

# Analiza poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj

---

**Vida, Kristina**

**Master's thesis / Diplomski rad**

**2016**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Pula / Sveučilište Jurja Dobrile u Puli**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:137:636260>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-07-13**



*Repository / Repozitorij:*

[Digital Repository Juraj Dobrila University of Pula](#)



Sveučilište Jurja Dobrile u Puli  
Fakultet ekonomije i turizma  
«Dr. Mijo Mirković»

**KRISTINA VIDA**

**ANALIZA POSLOVANJA STAMBENIH  
ŠTEDIONICA U REPUBLICI HRVATSKOJ**

Diplomski rad

Pula, 2016.

Sveučilište Jurja Dobrile u Puli  
Fakultet ekonomije i turizma  
«Dr. Mijo Mirković»

**KRISTINA VIDA**

**ANALIZA POSLOVANJA STAMBENIH  
ŠTEDIONICA U REPUBLICI HRVATSKOJ**

Diplomski rad

**JMBAG: 0303023743, redoviti student**

**Studijski smjer: Financijski menadžment**

**Predmet: Management financijskih institucija**

**Znanstveno područje: Društvene znanosti**

**Znanstveno polje: Ekonomija**

**Znanstvena grana: Financije**

**Mentor: Izv. prof. dr. sc. Manuel Benazić**

Pula, studeni 2016.



## IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, dolje potpisana **Kristina Vida**, kandidat za magistra poslovne ekonomije ovime izjavljujem da je ovaj Diplomski rad rezultat isključivo mogega vlastitog rada, da se temelji na mojim istraživanjima te da se oslanja na objavljenu literaturu kao što to pokazuju korištene bilješke i bibliografija. Izjavljujem da niti jedan dio Diplomskog rada nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz kojega necitiranog rada, te da ikoji dio rada krši bilo čija autorska prava. Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije iskorišten za koji drugi rad pri bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili radnoj ustanovi.

Student

Kristina Vida

U Puli, 03. studenoga 2016. godine



## IZJAVA

o korištenju autorskog djela

Ja, **Kristina Vida** dajem odobrenje Sveučilištu Jurja Dobrile u Puli, kao nositelju prava iskorištavanja, da moj diplomski rad pod nazivom „**Analiza poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj**“ koristi na način da gore navedeno autorsko djelo, kao cjeloviti tekst trajno objavi u javnoj internetskoj bazi Sveučilišne knjižnice Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli te kopira u javnu internetsku bazu završnih radova Nacionalne i sveučilišne knjižnice (stavljanje na raspolaganje javnosti), sve u skladu s Zakonom o autorskom pravu i drugim srodnim pravima i dobrom akademskom praksom, a radi promicanja otvorenoga, slobodnoga pristupa znanstvenim informacijama.

Za korištenje autorskog djela na gore navedeni način ne potražujem naknadu.

U Puli, 03. studenoga 2016. godine

Potpis

Kristina Vida

# SADRŽAJ

<b>1. UVOD</b> .....	1
<b>2. STAMBENA ŠTEDNJA U REPUBLICI HRVATSKOJ</b> .....	3
<b>2.1. Kreditne institucije u Republici Hrvatskoj</b> .....	3
2.1.1. <i>Banke</i> .....	3
2.1.2. <i>Štedne banke</i> .....	4
2.1.3. <i>Stambene štedionice</i> .....	4
2.1.4. <i>Institucije za elektronički novac</i> .....	5
<b>2.2. Stambene štednja i stambeno kreditiranje u Republici Hrvatskoj</b> .....	5
2.2.1. <i>Stambena štednja u Republici Hrvatskoj</i> .....	5
2.2.2. <i>Stambeno kreditiranje u Republici Hrvatskoj</i> .....	8
2.2.3. <i>Predfinanciranje i međufinanciranje stambenih štediša</i> .....	10
2.2.4. <i>Prednosti i nedostaci stambenih kredita</i> .....	11
<b>2.3. Prednosti stambenih štedionica u odnosu na banke</b> .....	12
<b>2.4. Državna poticajna sredstva</b> .....	15
<b>3. REGULATIVNI OKVIR STAMBENIH ŠTEDIONICA U REPUBLICI HRVATSKOJ</b> .....	17
<b>3.1. Zakon o kreditnim institucijama</b> .....	17
<b>3.2. Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje</b> .....	19
<b>3.3. Ugovor o stambenoj štednji</b> .....	20
<b>4. UPRAVLJANJE RIZICIMA U STAMBENIM ŠTEDIONICAMA</b> .....	22
<b>5. ANALIZA POSLOVANJA STAMBENIH ŠTEDIONICA U REPUBLICI HRVATSKOJ</b> .....	25
<b>5.1. Imovina stambenih štedionica i imovina po zaposlenom</b> .....	28
<b>5.2. Kretanje broja sklopljenih ugovora i iznos depozita</b> .....	34
<b>5.3. Razlika između odobrenih kredita i primljenih depozita</b> .....	38
<b>5.4. Profitabilnost imovine i kapitala</b> .....	44
<b>5.5. Dobit</b> .....	49
<b>5.6. Stopa adekvatnosti jamstvenog kapitala</b> .....	51
<b>6. ZAKLJUČAK</b> .....	55
<b>LITERATURA</b> .....	57
<b>POPIS GRAFIKONA I TABLICA</b> .....	64
<b>SAŽETAK</b> .....	65
<b>SUMMARY</b> .....	65

