenrot stambena štedionica nudi i dječju štednju za djecu do navršanih 13 godina starosti koja traje pet godina te štednju po posebnim uvjetima odnosno tarifu stambene štednje s progresivnim ukamaćivanjem u kojem kamatna stopa raste kako raste i saldo na Ugovoru o stambenoj štednji.

## 2.4. Obilježja sustava stambene štednje u Republici Hrvatskoj

Hrvatski je sustav stambene štednje tipičan srednje europski sustav u kojem država namjenski subvencionira štedište. Slično konstituirane sustave u široj regiji susrećemo i u Njemačkoj, Austriji, Češkoj, Slovačkoj, Mađarskoj i Rumunjskoj. U većini zemalja sustav djeluje već dugi niz godina i njegovo se djelovanje ocjenjuje uspješnim.<sup>20</sup> Ugovorni modeli stambenog financiranja nastali su da bi se olakšalo financiranje stambenih potreba građana krajem 18. stoljeća, od kada se neprekidno razvijaju u skladu s razvojem društva te aktualnom socijalnom, fiskalnom i stambenom politikom.<sup>21</sup> Sustav stambene štednje temelji se na zakonskim odredbama koje stambenim štedišama daju sigurnost da će putem sustava moći ostvariti niz prednosti te da će se stabilnost sustava osigurati i u promjenjivim vremenima. Postavke na kojima se zasniva sustav stambene štednje su:<sup>22</sup>

### 1. Državni poticaji za stambenu štednju

Državni poticaji ključni su element sustava i stimuliraju štednju građana u stambenim štedionicama. Državnim poticajima stambena štednja postaje atraktivan štedni proizvod za građane. Poticajima se u sustav stambene štednje želi privući i pasivne štediše koji ne namjeravaju podići kredit nakon isteka roka štednje, već sigurno štedjeti i slobodno raspolagati ušteđenim sredstvima nakon isteka roka štednje. Potrebno je štedjeti najmanje pet godina kako bi se ostvarilo pravo na državna poticajna sredstva. Državni poticaji isplaćuju se stambenim štedišama iz državnog proračuna na temelju njihovih uplata, a iznos državnih poticaja ovisi o postotku državnih poticajnih sredstava koji propisuje Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Ministarstva financija do 31. listopada tekuće godine za štednju u sljedećoj kalendarskoj godini. Isplaćuju se prema postotku utvrđenim formulom iz *Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje* do iznosa raspoložive stambene štednje uplaćene u godini za koju se isplaćuju državna poticajna sredstva, a najviše do iznosa 5.000,00 kuna raspoložive stambene štednje po stambenom štediši tijekom jedne kalendarske godine.

### 2. Namjensko korištenje sredstava

Stambena štedionica na osnovu uplata štednih uloga svakom štediši koji je zadovoljio sve propisane uvjete i zatražio stambeni kredit, odobrava isti pod uvjetom da se

<sup>20</sup> Arhivanalitika: *Ocjena učinaka i perspektiva stambene štednje u Hrvatskoj*, Zagreb, 2009. str.6.

<sup>21</sup> Tepuš, M.M.: *Analiza poslovanja stambenih štedionica: Rezultati drugoga HNB-ova projekta anketiranja stambenih štedionica*, Hrvatska narodna banka, Zagreb, 2006., str. 1.

<sup>22</sup> Hrvatska udruga banaka: *Brošura - stambena štednja*, [www.hub.hr](http://www.hub.hr) str.3.i 4.

financijska sredstva utroše samo za stambene potrebe štediša, što je i svrha stambene štednje. Prema Zakonu, sredstva su namijenjena stambenim potrebama i poboljšanju stambenog standarda građana. Sredstva odobrenog kredita mogu se koristiti samo na području Republike Hrvatske. Isplate kredita moraju biti opravdane i dokumentirane vjerodostojnim dokumentima kao što su kupoprodajni ugovori, računi i drugi dokumenti namjenskog korištenja, kojima se dokazuje namjensko korištenje sredstava stambenog kredita.

### 3. *Ograničenja investiranja stambenih štedionica*

Stambene štedionice imaju zakonska ograničenja investiranja slobodnih sredstava koja nisu odobrena štedišama kao stambeni kredit te im je zabranjeno svako spekulativno ulaganje, odnosno ulaganje s naglašenim rizikom. Tako je sustav zaštićen i siguran i kao takav prepoznat među građanima kao jedan od najsigurnijih oblika štednje. Prema Zakonu, stambena štedionica može neutrošena sredstva koristiti za:<sup>23</sup>

- ulaganje na financijskom tržištu, ako je povrat ulaganja osiguran bezuvjetnom bankarskom garancijom ili državnom garancijom na prvi poziv,
- kupovinu prvorazrednih državnih vrijednosnih papira, vrijednosnih papira s osiguranim državnim jamstvom ili s bankarskom garancijom, te vrijednosnih papira jedinica lokalne i područne samouprave,
- plasman sredstava kod sigurnih kreditnih institucija te
- sklapanje repo poslova sukladno aktima Hrvatske narodne banke.

Poslovanje stambenih štedionica nadziru Ministarstvo financija i Hrvatska narodna banka.

### 4. *Ograničenja odnosa između kamatnih stopa na štednju i na kredite*

U sustavu stambene štednje zakonski se određuje maksimalni odnos između kamatne stope na štednju i kamatne stope na kredite koje štedionica može ugovoriti. Krediti iz stambene štednje odobravaju se isključivo uz nepromjenjive anuitete kroz cijelo razdoblje otplate kredita, a kamata na kredite je najviše tri postotna poena viša od kamate na štednju. Primjerice, ako je kamatna stopa na štednju 1% tada je kamata na stambeni kredit maksimalno 4%.

Sve navedene postavke, na kojima se sustav stambene štednje zasniva, doprinose povećanju povjerenja građana u sami sustav i privlače veći broj štediša da svoj novac oroče upravo u

---

<sup>23</sup> Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, NN 109/97, 117/97, 76/99, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13, 151/14, 110/15, čl.10.

stambenim štedionicama i ostvare niz pogodnosti. Stambena štednja bila bi još privlačnija građanima da nije bilo čestih izmjena zakonodavnog okvira stambene štednje glede smanjivanja poticaja na štednju. Naime, od kada je uveden u hrvatski pravni sustav 1998., *Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje*, mijenjan je nekoliko puta. Među najznačajnijim izmjenama Zakona su one o smanjivanju državnih poticajnih sredstava, ali i uvođenje kredita za međufinanciranje, ugovaranje zaštitne monetarne klauzule, proširivanje opsega poslova koje mogu obavljati stambene štedionice, točno propisivanje namjena korištenja stambenih kredita i druge.

Tri su osnovna dionika u sustavu stambene štednje – štediše, država i stambene štedionice.<sup>24</sup> Štednja u stambenim štedionicama donosi brojne prednosti svim sudionicima. Prednosti za štediše su povoljnije rješavanje svojih stambenih potreba, realnije procjene svojih financijskih mogućnosti, stjecanje navike izdvajanja sredstava od osobnog dohotka za točno određenu namjenu, visok prinos na štedni ulog, posebne pogodnosti koje stambene štedionice nude te sigurnost samog štednog uloga. Eventualni nedostaci za korisnika mogu biti naplaćivanje različitih naknada, primjerice godišnja naknada za usluge vođenje računa ili naknada pri sklapanju ugovora, zatim sumnja korisnika da državna poticajna sredstva neće biti uplaćivana, obveza namjenskog korištenja prikupljenih vlastitih sredstava i druge.

S aspekta države, sustav stambene štednje ima koristi koje joj se direktno i indirektno vrata u proračun. Ključan trošak sustava poticane stambene štednje za državu jest taj što država svake godine uplaćuje određeni dio novaca na račune štediša u vidu DPS-a.<sup>25</sup> Institut za javne financije je u svom istraživačkom projektu *Analiza sustava poticanja stambene štednje u Republici Hrvatskoj* iz 2013. godine, proveo analizu troškova i koristi postojanja sustava stambene štednje za državu i zaključak je da je sustav poticane stambene štednje u Hrvatskoj u nepunih 15 godina poslovanja u potpunosti vratio i značajno preplatio cjelokupan iznos isplaćenih državnih poticaja. Samo u razdoblju od 2006. – 2012. godine, na jednu kunu isplaćenih neto DPS -a prosječno je kreirana dodana vrijednost hrvatskom gospodarstvu od 2,69 kuna (odnosno 1,69 kuna više od uloženog), a u proračun su se prosječno vratile dvije kune (odnosno dvostruko više od uloženog). Tu su ekonomski i fiskalni učinci koji proizlaze iz kreditiranja stambenih štedionica, razne fiskalne uplate kroz poreze, naknade i pristojbe, zaposlenja i uplata u proračun koju generiraju vlastitim poslovanjem, razvoj sektora

---

<sup>24</sup> Bratić, V. : *Analiza sustava poticanja stambene štednje u Republici Hrvatskoj* , Institut za javne financije, Zagreb, 2013. str.1.

<sup>25</sup> Bratić, V. op.cit., str.59.

građevinarstva i industrije i drugi. Prednosti za državu su i povećanje ukupne štednje građana i smanjenje zaduživanja te podizanje kvalitete stanovanja.

Prednost za stambene štedionice je prije svega nizak udio loših kredita. Europska nadzorna tijela općenito smatraju da je kredit loš ako dužnik više od 90 dana nije platio ugovorenu ratu.<sup>26</sup> Taj rizik je u stambenim štedionicama znatno manji u odnosu na druge financijske institucije, ali i ostali rizici su također manji jer su rizična i spekulativna ulaganja štedionicama zabranjena. Zakonom su im precizno određeni okviri djelovanja, stoga imaju dobar imidž kod potencijalnih štediša. Prednosti za stambene štedionice su i visok udio obnavljanja ugovora o štednji te likvidnost i stabilnost.

Dakle, sustav stambene štednje temelji se na postavkama koje donose brojne prednosti za štedišu, državu i stambenu štedionicu i kao takav je prepoznat među građanima kao pouzdan, siguran i isplativ oblik dugoročne štednje za njihove stambene potrebe. U nastavku rada prikazani su financijski pokazatelji poslovanja stambenih štedionica u promatranom razdoblju od 2008. do 2015. godine.

---

<sup>26</sup> Europska središnja banka: <https://www.bankingsupervision.europa.eu> (13.2.2017.)



### 3. FINANCIJSKI POKAZATELJI POSLOVANJA STAMBENIH ŠTEDIONICA

Stambene štedionice su prema *Zakonu o računovodstvu* (NN 78/15, 134/15, 120/16) dužne sastavljati godišnje financijske izvještaje koji pružaju uvid u njihov financijski položaj i uspješnost njihova poslovanja. U godišnjim financijskim izvještajima stambenih štedionica prikazuju se poslovne aktivnosti koje se odnose na razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca tekuće godine. Uprava svake štedionice odgovorna je za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija te je dužna osigurati da financijski izvještaji za svaku financijsku godinu budu pripremljeni u skladu sa zakonskim zahtjevima za računovodstvo banaka u Republici Hrvatskoj, tako da daju istinitu i objektivnu sliku financijskog stanja i rezultata poslovanja. Godišnje financijske izvještaje čine:<sup>27</sup>

- izvještaj o financijskom položaju (bilanca)
- račun dobiti i gubitka
- izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti
- izvještaj o novčanim tokovima
- izvještaj o promjenama kapitala
- bilješke uz financijske izvještaje.

Svi izvještaji međusobno su povezani i upućeni jedni na druge. Neki su statičkog karaktera (bilanca) jer prikazuju financijsku situaciju u određenoj točki vremena, a drugi pokazuju promjene ekonomskih kategorija u određenom razdoblju te stoga imaju dinamički karakter (račun dobiti i gubitka).

Bilanca je temeljni financijski izvještaj koji prikazuje imovinu, obveze i kapital na određeni dan. Ona predstavlja dvostruki prikaz imovine, jednom prema pojavnom obliku i drugi put prema podrijetlu odnosno vlasničkoj pripadnosti te imovine. Bilanca, dakle, ima dva dijela, aktivu i pasivu, na osnovi kojih se utvrđuje imovinsko stanje odnosno financijski položaj poduzeća.<sup>28</sup> U usporedbi s bankama, postoje mnoge sličnosti u strukturi, sastavljanju i prezentiranju bilance, budući da je također riječ o financijskim institucijama. S obzirom na to da se poslovanje stambenih štedionica svodi na prikupljanje depozita od strane stambenih štediša te se istima nastoje odobriti stambeni krediti, dolazi do izražaja specifičnost njihova

---

<sup>27</sup> *Zakon o računovodstvu*, NN 120/16, čl. 19.

<sup>28</sup> Žager, K. i dr.: *Računovodstvo I - Računovodstvo za neračunovođe*, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, 2016., Zagreb, str. 35. i 36.

poslovanja. To se može vidjeti u strukturi pasive njihove bilance gdje navedeni primljeni depoziti čine najznačajniji udio obveza. Općenito, poslovanje banaka znatno je drugačije od poslovanja stambenih štedionica koje su ograničene u modelu kreditiranja budući da je ono strogo definirano zakonom.

Račun dobiti i gubitka je temeljni financijski izvještaj koji prikazuje prihode i rashode te njihovu razliku (dobit ili gubitak) u određenom obračunskom razdoblju.<sup>29</sup> Na temelju računa dobiti i gubitka ocjenjuje se uspješnost poslovanja štedionice.

Izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti se sastoji od dva dijela. U prvom dijelu se prikazuju uobičajene stavke računa dobiti i gubitka, a u nastavku stavke ostale sveobuhvatne dobiti. Na taj način moguće je utvrditi način nastajanja i kvalitetu dobiti što je i temeljna pretpostavka za ocjenu uspješnosti i donošenje ispravnih odluka na temelju iskazane dobiti.<sup>30</sup> Ovaj izvještaj sastavljaju velika poduzeća koja imaju složene transakcije i velik udio financijske imovine kao što su i stambene štedionice.

Izvještaj o novčanim tokovima sastavni je dio temeljnih financijskih izvještaja koji pokazuje izvore pribavljanja i način upotrebe novca. Treba pružiti podatke o primicima i izdacima novca te njihovoj razlici, čistom novčanom toku. Da bi osigurao što kvalitetniju financijsku podlogu, izvještaj o novčanim tokovima prikazuje se u nekoliko segmenata. Primici i izdaci novca razvrstavaju se u poslovne, investicijske i financijske aktivnosti. Na svim razinama aktivnosti promatraju se ukupni primici i ukupni izdaci novca i iskazuje se njihova razlika koja se naziva čisti ili neto novčani tok.<sup>31</sup> Iz te razlike može se uočiti da li poduzeće više novca prima ili troši odnosno kako upotrebljava novac.

Izvještaj o promjenama kapitala prikazuje promjene koje su se na kapitalu dogodile između dva obračunska razdoblja. Uglavnom se prikazuje stanje promatrane godine i njene prethodne godine. Najznačajnija promjena u kapitalu vezana je uz rezultat poslovanja.

Na kraju svih temeljnih financijskih izvještaja dolaze bilješke uz financijske izvještaje. One dodatno pojašnjavaju strukturu, vrijednost i obilježja najvažnijih pozicija u temeljnim financijskim izvještajima. U bilješkama trebaju biti prikazane računovodstvene politike koje su korištene kod sastavljanja izvještaja s posebnim osvrtom na način utvrđivanja vrijednosti pozicija odnosno pravila procjene, moguća odstupanja od računovodstvenih standarda s

---

<sup>29</sup> Žager, K. i dr.: *Računovodstvo I - Računovodstvo za neračunovođe*, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, 2016., Zagreb, str. 35. i 36.

<sup>30</sup> Ibidem, str. 67.

<sup>31</sup> Ibidem, str. 69.

razlozima odstupanja i kvantifikacijom njihova učinka.<sup>32</sup> Bilješke sadržavaju sve informacije koje se ne vide iz temeljnih financijskih izvještaja, a nužne su za njihovo razumijevanje.

### **3.1. Imovina stambenih štedionica**

U nastavku je prikazana i analizirana imovina stambenih štedionica na kraju razdoblja, od 2008. do 2015. godine. Ukupna imovina iskazuje se u bilanci i pokazuje koliko je neko poduzeće financijski snažno, a kod stambenih štedionica je najčešće riječ o financijskim sredstvima prikupljenim tijekom svog poslovanja. Rast aktive koristi se kao važan pokazatelj uspješnosti poslovanja štedionice kroz godinu. Na strani aktive stambenih štedionica su: novac i računi od banaka, zajmovi i potraživanja od banaka, zajmovi klijentima, financijska imovina koja se drži radi trgovanja i financijska imovina iskazana po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka, financijska imovina raspoloživa za prodaju, nematerijalna i materijalna imovina te ostala imovina. Najznačajniju stavku u ukupnoj aktivi štedionica čine zajmovi klijentima i ulaganja u vrijednosne papire.

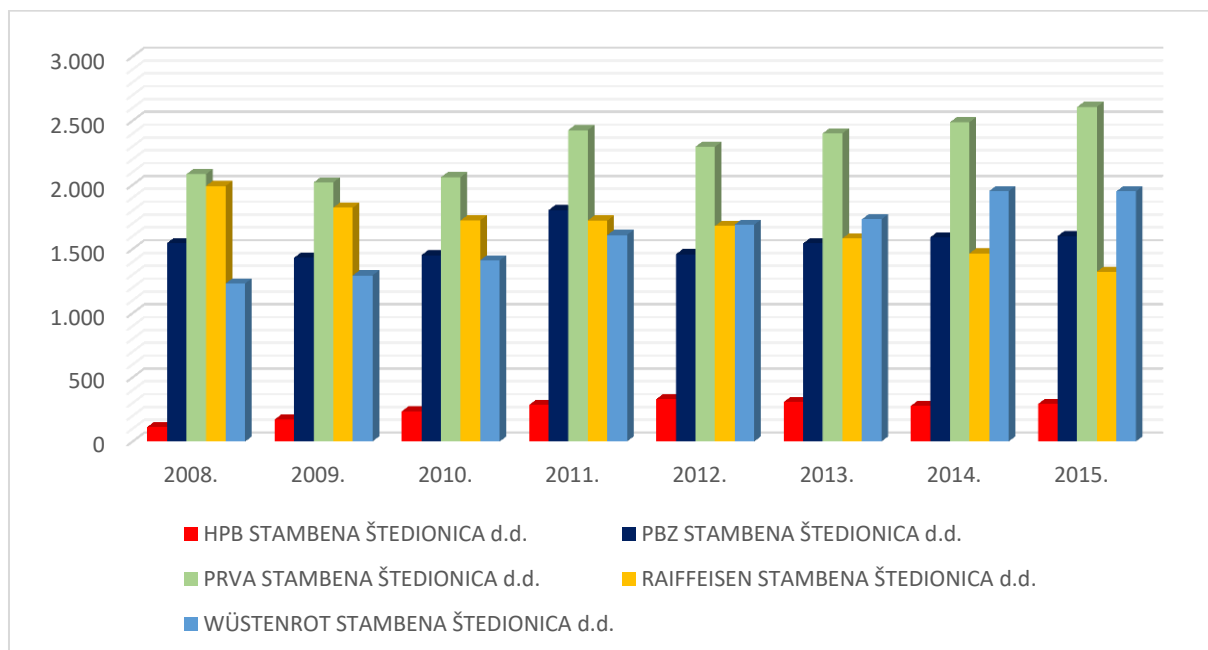
Na strani pasive štedionica nalaze se obveze, kapital i rezerve. Pod obveze spadaju: depoziti klijenata, depoziti banaka, primljeni repo krediti, rezervacije za obveze i troškove, obveza za porez na dobit te ostale obveze. Pod stavku kapital i rezerve spadaju: dionički kapital, zakonske rezerve, rezerve fer vrijednosti te zadržana dobit. Najznačajniju stavku na strani pasive čine primljeni depoziti klijenata. U nastavku je prikazana imovina svake stambene štedionice u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2008. do 2015. godine.

---

<sup>32</sup> Ibidem, str 76.

Grafikon 2. Imovina stambenih štedionica u razdoblju od 2008. do 2015. godine

(u milijunima kuna)



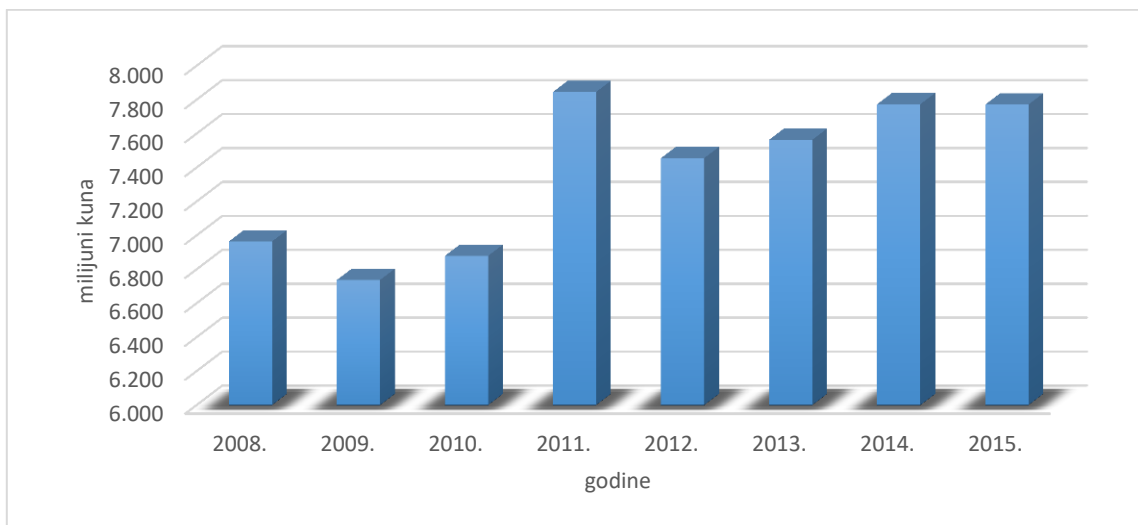
Izvor: Vlastita izrada prema: Hrvatska narodna banka (2008. – 2015.) *Statistički podaci Hrvatske narodne banke*, (online) dostupno na: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije/pokazatelji-poslovanja-kreditnih-institucija> (9.3.2017.)