## 1. UVOD

„Stambena štednja je posebna namjenska štednja koja organizirano prikuplja novčana sredstva od fizičkih i pravnih osoba, radi rješavanja stambenih potreba štediša odobravanjem stambenih kredita uz financijsku potporu države na području Republike Hrvatske.“ (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN br. 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05 i 21/10).

Stambena štednja u Hrvatskoj započela je 1998. godine kada je zemlja kao i ostale tranzicijske zemlje uvela ugovorni model dugoročne namjenske štednje putem štedionica. Cilj stambene štednje određen je zakonskim odredbama kao "rješavanje stambenih potreba stambenih štediša odobravanjem stambenih kredita uz financijsku potporu države". Krediti se odobravaju uz fiksne kamatne stope i po osnovi dugoročne štednje klijenata. Hrvatski zakonodavni okvir sustava stambene štednje mijenjao se nekoliko puta. Značajne promjene bile su smanjenje iznosa državnih poticajnih sredstva (DPS) i mogućnost međufinanciranja (Bratić, 2013: 1).

Prema Bratiću (2013: 1) „štedionice posluju na način da državni poticaji služe za privlačenje štediša i veću privlačnost proizvoda u odnosu na ponudu koja prevladava na bankarskom tržištu i da prikupljenim dugoročnim depozitima financiraju dugoročne stambene kredite. Da bi takav sustav funkcionirao potrebne su štediše koji po isteku štednje ne planiraju podići stambeni kredit.“

Predmet istraživanja diplomskog rada je teorijski i empirijski istražiti poslovanje stambenih štedionica (analizom njihovih financijskih izvještaja i pokazatelja) koje djeluju na području Republike Hrvatske u razdoblju od 2006. do 2015. godine. Cilj rada jest upoznavanje stanja hrvatskog sustava državno poticane stambene štednje, odnosno poslovanja postojećih stambenih štedionica i postavljanje njihovih smjernica za daljnju budućnost. Svrha rada je utvrditi kako se pokazatelji kreću u promatranim godinama, što je uzrok njihova kretanja, te njihov utjecaj na cjelokupnu sliku poslovanja stambenih štedionica.

Rad je podijeljen na šest poglavlja. Prvo poglavlje je uvod, gdje se predstavljaju predmet i ciljevi rada, izvori podataka i metode prikupljanja, te sadržaj i struktura rada. Drugim dijelom rada bit će predstavljene kreditne institucije u Republici Hrvatskoj, model ugovorne stambene štednje, prednosti i nedostaci

stambenih kredita te detaljniji prikaz državnih poticajnih sredstava i promjena vezanih uz njih. Potom u trećem dijelu, prikazat će se regulativni okvir državno poticane stambene štednje u Republici Hrvatskoj. U četvrtom dijelu definirani su najznačajniji rizici s kojima se stambene štedionice u svom poslovanju susreću. Peti dio obuhvatit će analizu poslovanja stambenih štedionica. Na temelju prikupljenih podataka sekundarnom metodom će se istražiti, veličina imovine i broj zaposlenih, kretanje broja sklopljenih ugovora i vrijednosti depozita, kretanje dobiti i stope profitabilnosti, neusklađenost odobrenih kredita i primljeni depozita stambenih štedionicama u Republici Hrvatskoj kao i kretanje stope adekvatnosti jamstvenog kapitala. U šestom, posljednjem dijelu bit će iznesena zaključna razmatranja proizašla iz teorijskog i empirijskog dijela ovog rada.

U suštini, rad se sastoji od dva dijela i to teorijskog i empirijskog. U teorijskom dijelu rada koristit će se stručna i znanstvena literatura. U empirijskom dijelu rada koristit će se više metoda istraživanja: metoda analize i sinteze bit će primijenjene u cijelom radu, kako bi se dobiveni zaključci mogli sažeti u jedinstvene zaključke o analizi stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj. Povijesna metoda pokazat će povijesni razvoj stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj. Induktivna i deduktivna metoda pomoću kojih će se iz navedenih tvrdnji i činjenica donositi vlastiti zaključci. Metoda kompilacije preuzimat će se neki dijelovi tuđih opažanja i zaključaka iz dosadašnjih istraživanja. Komparativna metoda posebno će se koristiti kao metoda uspoređivanja različitih izvora financiranja stambenih potreba, te utvrđivanja sličnosti i razlika među njima. Metoda deskripcije koja je korištena kako bi se opisale date činjenice. U empirijskom dijelu rada, u istraživanju analize poslovanja stambenih štedionica Republike Hrvatske koristit će se metode istraživanja za stolom, kojim će se prikupiti sekundarni izvori podataka.