Grafikon 1. prikazuje imovinu štedionica u Republici Hrvatskoj na kraju razdoblja. HPB stambena štedionica (HPBSŠ) ima najmanji iznos ukupne imovine, a razlog tomu je njen kasniji ulazak na tržište. Promatrajući vrijednost imovine HPBSŠ u ovom razdoblju primjetan je rastući trend sve do kraja 2012. godine. U 2013. došlo je do blagog smanjenja imovine koje se nastavilo smanjivati i u 2014. U svojem godišnjem izvješću iz 2013. godine Uprava HPBSŠ navodi da je razlog tome prvenstveno zbog isteka štednih ugovora potpisanih 2008. godine i prijevremenih prekida ugovora uzrokovanih općim ekonomskim stanjem u državi. Naredne 2014. godine ponovno smanjenje imovine uzrokovano je ponajviše ukidanjem državnih poticajnih sredstava. Ponovni rast imovine HPBSŠ bilježi u 2015. godini. Vrijednost imovine PBZ stambene štedionice (PBZSS) u promatranom razdoblju je oscilirajuća. Najveću imovinu ostvarila je 2011. godine i to 1,8 mlrd. kuna nakon koje je uslijedio pad vrijednosti imovine na 1,45 mlrd. kuna. Idućih godina ima blagi trend rasta. Prva stambena štedionica

(PSŠ) ima vodeću tržišnu poziciju u stambenoj štednji u Republici Hrvatskoj. U promatranom razdoblju bilježi blaže smanjenje imovine u 2012. godini zbog smanjenja depozita od banaka. U narednim godinama bilježi kontinuirani rast imovine. Raiffeisen stambena štedionica (RSŠ) jedina ima kontinuirani trend smanjenja imovine u promatranom razdoblju. Nakon uspješne 2008. godine u kojoj se najviše približila vodećoj PSŠ uslijedilo je smanjenje imovine zbog teških ekonomskih i finansijskih okolnosti koje su značajno utjecale na njihovo poslovanje. Uprava RSŠ navodi kako su razlozi ekonomska nesigurnost građana i smanjenje njihovih prihoda. Ukidanje državnih poticaja na štednju u 2014. godini dodatno im je otežalo mogućnost napretka. Njihovo se poslovanje u 2015. godini odnosi na zadržavanje postojećih korisnika i održavanje razine poslovanja. Wüstenrot stambena štedionica (WSŠ) ima kontinuirani trend rasta ukupne imovine, a značajniji porast ima upravo 2014. godine unatoč tome što je 2014. bila iznimno teška, kako za cijelo gospodarstvo, tako i za poslovanje stambenih štedionica. Glavni cilj poslovanja WSŠ u 2014. bio je sprječavanje odljeva depozita koji je mogao nastupiti kao posljedica ukidanja DPS-a. To su postigli pravovremenim reakcijama na tržišne promjene te ponudom dobrih proizvoda koje su klijenti prepoznali.

Dakle, prikaz ukupne imovine stambenih štedionica dobar je pokazatelj uspješnosti njihova poslovanja kroz navedene godine i jasno se uočava jedan od razloga zašto je PSŠ vodeća stambena štedionica u Republici Hrvatskoj. HPBSŠ je u ovom prikazu štedionica s najmanjom imovinom kroz sve promatrane godine. U nastavku je prikaz ukupne imovine svih stambenih štedionica u promatranom razdoblju i udio u imovini svih kreditnih institucija.

Grafikon 3. Ukupna imovina svih stambenih štedionica Republici Hrvatskoj od 2008. do 2015. godine (u milijunima kuna)



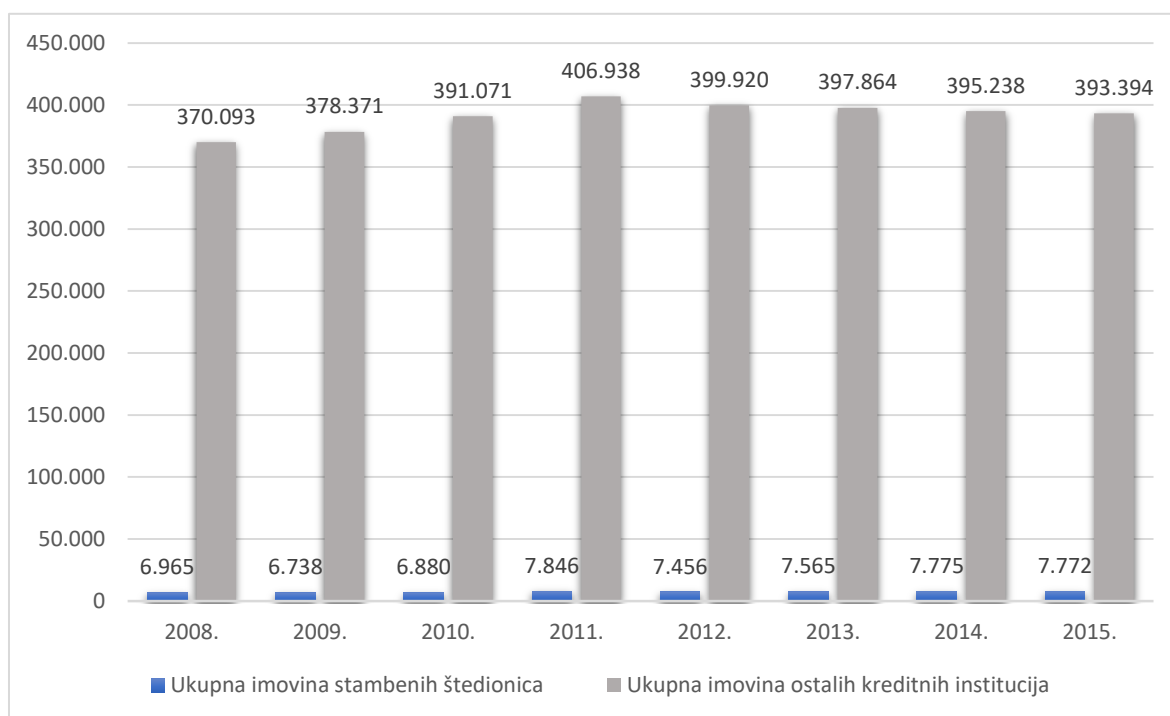
Izvor: Vlastita izrada prema: Hrvatska narodna banka (2008. – 2015.) *Statistički podaci Hrvatske narodne banke*, (online) dostupno na: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije/pokazatelji-poslovanja-kreditnih-institucija> (9.3.2017.)

Iz priloženog grafikona koji prikazuje vrijednost imovine svih stambenih štedionica vidljivo je da je 2011. godine ukupna imovina bila veća zato što su četiri stambene štedionice te godine ostvarile značajnije povećanje svoje imovine, u rasponu od 10,0% do 19,2%, a samo je Raiffeisen stambena štedionica imovinu smanjila za 4,9%. Tom rastu imovine pridonijelo je povećanje depozita od bankarskih institucija i ulaganje u vrijednosne papire. Sljedeće 2012. godine ukupna imovina im se smanjila pretežito zbog smanjenja primljenih kredita od domaćih financijskih institucija, a zatim i blagog smanjenja osnovnog izvora financiranja, odnosno depozita stambenih štediša. Osjetna stopa smanjenja ukupne imovine svih štedionica u 2012. u odnosu na 2011. ponajviše je rezultat značajnog pada imovine PBZSŠ (prikazano u grafikonu 1.). Sljedećih godina primjetan je trend rasta pa čak i u 2014. godini unatoč ukidanju državnih poticajnih sredstava. Te je godine porast imovine najvećim dijelom bio zasnovan na rastu štednje stanovništva. Naime, u 2014. stambenim su štedionicama dva puta doznačena državna poticajna sredstva, i to za 2012. i 2013. godinu.<sup>33</sup> Narasli izvori ponajprije su iskorišteni za porast danih kredita. U odnosu na kraj 2013., u 2014. su se depoziti dani financijskim institucijama smanjili 17 %, dok su ulaganja u vrijednosne papire porasla za 10%. Imovina stambenih štedionica tijekom 2015. ostala je gotovo jednaka kao i na kraju 2014. Njihovo poslovanje stagniralo je, ponajprije zbog smanjivanja glavnog izvora

<sup>33</sup> *Bilten o bankama* br. 28., str.47. dostupno na [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

financiranja, oročenih depozita stanovništva, što je moguća posljedica ukidanja državnih poticaja na stambenu štednju u 2014. te njihova ponovnog uvođenja u 2015. godini, ali u osjetno manjem iznosu.<sup>34</sup> Na idućem grafikonu je prikazana usporedba ukupne imovine svih stambenih štedionica s imovinom svih ostalih kreditnih institucija, točnije svih poslovnih i štednih banaka u Republici Hrvatskoj u promatranom razdoblju.

Grafikon 4. Vrijednosti ukupne imovine stambenih štedionica u odnosu na vrijednost imovine ostalih kreditnih institucija u razdoblju od 2008. do 2015. godine (u milijunima kuna)



Izvor: Vlastita izrada prema: Hrvatska narodna banka (2008. – 2015.) *Statistički podaci Hrvatske narodne banke*, (online) dostupno na: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije/pokazatelji-poslovanja-kreditnih-institucija> (9.3.2017.)

Iz grafikona 3. je vidljivo kako je imovina svih stambenih štedionica u odnosu na imovinu ostalih kreditnih institucija vrlo niska. U postocima, udio imovine stambenih štedionica je oko 1,85% u ukupnoj imovini svih kreditnih institucija. Taj je udio u promatranim godinama najniži bio 2010. godine i to 1,73%, a najviši 2015. godine 1,94%. Valja napomenuti da banke u Hrvatskoj posluju kontinuirano već dugi niz godina, dok je sustav stambene štednje relativno mlad i u razvoju i posluje samo pet stambenih štedionica. U daljnjoj analizi

<sup>34</sup> *Bilten o bankama* br.29., str 42. dostupno na [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

poslovanja stambenih štedionica prikazan je broj sklopljenih ugovora o štednji u promatranim godinama.

### 3.2. Ugovori o štednji

Cilj svake stambene štedionice je privući što veći broj stambenih štediša. Kako bi pridobile nove stambene štediša, stambene štedionice koriste se sljedećim distributivnim kanalima:<sup>35</sup>

- 1) mrežom vanjskih suradnika – organiziranom prema različitim višerazinskim načelima, a čiji su članovi motivirani provizijom na osnovi sklopljenih ugovora,
- 2) vlastitim i licenciranim prodajnim uredima,
- 3) ugovaranjem suradnje i distributivnih kanala banke vlasnika stambene štedionice (npr. šalteri i poslovnice),
- 4) internetom, itd.

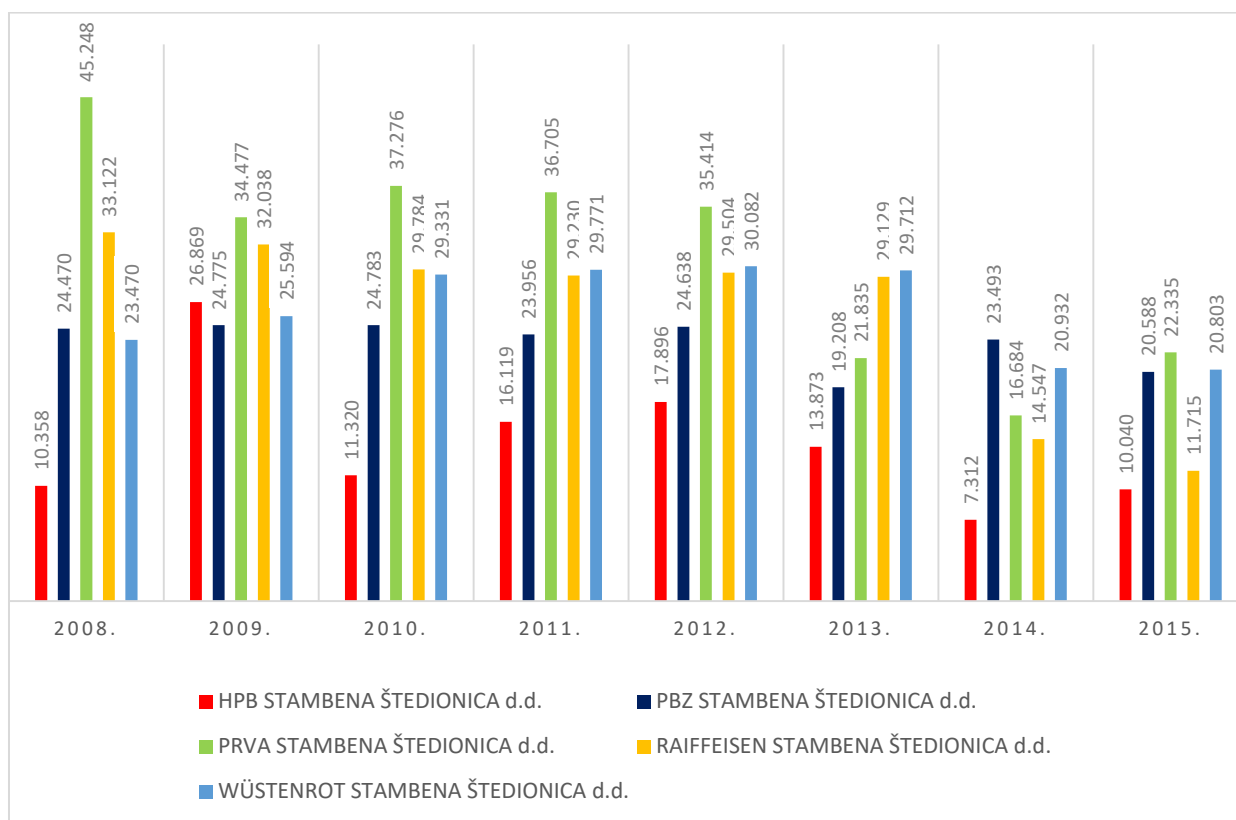
HPB stambena štedionica ima 19 zaposlenih, prema posljednjim podacima iz 2015. godine, što je najmanje u odnosu na ostale štedionice. Hrvatska poštanska banka d.d. je primarni kanal prodaje stambene štednje, a mali broj ugovora realizira se kroz urede Hrvatske pošte d.d., putem ovlaštenih posrednika i u sjedištu HPB stambene štedionice. Raiffeisen stambena štedionica posljednjih nekoliko godina značajno je smanjila broj zaposlenih i u 2014. godini je preuzeta od strane Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb te se prodaja proizvoda stambene štednje više ne vrši putem vlastite mreže, već putem poslovnica banke. Wüstenrot stambena štedionica ima najviše zaposlenih i konstantno ulaže u vlastite kadrove. Suradnja sa Wüstenrot životnim osiguranjem d.d. klijentima omogućava veći broj financijskih usluga, a samoj štedionici kontinuirani rast i razvoj. Prva stambena štedionica svoje proizvode nudi klijentima putem svoje poslovnice i distribucijskih kanala Zagrebačke banke. Privredna banka Zagreb d.d. je glavni kanal prodaje stambene štednje i kredita PBZ stambene štedionice te tako u velikoj mjeri pridonosi zadržavanju tržišnog položaja štedionice u snažnom konkurentskom okruženju. U nastavku je prikazan broj sklopljenih ugovora o stambenoj štednji za svaku štedionicu u promatranim godinama.

---

<sup>35</sup>Tepuš, M.M : *Analiza poslovanja stambenih štedionica: Rezultati drugoga HNB-ova projekta anketiranja stambenih štedionica*, Zagreb, 2006. str.9.



Grafikon 5. Broj ugovora o stambenoj štednji od 2008. do 2015. godine



Izvor: vlastita izrada prema godišnjim izvješćima: Prve stambene štedionice, HPB stambene štedionice, PBZ stambene štedionice, Raiffeisen stambene štedionice i Wüstenrot stambene štedionice od 2008. do 2015. godine

Grafikon 4. prikazuje broj sklopljenih ugovora o stambenoj štednji u svakoj stambenoj štedionici. HPBSS je štedionica s najmanjim brojem sklopljenih ugovora o stambenoj štednji, a mogući razlog tome je što je najkraće na tržištu. Značajnije povećanje broja sklopljenih ugovora o štednji s novim klijentima bilježi 2009. godine, za razliku od ostalih štedionica na tržištu, čije je glavno obilježje obnavljanje ugovora kojima je 2009. godine isteklo petogodišnje razdoblje štednje. U 2014. godini HPBSS je ostvarila najmanje novih ugovora o štednji, prvenstveno zbog ukidanja državnih poticajnih sredstava, zatim radi isteka velikog broja ugovora o štednji sklopljenih 2009. godine i radi prijevremenih prekida ugovora uzrokovanih općim ekonomskim stanjem u državi. Naredne 2015. godine vraćena su poticajna sredstva i ponovo blago raste broj novih ugovora. Promatrajući kretanje broja sklopljenih ugovora u PBZSS može se zaključiti da je pad broja novih ugovora bio značajniji u 2013. godini kada je iznos DPS-a smanjen sa 15% na 10%. PBZSS je pravovremeno poduzela određene akcije te je odobrila sklapanje ugovora o štednji bez ulazne naknade i odobrila stimulativnu kamatu od 1% za sve uplate stambene štednje koje se izvrše u 2014. godini kako

bi se štedišama nadoknadio izostanak DPS-a. To je rezultiralo blažim povećanjem novih ugovora u 2014. godini, a kao što je prikazano u grafikonu, PBZSS jedina na tržištu ima povećanje broja ugovora o štednji u 2014. godini. Te je godine uvela i automatsku obnovu štednih ugovora. Prva stambena štedionica je do 2013. godine bila vodeća po broju novih sklopljenih ugovora o stambenoj štednji. U 2013. bilježi značajniji pad broja novih ugovora prvenstveno zbog smanjenja postotka DPS-a. Smanjenje se nastavlja i u 2014. godini, a ponovni rast bilježi u 2015. Raiffeisen stambena štedionica je kroz promatrane godine održavala podjednak broj novih ugovora sve do 2013. godine kada počinje značajnije smanjenje. Razlozi tome su i promjena načina prodaje stambene štednje nakon reorganizacije unutar poduzeća, ali i smanjenje DPS te njihovo ukidanje 2014. godine. Wüstenrot stambena štedionica također bilježi smanjenje broja novih ugovora o stambenoj štednji u 2014. godini.

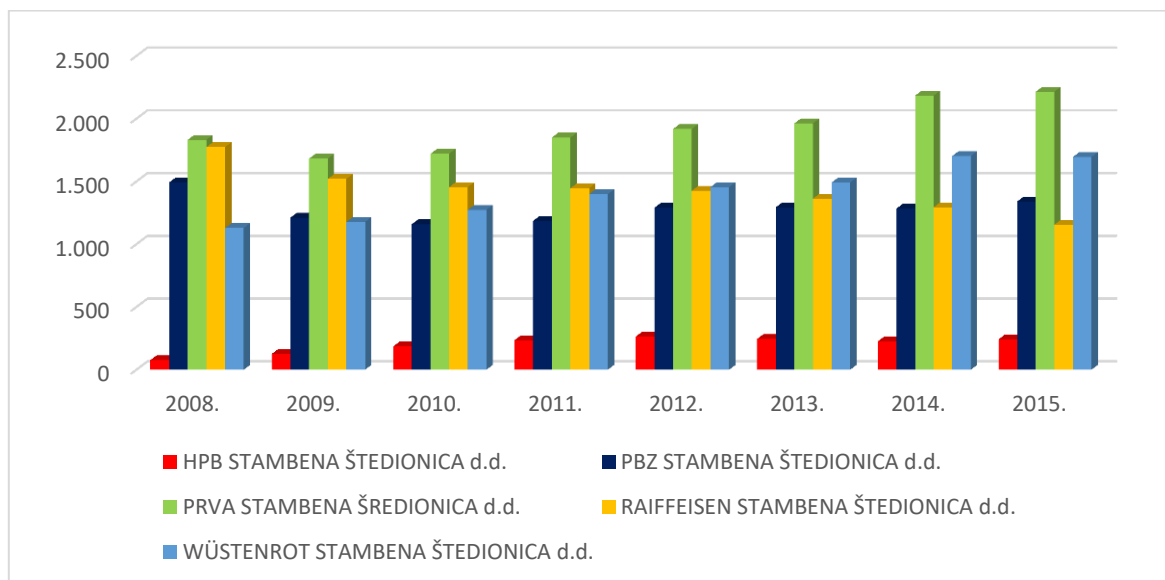
Dakle, može se zaključiti da je odluka Vlade o smanjenju DPS-a 2013. godine sa 15% na 10% slijedom čega maksimalni iznos DPS-a po jednom stambenom štedišu u jednoj kalendarskoj godini iznosi 500,00 kuna (umjesto dotadašnjih 750,00 kuna), a godinu kasnije i potpuno ukidanje DPS-a, rezultirala značajnim smanjenjem broja novih štediša u svim stambenim štedionicama i povećanjem broja raskinutih ugovora od strane postojećih korisnika što je dovelo do značajnog smanjenja broja stambenih štediša u cijelom sustavu stambene štednje.

### **3.3. Primitveni depoziti i odobreni krediti**

U prvih nekoliko godina od nastanka stambene štednje u Republici Hrvatskoj stambene štedionice nisu odobravale stambene kredite, već samo prikupljale depozite štediša budući da je za odobravanje stambenog kredita trebalo ispuniti uvjet o namjenskoj štednji u minimalnom razdoblju od dvije godine. Analizirajući poslovanje stambenih štedionica u Hrvatskoj od njihova osnutka, karakteristična su tri razdoblja: prvo razdoblje nije omogućavalo sklapanje ugovora o stambenoj štednji sa zaštitnom monetarnom klauzulom (valutnom klauzulom), drugo razdoblje započinje 8. srpnja 1999. kada je omogućeno ugovaranje valutne klauzule, što je ujedno i glavni razlog izrazitog povećanja iznosa prikupljene štednje u stambenim štedionicama u godinama poslije 1999., a treće razdoblje počinje smanjenjem državnih poticaja i deregulacijom poslovanja stambenih štedionica 2005.

godine.<sup>36</sup> Slijedi prikaz i analiza vrijednosti oročenih depozita od 2008. do 2015. godine u svim stambenim štedionicama.

Grafikon 6. Vrijednost oročenih depozita stambenih štedionica u razdoblju od 2008. do 2015. godine (u milijunima kuna)



Izvor: vlastita izrada prema godišnjim izvješćima: Prve stambene štedionice, HPB stambene štedionice, PBZ stambene štedionice, Raiffeisen stambene štedionice i Wüstenrot stambene štedionice od 2008. do 2015. godine

Grafikon 5. prikazuje vrijednost oročenih depozita u promatranom razdoblju za sve stambene štedionice u Republici Hrvatskoj. HPBSŠ ima najmanje oročenih depozita u odnosu na sve ostale štedionice, dok je PSS vodeća u vrijednosti depozita. HPBSŠ je do 2012. godine kontinuirano bilježila rast oročenih depozita stanovništva, a nakon toga smanjenje prikupljenih depozita. PSS je u promatranom razdoblju bilježila pad vrijednosti primljenih depozita jedino u 2009. godini i od tada bilježi svake godine sve više primljenih depozita od klijenata. PBZŠ je 2009. godine bilježila smanjenje oročenih depozita, ali sve ostale promatrane godine vrijednost depozita kreće se oko 1,2 mlrd. kuna godišnje. Nakon odluke Vlade o vraćanju DPS 2015. godine, PBZŠ bilježi rast vrijednost oročenih depozita na 1,34 mlrd. kuna. Značajniji pad oročenih depozita kod RSS u 2009. godini rezultat je dospjeća velikog broja ugovora o stambenoj štednji kojima je proteklo pet godina od sklapanja ugovora. Nakon 2009. nastavlja se kontinuirani pad vrijednosti oročenih depozita stanovništva u RSS. WSS ostvaruje rast oročenih depozita u svim promatranim godinama, a

<sup>36</sup> Tepuš, M.M., Ibidem, str.11.

glavni cilj u 2014. bio je sprječavanje odljeva depozita koji je mogao nastupiti kao posljedica suspenzije DPS za 2014. godinu. WSS je ostvarila zadani cilj što je vidljivo iz porasta stanja depozita u 2014. godini u odnosu na prethodnu godinu.

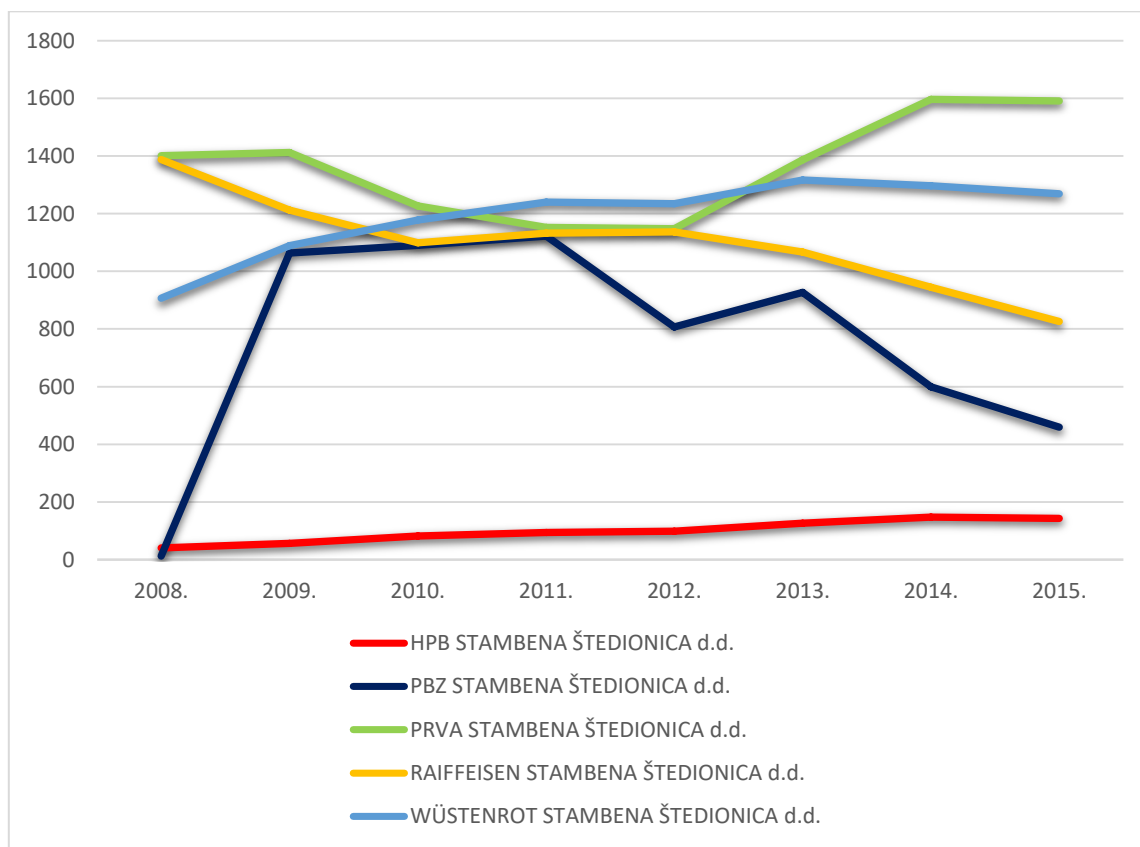
Stambene štedionice specijalan su oblik kreditnih institucija koji prikupljaju dugoročne depozite, a zatim iz prikupljenih depozita odobravaju stambene kredite s fiksnom kamatnom stopom u cijelom razdoblju otplate. Pojačana kreditna aktivnost stambenih štedionica započela je tek nakon 2005., djelomično i zbog toga što je u sustavu stambene štednje od osnivanja potrebno nekoliko godina akumuliranja štednje kako bi stambene štediša uopće stekli pravo na kredit, a djelomično i jer je u 2005. dana mogućnost međufinanciranja, čime je stvoren preduvjet za značajnije korištenje kreditnog potencijala sustava u cijelosti.<sup>37</sup> Krediti za međufinanciranje omogućuju štedišama dobivanje stambenog kredita prije isteka ugovorenog perioda stambene štednje. Ovim se modelom kredit odobren za međufinanciranje refinancira iz stambenog kredita koji se odobrava nakon što štediša ispuni regularne uvjete (potreban iznos uštedevine i razdoblje štednje). Štediša ostvaruje probitak jer stambeno pitanje rješava brže, kreditni zahtjev se obrađuje samo jednom, prateći kreditni troškovi javljaju se samo jednom, a klijent na visini otplatne rate može i ne mora osjetiti utjecaj refinanciranja kredita za međufinanciranje.<sup>38</sup> Sve stambene štedionice uz redovne kredite imaju u ponudi i kredite za međufinanciranje te većina njih bilježi njihov rast u odnosu na redovne kredite. U nastavku rada je prikaz kretanja vrijednosti svih odobrenih stambenih kredita stambenim štedišama.

---

<sup>37</sup> Bratić, V. (2014), str. 10.

<sup>38</sup> Tepuš, M.M. (2006), str. 20.

Grafikon 7. Kretanje vrijednosti odobrenih stambenih kredita štedišama u razdoblju od 2008. do 2015. godine (u milijunima kuna)



Izvor: vlastita izrada prema godišnjim izvješćima: Prve stambene štedionice, HPB stambene štedionice, PBZ stambene štedionice, Raiffeisen stambene štedionice i Wüstenrot stambene štedionice od 2008. do 2015. godine

Grafikon 6. prikazuje kretanje vrijednosti odobrenih stambenih kredita štedišama od 2008. do 2015. godine u Republici Hrvatskoj. HPBSŠ je odobrila najmanje stambenih kredita u odnosu na sve ostale štedionice. U 2008. godini odobrila je kredita u vrijednosti 40,997 tisuća kuna i svake sljedeće godine bilježi blago povećanje. U 2015. godini vrijednost odobrenih kredita povećala se na 143,198 tisuća kuna. PBZSŠ je u 2008. godini odobrila najmanje kredita, točnije 12,767 tisuća kuna, a 2009. godine bilježi značajan porast danih kredita u iznosu od 1.063,7 milijuna kuna. Uslijed smanjene potražnje za stambenim kreditima, 2012. godine bilježi pad vrijednosti odobrenih kredita klijentima. U 2013. godini ponovo dolazi do povećanog interesa za stambenim kreditima, ponajprije onih za međufinanciranje, ali već sljedeće godine ponovo bilježi značajno smanjenje odobrenih kredita koje se nastavlja i u 2015. godini.

U poslovanju vodeće PSŠ primjetan je pad vrijednosti odobrenih kredita u razdoblju od 2010. do 2012. godine zbog smanjene potražnje za kreditima uzrokovane krizom na financijskom tržištu. Nakon 2012. godine naglo raste broj odobrenih kredita kao i njihova ukupna vrijednost, a 2015. godine dolazi do stagnacije. RSŠ je 2008. godine odobrila 1.387,5 milijuna kuna kredita klijentima, a idućih godina bilježi pad. Tijekom 2010. godine aktivnosti poslovanja RSŠ bile su usmjerene ka povećanju ponude stambenih kredita i uvedeno je više modela međufinanciranja što je rezultiralo blagim povećanjem potražnje za stambenim kreditima sve do 2012. godine. Od 2013. godine na dalje bilježi smanjenje kreditnih aktivnosti. WSŠ je u razdoblju od 2011. do 2012. bila vodeća štedionica po broju odobrenih kredita i njihovoj vrijednosti. Kretanje vrijednosti odobrenih stambenih kredita u WSŠ kontinuirano se povećava sve do 2013. godine nakon koje dolazi do blažeg smanjenja potražnje za kreditima. Iz navedenoga se može zaključiti da potražnja za stambenim kreditima postoji i da stanovništvo polako prepoznaje sigurnost koju imaju stambeni krediti štedionica s fiksnom kamatnom stopom u odnosu na stambene kredite poslovnih banaka.

Odobreni krediti stanovništvu čine najveću stavku imovine stambene štedionice, a uz njih štedionice odobravaju kredite financijskim institucijama, državnim jedinicama i nefinancijskim trgovačkim društvima. Na kraju 2015. godine stambene štedionice sudjelovale su u stambenom kreditiranju na razini sustava sa 6,9%. U sektorskoj distribuciji kredita na kredite stambenim štedišama odnosilo se 95,2% bruto kredita, a preostali dio bio je raspodijeljen na sektor financijskih institucija i trgovačkih društava. Dominacija stambenih kredita stanovništvu, odobrenih uz fiksne kamatne stope te pretežito u kunama s valutnom klauzulom u eurima, i nadalje povoljno utječe na dobru kvalitetu ukupnih kredita stambenih štedionica.<sup>39</sup> Za usporedbu, u 2008. godini stambene štedionice ostvarile su udio od 5,2% u ukupnim stambenim kreditima svih kreditnih institucija, iduće 2009. godine taj je udio iznosio 5,4%, te je idućih godina rastao do 6,9% 2015. godine. Dakle, udio odobrenih stambenih kredita stambenih štedionica jest nizak u odnosu na odobrene stambene kredite ostalih financijskih institucija, ali se iz godine u godinu povećava što pokazuje da građani prepoznaju kvalitetu i pouzdanost stambenih kredita na osnovu stambene štednje.

---

<sup>39</sup> *Bilten o bankama* br. 29., str. 45.

### **3.4. Rezultat poslovanja stambenih štedionica**

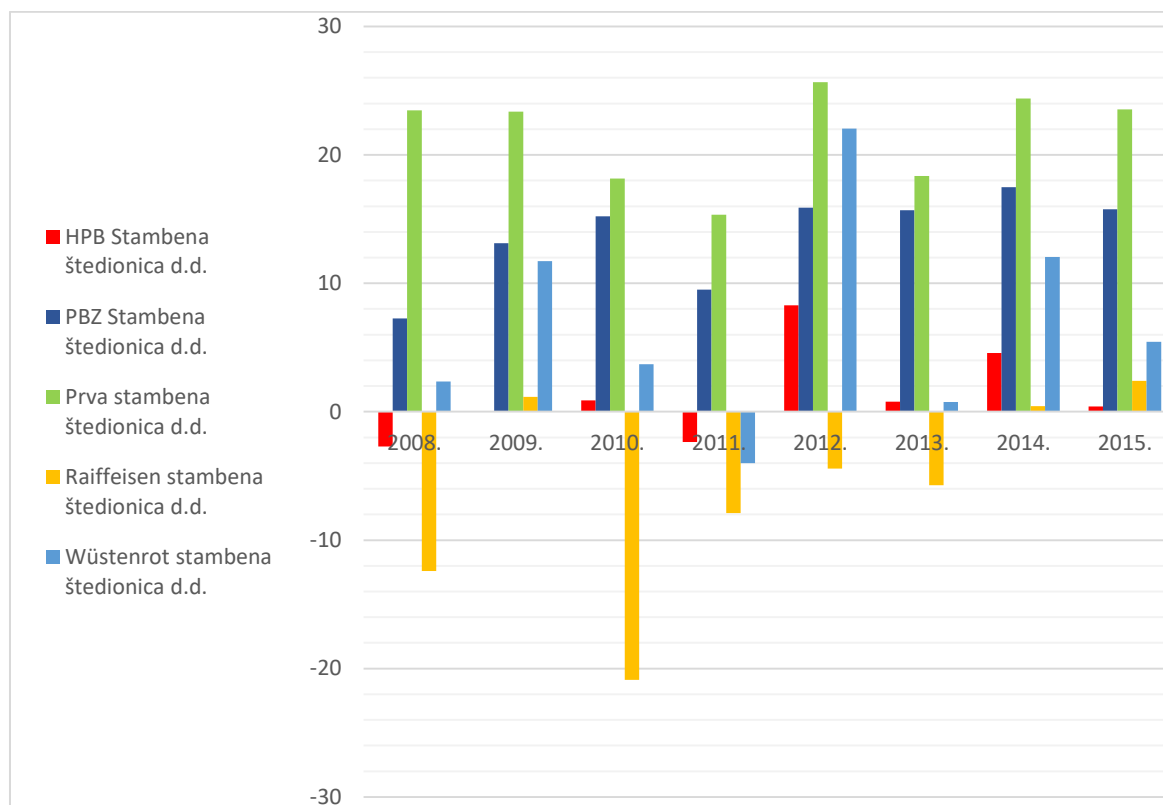
Na osnovu računa dobiti i gubitka procjenjuje se uspješnost poslovanja stambenih štedionica u obračunskom razdoblju od jedne godine. Osnovni elementi računa dobiti i gubitka su prihodi, rashodi i njihova razlika, dobit ili gubitak. U strukturi prihoda stambenih štedionica dominiraju neto kamatni prihodi. Neto kamatni prihodi podrazumijevaju razliku kamatnih prihoda i kamatnih rashoda, koji podrazumijevaju rashode po depozitima komitenata i odobrenim kreditima. Rastom kreditne aktivnosti, neto kamatni prihodi također bilježe rastuće trendove.<sup>40</sup> Sljedeća stavka su neto prihodi od provizija i naknada koji čine razliku između prihoda od provizija i naknada i njihovih troškova, a tu spadaju naknade za ugovaranje štednje i za vođenje štednih računa. Tu su još ostali operativni prihodi i poslovni prihodi.

Rashodi stambenih štedionica su: troškovi osoblja, troškovi osiguranja štednih uloga, amortizacija nekretnina, opreme i nematerijalne imovine, rezerviranja za rizike i gubitke, neto otpuštanje umanjenja vrijednosti zajmova i potraživanja, financijske imovine i ostale imovine, porez na dobit, troškovi marketinga, te ostali operativni troškovi. Razlika prihoda i rashoda donosi rezultat poslovanja stambene štedionice. U nastavku je prikaz dobiti ili gubitka svake stambene štedionice na kraju godine u razdoblju od 2008. do 2015. godine.

---

<sup>40</sup> Bratić, V. (2013.) str. 32.

Grafikon 8. Rezultat poslovanja stambenih štedionica u razdoblju od 2008. do 2015. godine (u milijunima kuna)



Izvor: vlastita izrada prema godišnjim izvješćima: Prve stambene štedionice, HPB stambene štedionice, PBZ stambene štedionice, Raiffeisen stambene štedionice i Wüstenrot stambene štedionice od 2008. do 2015. godine

Iz grafikona 7. može se vidjeti da najveću dobit ostvaruje vodeća PSS čija se dobit kreće oko 23 milijuna kuna. Najmanju dobit ostvarila je 2011. godine u iznosu od 15,3 milijuna kuna, a najveću 2012. godine u iznosu od 25,7 milijuna kuna zbog rasta neto prihoda od kamata, što je rezultat povećanja prinosa na vrijednosne papire te povećanja neto prihoda na plasmane bankama. U 2013. je ponovo došlo do smanjenja ukupne dobiti na 18,4 milijuna kuna zbog smanjenja najvažnije stavke, neto prihoda od kamata, što je rezultat smanjenja prinosa na vrijednosne papire te povećanja kamatnih rashoda na oročene depozite stanovništva. Već iduće godine PSS ponovno bilježi rast dobiti na 24,3 milijuna kuna ponajviše zbog povećanja kamatnih prihoda od kredita stanovništvu. HPBSŠ je u 2008. godini ostvarila gubitak od 2,7 milijuna kuna što je najveći gubitak te štedionice u promatranim godinama. Još je 2011. godine ostvarila gubitak od 2,3 milijuna kuna, a sve ostale godine bilježi najmanju dobit u odnosu na ostale stambene štedionice. U 2012. godini HPBSŠ je ostvarila dobit od 8,2 milijuna kuna zbog porasta cijena vrijednosnih papira u koje je ulagala.



PBZŠ kao i PSŠ kroz sve godine posluje s dobiti na kraju poslovne godine. PBZŠ najmanju dobit ostvarila je 2008. godine u iznosu od 7,3 milijuna kuna. Najveću dobit od 17,4 milijuna kuna ostvarila je 2014. godine, prvenstveno racionalnim gospodarenjem i kontrolom svih vrsta troškova poslovanja, a te je godine ostvarila i dobre prodajne rezultate. U promatranom razdoblju poslovanje RSŠ je većinom obilježio negativan rezultat poslovanja. RSŠ je 2008. godine bilježila gubitak u iznosu od 12,4 milijuna kuna, a najveći gubitak bilježi 2010. godine u iznosu od 20,8 milijuna kuna zbog smanjenih kamatnih prihoda kao posljedica smanjene aktive stambenih kredita te niskih kamatnih stopa na tržištu. Uz veliko smanjenje operativnih troškova, RSŠ bilježi dobit od 422 tisuće kuna u 2014. godini i daljnji rast dobiti u 2015. godini. WSŠ ima vrlo oscilirajuće rezultate poslovanja u promatranom razdoblju. Poslovnu godinu završava s dobiti sve do 2011. godine kada bilježi gubitak od 4 milijuna kuna prvenstveno zbog pada vrijednosti portfelja vrijednosnih papira koji se drži radi trgovanja. Naredne 2012. godine ostvaruje najveću dobit u iznosu od 22 milijuna kuna. Značajno su porasli poslovni prihodi, kamatni prihodi i dobit od vrijednosnih papira. Već se iduće godine sve navedeno značajno smanjilo pa je WSŠ smanjila dobit na 767 tisuća kuna. Cilj u 2014. godini bio je smanjenje troškova poslovanja, rast kamatnih prihoda te zadržavanje ukupne imovine što je i postigla, ostvarivši dobit od 12,1 milijun kuna, a 2015. godine ponovo smanjenje na 5,4 milijuna.

Iz svega navedenog, može se zaključiti da na rezultat poslovanja stambenih štedionica utječe niz čimbenika; kriza na gospodarskom tržištu, ekonomska situacija u zemlji, potražnja za stambenim kreditima, visina kamatne stope, visina operativnih troškova i drugi. U promatranom razdoblju, samo PSŠ i PBZŠ ostvaruju kontinuiranu i visoku dobit. RSŠ uglavnom posluje s gubitkom ili vrlo malom dobiti, kao i HPBSŠ.

### **3.5. Rizici stambenih štedionica i stopa adekvatnosti kapitala**

Poslovanje stambenih štedionica nosi određene rizike kao i poslovanje ostalih kreditnih institucija. Ključni rizici stambenih štedionica su kreditni rizik, kamatni rizik u knjizi banke, rizik likvidnosti, operativni rizik te ostali. Kreditni rizik je rizik gubitka zbog neispunjavanja dužnikove novčane obveze prema kreditnoj instituciji. U svojoj osnovi kreditni rizik je vjerojatnost da će financijski instrument izgubiti na vrijednosti uslijed neispunjenja ugovornih obveza dužnika koje bi mogle uvjetovati nepotpun i nepravodoban povrat glavnice, kamata ili

naknada.<sup>41</sup> Kreditni rizik je prisutan u svim slučajevima kada kreditna institucija odobrava kredit jer kredit bez rizika ne postoji. Kreditni se rizik može svesti na što manju razinu kvalitetnom analizom te primjenom postupaka za upravljanje rizicima. Sustav upravljanja rizicima uzima u obzir propisane regulatorne zahtjeve sukladno Zakonu o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, Zakonu o kreditnim institucijama i pratećim podzakonskim aktima te uredbe i direktive Europske unije.<sup>42</sup> Stavke izložene kreditnom riziku koje podliježu klasificiranju u rizične skupine su ukupni plasmani i izvanbilančne obveze stambenih štedionica.

Preuzete izvanbilančne obveze jesu klasične rizične izvanbilančne stavke odnosno obveze za podmirenje kojih će uslijediti ili može uslijediti odljev novčanih sredstava kreditne institucije, na temelju kojeg se zbog nemogućnosti povrata budućih odljeva sredstava kreditna institucija izlaže kreditnom riziku.<sup>43</sup> Plasmani su financijska imovina u pojavnom obliku odobrenih kredita, dužničkih instrumenata i drugih potraživanja koje kreditna institucija u skladu sa svojim poslovnim politikama klasificira u kategorije financijskih instrumenata. Plasmanom se smatraju glavnica i kamatni prihod u cjelini koji se odnosi na pojedini financijski instrument.<sup>44</sup> Ovisno o mogućnostima naplate, plasmani se dijele na tri skupine:

- rizična skupina A (potpuno nadoknadivi plasmani),
- rizična skupina B (djelomično nadoknadivi plasmani),
- rizična skupina C (potpuno nenadoknadivi plasmani).

Prema podacima iz 2015. godine, rizične skupine B i C činile su samo 1,2% ukupnih plasmana i izvanbilančnih obveza stambenih štedionica, dok je u rizičnu skupinu A klasificirano 98,8% stambenih kredita što pokazuje izvrsnu kvalitetu stambenih kredita stambenih štedionica.<sup>45</sup> Takva statistika prisutna je i u prethodnim promatranim godinama što dokazuje vrlo nizak rizik otplate dugoročnih stambenih kredita koje nude stambene štedionice.

---

<sup>41</sup> Wüstenrot stambena štedionica: Godišnje izvješće - 2015., str.18.

<sup>42</sup> HPB stambena štedionica: Godišnje izvješće 2015., str. 9.

<sup>43</sup> Odluka o klasifikaciji plasmana i izvanbilančnih obveza kreditnih institucija (NN br. 41A, čl. 3.)

<sup>44</sup> Odluka o klasifikaciji plasmana i izvanbilančnih obveza kreditnih institucija (NN br. 41A, čl. 3.)

<sup>45</sup> Prema: *Bilten o bankama* br. 29., str. 45.

Kamatni rizik u knjizi banke je sastavni dio tržišnog rizika i pokazuje osjetljivost financijskog stanja (profitabilnosti) štedionice na promjene kamatnih stopa.<sup>46</sup> Javlja se zbog kreditiranja na dugi rok s fiksnim kamatnim stopama i tom riziku su izložene sve stambene štedionice.

Pod rizikom likvidnosti podrazumijeva se rizik da štedionica neće biti sposobna financirati povećanje rasta aktive i podmiriti obveze po njihovom dospjeću. U svrhu upravljanja rizikom likvidnosti štedionice održavaju potreban nivo rezerve likvidnosti, kontinuirano prate tekuću likvidnost i nastoje osigurati sredstva za pravovremeno podmirenje svojih obveza. Operativni rizik je rizik nastanka događaja koji za posljedicu ima gubitak, a uzrok su neprimjereni ili neuspješni unutarnji procesi, ljudi ili sustavi odnosno vanjski procesi.<sup>47</sup> Štedionice sukladno Zakonu o kreditnim institucijama upravljaju operativnim rizikom nizom mjera, pravila, metoda i ostalih načina za kvalitetno upravljanje operativnim kao i ostalim rizicima u poslovanju.

Stopa adekvatnosti kapitala predstavlja odnos između jamstvenog kapitala i ukupnog iznosa izloženosti ponderiranog kreditnim rizikom i inicijalnih kapitalnih zahtjeva za tržišne rizike i operativni rizik. Sukladno Odluci o adekvatnosti jamstvenog kapitala, stopa adekvatnosti jamstvenog kapitala treba iznositi najmanje 12%.<sup>48</sup> Jamstveni kapital, prema Zakonu o kreditnim institucijama, ima funkciju osiguranja sigurnog i stabilnog poslovanja, odnosno ispunjenja obveza prema svim vjerovnicima kreditne institucije. Jamstveni kapital sastoji se od osnovnog i dopunskog kapitala. Osnovni i dopunski kapital koriste se za pokriće svih rizika.<sup>49</sup> Što je stopa adekvatnosti kapitala veća to znači da su stambene štedionice otpornije na moguće gubitke i u stanju su ih podmiriti iz vlastitih sredstava. Ona je pokazatelj sigurnosti uloga unutar pojedine stambene štedionice. U nastavku je prikazana stopa adekvatnosti kapitala svih stambenih štedionica u razdoblju od 2008. do 2015. godine.

---

<sup>46</sup> Wüstenrot stambena štedionica: Godišnje izvješće - 2015. , str.19.

<sup>47</sup> HPB stambena štedionica d.d.: Godišnje izvješće 2015. godine, str.10.

<sup>48</sup> Wüstenrot stambena štedionica: Javna objava bonitetnih zahtjeva 31.12.2013., str.2.

<sup>49</sup> Wüstenrot stambena štedionica: Javna objava bonitetnih zahtjeva 31.12.2013., str.2.

Tablica 1. Stopa adekvatnosti kapitala stambenih štedionica u razdoblju od 2008. do 2015. godine

| Godina                         | 2008.  | 2009.  | 2010.  | 2011.  | 2012. | 2013. | 2014. | 2015. |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Stopa adekvatnosti kapitala, % | 13,15% | 16,32% | 20,28% | 19,87% | 21,3% | 20,5% | 23,5% | 25,8% |

Izvor: vlastita izrada prema: Hrvatska narodna banka: *Bilten o bankama* ( od 2008. do 2015.)

Iz tablice 1. vidljivo je da je stopa adekvatnosti kapitala stambenih štedionica u svim promatranim godinama zadovoljavajuća i viša od minimalno propisane stope od 12%. Kontinuirani rast bilježi se do 2011. godine kada nastupa blago smanjenje stope što je posljedica povećanja kapitalnih zahtjeva za pokriće rizika u poslovanju. U 2012. godini nastavlja rasti zbog porasta jamstvenog kapitala u štedionicama. U 2013. godini ponovo je vidljivo smanjenje stope prvenstveno zbog povećanja kapitalnog zahtjeva za kreditni rizik koji je u 2013. bio veći za 9%. U 2014. i 2015. godini raste stopa adekvatnosti kapitala stambenih štedionica zbog rasta jamstvenog kapitala i smanjenja izloženosti rizicima poslovanja, posebno kreditnom riziku s obzirom na to da su se odobreni krediti štedionica u tom razdoblju smanjili. Iz svega navedenog može se zaključiti da je poslovanje stambenih štedionica vrlo stabilno i otporno na rizike poslovanja koji mogu nastupiti te da imaju dovoljno vlastitih sredstava da prevladaju moguće rizične situacije.

Analizirajući financijske pokazatelje stambenih štedionica u razdoblju od 2008. do 2015. godine može se zaključiti da je smanjivanje stope državnih poticajnih sredstava i 2014. godine potpuno ukidanje državnih poticajnih sredstava, a kasnije vraćanje po znatno smanjenoj stopi, rezultiralo odljevom postojećih štediša i značajnim smanjenjem novih štediša. Također, došlo je do stagnacije u vrijednosti odobrenih kredita jer je potražnja u uvjetima neizvjesnosti bila sve manja. Stambene štedionice su se pravodobno pripremile na novonastalu situaciju i spriječile odljev depozita raznim mjerama te nastojale nadoknaditi svojim štedišama izgubljeno nakon neisplate državnih poticajnih sredstava. Njihovo poslovanje je stabilno, ali vrlo osjetljivo na promjene stope državnih poticajnih sredstava kojima je uloga privući klijente da štede u stambenim štedionicama i ostvare svoje stambene želje i potrebe.

#### 4. VAŽNOST POTICANJA STAMBENE ŠTEDNJE

Posjedovanje vlastitog stana presudna je odrednica u stvaranju stabilnog društva. Zbog značaja za društvo u cjelini, svaka zemlja intervenira raznim metodama, između ostalih i poticanjem stambene štednje. Za uvođenje i razvoj poticanja stambene štednje sljedeći su razlozi, odnosno ciljevi:<sup>50</sup>

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

Navedeni razlozi važnosti poticanja stambene štednje ukazuju na potrebu za državnim poticajima na štednju radi dobiti cijeloga društva. Tu se radi o želji da građani žive kvalitetnije u stambenim jedinicama koje im pružaju uvjete za zdrav život. Sljedeći razlog je i nastojanje da se isprave društvene nejednakosti. Vlasništvo nad stambenom jedinicom daje osjećaj odgovarajućeg udjela u zajednici. Sljedeći razlog je poticanje gospodarskog rasta kroz snažniju stambenu izgradnju. Stanogradnja omogućava zapošljavanje u sektoru graditeljstva kao i u povezanim gospodarskim granama što pridonosi gospodarskom rastu i razvoju te povećanju ponude dostupnih stambenih jedinica.

Stambene štedionice mogu imati presudnu važnost pri ublažavanju državnog paternalizma i sve većeg oslanjanja na vlastite snage jer okupljaju veliki broj štediša, sa sigurnim dugoročnim uštedama koje se namjenski koriste u prvom redu za rješavanje njihovih stambenih potreba ili drugih namjena vezanih uz opremanje kućanstva.<sup>51</sup> Osobe koje su informirane o sustavu stambene štednje i prednostima koje sustav nudi, u sve većoj se mjeri brinu sami za sebe i nastoje štednjom doći do željenih ciljeva. Navika štednje i realnija procjena vlastitih financijskih sposobnosti dovodi do unapređenja financijskog sustava i

---

<sup>50</sup> Bratić, V. (2013.), str. 4.

<sup>51</sup> Bratić, V. (2013.), str. 9.

snižavanja stope ne vraćanja stambenih kredita. Posljednji razlog za razvoj poticajnih sredstava je unapređenje očuvanja okoliša putem poboljšanja energetske učinkovitosti. Klimatski sustav se mijenja i vrlo je važna briga za okoliš i ušteda potrošnje energije. Većina stambenih štedionica u svojoj ponudi imaju „Zelene kredite“ koji su namijenjeni za poboljšanje energetske učinkovitosti stambene nekretnine, opremanje stana ili kuće kupnjom bijele tehnike i rasvjete energetskih razreda A+, A i B te kupnju ili izgradnju niskoenergetskih stambenih nekretnina. Stanovništvo sve više prepoznaje važnost i potrebu uštede energije i smanjenja troškova režija, a stambene štedionice su se prilagodile i omogućile ostvarenje tih potreba.

Državna poticajna sredstva predstavljaju konkurentsku prednost stambenih štedionica u odnosu na poslovne banke i pomažu im da opstanu na tržištu. Privlače štediše u sustav stambene štednje, a za sustav su vrlo važni i oni štediše koji štede samo radi prinosa i koji ne namjeravaju zatražiti stambeni kredit. Njihovi štedni ulazi omogućavaju odobravanje stambenih kredita drugim klijentima. Stoga u ovako postavljenom modelu stambene štednje državna poticajna sredstva predstavljaju neizostavni dio sustava.

Analizirajući poslovanje stambenih štedionica u prethodnom poglavlju, vidi se primjetan pad broja novih štediša nakon ukidanja DPS za 2014. godinu. Navedeno ukidanje imalo je za cilj ostvariti uštede u državnom proračunu. Smanjenje broja štediša je bilo vidljivo već 2013. godine kada su DPS smanjeni sa 15% na 10%. Dakle, sustav stambene štednje vrlo je osjetljiv na promjene stope DPS-a i njihovo smanjivanje rezultira smanjenjem broja novih, ali i povećanim brojem izlazaka postojećih štediša iz sustava stambene štednje. U 2015. godini sustav stambene štednje je stabiliziran vraćanjem DPS-a, gdje se iznos poticaja određuje prema tržišnim uvjetima i time se bitno smanjuju rizici u sustavu. U sljedećim godinama cilj je povećanje profitabilnosti štedionica smanjenjem troškova i povećanjem prihoda kroz veći volumen štednje, veći volumen redovitih kredita i kredita za međufinanciranje te kroz direktno financiranje stanogradnje. Time se dolazi do cilja povećanja neto prihoda državnog proračuna kroz poreze. Kako bi stambene štedionice zadržale takvu poziciju na financijskom tržištu, ali i u percepciji stanovništva, nužna je sigurnost građana da će država i dalje kontinuirano davati poticaje te da ne treba očekivati nagle promjene.<sup>52</sup> Primarni je cilj svih stambenih štedionica analizirati moguće načine upravljanja poticajnim sredstvima i zaustaviti negativne trendove posljednjih godina uz istodobno profitabilno poslovanje.

---

<sup>52</sup> Hrvatska udruga banaka: *Brošura: Stambena štednja*, str.7.

## 5. ZAKLJUČAK

Ugovorni model stambenog financiranja u Republici Hrvatskoj započeo je donošenjem *Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje* iz 1997. godine, a prve stambene štedionice osnovane su već 1998. godine. Trenutno djeluje pet specijaliziranih kreditnih institucija, stambenih štedionica, koje prikupljaju depozite klijenata u ugovorenom razdoblju nakon kojeg im odobravaju stambene kredite uz financijsku potporu države. Država nastoji intervenirati kroz državna poticajna sredstva na štednju jer je stambeno zbrinjavanje i kvaliteta života stanovništva vrlo važna za društvo u cjelini. Iako su kroz godine profitabilnog poslovanja stambene štedionice ostvarile značajne prihode za državni proračun kroz poreze i prireze, doprinose, zatim i rast zaposlenosti, gospodarski rast i drugo, država kontinuirano smanjuje stopu državnih poticajnih sredstava radi dodatne uštede u proračunu. Stambene štedionice tako nisu u mogućnosti iskoristiti sav svoj potencijal.

Poslovanje stambenih štedionica u razdoblju od 2008. do 2015. godine analizirano je kroz podatke o ukupnoj imovini svake stambene štedionice, vrijednosti prikupljenih depozita štediša, vrijednosti odobrenih kredita, zatim kroz broj sklopljenih ugovora o štednji, rezultatu poslovanja i drugim pokazateljima. Zaključak provedene analize je da su stambene štedionice relativno mlade i u razvoju za razliku od ostalih kreditnih institucija i njihov udio u ukupnoj imovini svih kreditnih institucija je samo 1,8%. Broj novih stambenih štediša iz godine u godinu smanjuje se, a značajnije smanjenje bilježe od 2013. godine nadalje. Razlozi tomu su smanjena stopa državnih poticaja kao i neisplata istih u 2014. godini. Potražnja za kreditima također se smanjila iz istog razloga kao i ukupna vrijednost oročenih depozita. Sve stambene štedionice posljednje dvije godine posluju s dobiti na kraju razdoblja, što su postigle značajnim smanjenjem poslovnih troškova. Vodeća stambena štedionica u Republici Hrvatskoj je Prva stambena štedionica, a prema provedenoj analizi poslovanja, najmlađa HPB stambena štedionica u svim pokazateljima bilježi najmanje vrijednosti. Stambeni krediti koje nude štedionice su izvrsne kvalitete što potvrđuje ukupni podatak od samo 1,2% rizičnih kredita u 2015. godini. Stopa adekvatnosti kapitala svih stambenih štedionica je daleko iznad minimalno propisane što dokazuje njihovu stabilnost. Navedeni podaci ukazuju na sposobnost sustava poticane stambene štednje da unatoč nepovoljnom okružju proizvede pozitivne ekonomske učinke i profitabilno poslovanje.

## POPIS LITERATURE

### I. STRUČNE KNJIGE:

1. Puljiz, V. i dr.: **Socijalna politika Hrvatske**, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2008.
2. Tica, J.: **Tranzicija hrvatskog stambenog tržišta**, Politička kultura, Zagreb, 2002.
3. Žager, K. i dr.: **Računovodstvo I – računovodstvo za neračunovođe**, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, 2016.

### II. BROŠURE, IZVJEŠĆA, ISTRAŽIVAČKI PROJEKTI:

1. Arhivanalitika: **Ocjena učinaka i perspektiva stambene štednje u Hrvatskoj**, Arhivanalitika, Zagreb, 2009.
2. Bratić, V.: **Analiza sustava poticanja stambene štednje u Republici Hrvatskoj – istraživački projekt**, Institut za javne financije, Zagreb, 2013.
3. Bratić, V.: **Perspektiva sustava poticanja stambene štednje u Republici Hrvatskoj – istraživački projekt**, Institut za javne financije, Zagreb, 2014.
4. Hrvatska narodna banka: **Bilten o bankama br. 17.**, Hrvatska narodna banka, Zagreb, 2008.
5. Hrvatska narodna banka: **Bilten o bankama br. 19.**, Hrvatska narodna banka, Zagreb, 2009.
6. Hrvatska narodna banka: **Bilten o bankama br. 21.**, Hrvatska narodna banka, Zagreb, 2010.
7. Hrvatska narodna banka: **Bilten o bankama br. 23.**, Hrvatska narodna banka, Zagreb, 2011.
8. Hrvatska narodna banka: **Bilten o bankama br. 25.**, Hrvatska narodna banka, Zagreb, 2012.
9. Hrvatska narodna banka: **Bilten o bankama br. 26.**, Hrvatska narodna banka, Zagreb, 2013.
10. Hrvatska narodna banka: **Bilten o bankama br. 27.**, Hrvatska narodna banka, Zagreb, 2014.



11. Hrvatska narodna banka: **Bilten o bankama br. 28.**, Hrvatska narodna banka, Zagreb, 2015.
12. Hrvatska narodna banka: **Bilten o bankama br. 29.**, Hrvatska narodna banka, Zagreb, 2016.
13. Hrvatska udruga banaka: **Brošura: Stambena štednja**, Hrvatska udruga banaka, Zagreb, 2009.
14. HPB stambena štedionica d.d. : **Godišnje izvješće HPB - stambene štedionice za 2009. godinu**, Hrvatska poštanska banka d.d., Zagreb, 2010.
15. HPB stambena štedionica d.d. : **Godišnje izvješće HPB - stambene štedionice za 2010. godinu**, Hrvatska poštanska banka d.d., Zagreb, 2011.
16. HPB stambena štedionica d.d. : **Godišnje izvješće HPB - stambene štedionice za 2011. godinu**, Hrvatska poštanska banka d.d., Zagreb, 2012.
17. HPB stambena štedionica d.d. : **Godišnje izvješće HPB - stambene štedionice za 2012. godinu**, Hrvatska poštanska banka d.d., Zagreb, 2013.
18. HPB stambena štedionica d.d. : **Godišnje izvješće HPB - stambene štedionice za 2013. godinu**, Hrvatska poštanska banka d.d., Zagreb, 2014.
19. HPB stambena štedionica d.d. : **Godišnje izvješće HPB - stambene štedionice za 2014. godinu**, Hrvatska poštanska banka d.d., Zagreb, 2015.
20. HPB stambena štedionica d.d. : **Godišnje izvješće HPB - stambene štedionice za 2015. godinu**, Hrvatska poštanska banka d.d., Zagreb, 2016.
21. PBZ stambena štedionica d.d.: **Revidirano financijsko izvješće za 2008. godinu**, Privredna banka Zagreb, Zagreb, 2009.
22. PBZ stambena štedionica d.d.: **Revidirano financijsko izvješće za 2009. godinu**, Privredna banka Zagreb, Zagreb, 2010.
23. PBZ stambena štedionica d.d.: **Revidirano financijsko izvješće za 2010. godinu**, Privredna banka Zagreb, Zagreb, 2011.
24. PBZ stambena štedionica d.d.: **Revidirano financijsko izvješće za 2011. godinu**, Privredna banka Zagreb, Zagreb, 2012.
25. PBZ stambena štedionica d.d.: **Revidirano financijsko izvješće za 2012. godinu**, Privredna banka Zagreb, Zagreb, 2013.
26. PBZ stambena štedionica d.d.: **Revidirano financijsko izvješće za 2013. godinu**, Privredna banka Zagreb, Zagreb, 2014.
27. PBZ stambena štedionica d.d.: **Revidirano financijsko izvješće za 2014. godinu**, Privredna banka Zagreb, Zagreb, 2015.

28. PBZ stambena štedionica d.d.: **Revidirano financijsko izvješće za 2015. godinu**, Privredna banka Zagreb, Zagreb, 2016.
29. Prva stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće 2009.**, Zagrebačka banka, Zagreb, 2010.
30. Prva stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće 2010.**, Zagrebačka banka, Zagreb, 2011.
31. Prva stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće 2011.**, Zagrebačka banka, Zagreb, 2012.
32. Prva stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće 2012.**, Zagrebačka banka, Zagreb, 2013.
33. Prva stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće 2013.**, Zagrebačka banka, Zagreb, 2014.
34. Prva stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće 2014.**, Zagrebačka banka, Zagreb, 2015.
35. Prva stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće 2015.**, Zagrebačka banka, Zagreb, 2016.
36. Raiffeisen stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće za 2008. godinu**, Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb, 2009.
37. Raiffeisen stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće za 2009. godinu**, Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb, 2010.
38. Raiffeisen stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće za 2010. godinu**, Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb, 2011.
39. Raiffeisen stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće za 2011. godinu**, Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb, 2012.
40. Raiffeisen stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće za 2012. godinu**, Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb, 2013.
41. Raiffeisen stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće za 2013. godinu**, Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb, 2014.
42. Raiffeisen stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće za 2014. godinu**, Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb, 2015.
43. Raiffeisen stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće za 2015. godinu**, Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb, 2016.

44. Tepuš, M. M.: **Analiza poslovanja stambenih štedionica: Rezultati drugoga HNB – ova projekta anketiranja stambenih štedionica**, Hrvatska narodna banka, Zagreb, 2006.
45. Wüstenrot stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće – 2008.**, Wüstenrot stambena štedionica d.d., Zagreb, 2009.
46. Wüstenrot stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće – 2009.**, Wüstenrot stambena štedionica d.d., Zagreb, 2010.
47. Wüstenrot stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće – 2010.**, Wüstenrot stambena štedionica d.d., Zagreb, 2011.
48. Wüstenrot stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće – 2011.**, Wüstenrot stambena štedionica d.d., Zagreb, 2012.
49. Wüstenrot stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće – 2012.**, Wüstenrot stambena štedionica d.d., Zagreb, 2013.
50. Wüstenrot stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće – 2013.**, Wüstenrot stambena štedionica d.d., Zagreb, 2014.
51. Wüstenrot stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće – 2014.**, Wüstenrot stambena štedionica d.d., Zagreb, 2015.
52. Wüstenrot stambena štedionica d.d.: **Godišnje izvješće – 2015.**, Wüstenrot stambena štedionica d.d., Zagreb, 2016.
53. Wüstenrot stambena štedionica d.d.: **Javna objava bonitetnih zahtjeva 31.12.2013.**, Wüstenrot stambena štedionica d.d., Zagreb, 2014.

### III. PROPISI

1. *Zakon o društveno poticanoj stanogradnji*, Narodne novine, 109/01
2. *Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita*, Narodne novine, 31/11
3. *Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje*, Narodne novine, 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13, 151/14, 110/15, pročišćeni tekst zakona
4. *Zakon o računovodstvu*, Narodne novine, 120/16
5. *Odluka o klasifikaciji plasmana i izvanbilančnih obveza kreditnih institucija*, Narodne novine, 41A

#### IV. INTERNET STRANICE

1. Europska središnja banka: <https://www.bankingsupervision.europa.eu> (13.02.2017.)
2. Hrvatska narodna banka (2008. – 2015.): *Statistički podaci Hrvatske narodne banke*: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije/pokazatelji-poslovanja-kreditnih-institucija> (9.3.2017.)
3. Ministarstvo financija: <http://mfin.hr/hr/stambena-stednja> (01.02.2017.)
4. Stambena štednja i nekretnine: <http://stambena.savjetnik.com/index.html> (28.03.2017.)
5. Zagrebačka banka: <https://www.zaba.hr/home/stednja-i-ulaganja/stambena-stednja#pan2> (30.01.2017.)

# POPIS ILUSTRACIJA

## I. GRAFIKONI

|  |    |
|--|----|
| <b>Grafikon 1.</b> Stopa državnih poticajnih sredstava.....  | 7  |
| <b>Grafikon 2.</b> Imovina stambenih štedionica u razdoblju od 2008. do 2015. godine (u milijunima kuna).....  | 21 |
| <b>Grafikon 3.</b> Ukupna imovina svih stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj od 2008. do 2015. godine (u milijunima kuna).....                                      | 23 |
| <b>Grafikon 4.</b> Vrijednost ukupne imovine stambenih štedionica u odnosu na vrijednost imovine ostalih kreditnih institucija u razdoblju od 2008. do 2015. godine..... | 24 |
| <b>Grafikon 5.</b> Broj ugovora o stambenoj štednji od 2008. do 2015. godine.....  | 26 |
| <b>Grafikon 6.</b> Vrijednost oročenih depozita stambenih štedionica u razdoblju od 2008. do 2015. godine (u milijunima kuna).....                                       | 28 |
| <b>Grafikon 7.</b> Kretanje vrijednosti odobrenih stambenih kredita štedišama u razdoblju od 2008. do 2015. godine (u milijunima kuna).....                              | 30 |
| <b>Grafikon 8.</b> Rezultat poslovanja stambenih štedionica u razdoblju od 2008. do 2015. godine (u milijunima kuna).....  | 33 |

## II. TABLICE

|   |    |
|---|----|
| <b>Tablica 1.</b> Stopa adekvatnosti kapitala stambenih štedionica u razdoblju od 2008. do 2015. godine ..... | 37 |
|---|----|