## **2. STAMBENA ŠTEDNJA U REPUBLICI HRVATSKOJ**

U ovom poglavlju bit će riječi o kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj koju čine banke, štedne banke, stambene štedionice i institucije za elektronički novac. Detaljnije će se prikazati model ugovorne stambene štednje te, navedene su prednosti i nedostaci stambenih kredita te detaljniji prikaz državnih poticajnih sredstava i promjena vezanih uz njih.

### **2.1. Kreditne institucije u Republici Hrvatskoj**

„Kreditne institucije su institucije kojima je Hrvatska narodna banka (u nastavku teksta: HNB) izdala odobrenje za rad u skladu sa Zakonom o kreditnim institucijama, a čija je djelatnost primanje depozita ili ostalih povratnih sredstava od javnosti te odobravanje kredita za vlastiti račun. Kreditna institucija u Republici Hrvatskoj može se osnovati kao banka, štedna banka ili stambena štedionica. U sektor kreditnih institucija ne uključuju se banke u likvidaciji i banke u stečaju“ (Hrvatska narodna banka, 2015c).

Prema godišnjem izvješću HNB-a „u Republici Hrvatskoj je na kraju 2015. godine poslovalo 33 kreditnih institucija, od čega 27 banaka, jedna štedna banka i pet stambenih štedionica“. Iz toga se može uočiti kako hrvatski financijski sustav karakterizira pozicija poslovnih banaka (Hrvatska narodna banka, 2015: 3).

#### *2.1.1. Banke*

Banka se može definirati kao financijska institucija koja je od HNB-a dobila odobrenje za rad i koja je osnovana kao dioničko društvo sa sjedištem u Republici Hrvatskoj. Banka pruža bankovne usluge temeljem odobrenja HNB-a. Osim bankovnih usluga, može pružati i ostale financijske usluge ako od HNB-a dobije odobrenje za pružanje tih usluga (Grgurek i Vidaković, 2011: 9).

Prema Zakonu o kreditnim institucijama (NN br. 159/13, čl. 19) za osnivanje banke najmanji iznos temeljnog kapitala potreban za osnivanje iznosi 40 milijuna kuna. Važno je da dionice glase na ime i moraju biti u cijelosti uplaćene u novcu prije upisa osnivanja ili upisa povećanja temeljnog kapitala, a izdaju se u dematerijaliziranom obliku. Za izravno i neizravno stjecanje dionica banke koje daje

udjel u kapitalu ili glasačkim pravima potrebna je prethodna suglasnost HNB-a ako se stječe 10% ili više (kvalificirani udjel), 20% ili više, 33% ili više%, 50 ili više i 75% ili više dionica. Minimalna stopa adekvatnosti kapitala mora biti 10%, s tim da HNB može odrediti i veću minimalnu stopu od ove ukoliko utvrdi da banka rizično posluje. Svoje poslovanje banka mora temeljiti na načelima solventnosti i likvidnosti.

### *2.1.2. Štedne banke*

Prema Zakonu o kreditnim institucijama (NN br. 159/13, čl. 313.) štedna banka se definira kao „kreditna institucija koja je od HNB-a dobila odobrenje za rad i koja je osnovana kao dioničko društvo sa sjedištem u Republici Hrvatskoj.“

Štedne banke ne smiju poslovati u inozemstvu niti osnivati podružnice i predstavništva u inozemstvu. Najmanji iznos temeljnog kapitala potreban za osnivanje štedne banke jest 8 milijuna kuna. Na hrvatskom bankarskom tržištu trenutno posluju dvije štedne banke. Štedne banke imaju sužen obuhvat usluga koje smiju obavljati neke od njih su: izdavanje garancija ili drugih jamstava, iznajmljivanje sefova, obavljanje poslova vezanih uz prodaju polica osiguranja, trgovanje za svoj račun instrumentima tržišta novca i stranim sredstvima plaćanja uključujući mjenjačke poslove, posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu, kreditiranje uključujući odobravanje potrošačkih i hipotekarnih kredita (Zakon o kreditnim institucijama NN br. 159/13, čl. 19 i čl. 315.).

### *2.1.3. Stambene štedionice*

Stambene štedionice specijalizirane su štedne depozitne institucije koje prikupljaju namjensku stambenu štednju s ciljem financiranja stambenih potreba poput izgradnje obiteljskih kuća, izgradnje i kupnje stanova, kupnje i opremanja građevinskog zemljišta. Stambene štedionice mogu svojim štedišama odobriti i kredite za međufinanciranje do visine ugovorenog iznosa. Osnovale su ih banke, a odobrenje za osnivanje i rad daje HNB. Osnivaju se kao dionička društva. Stambene štedionice mogu primati novčane depozite i odobravati kredite samo u domaćoj valuti. Odobrenje za rad od HNB-a dobilo je pet stambenih štedionica (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN br. 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13, 151/14, 110/15, čl. 4., 5., 7., 8.).

#### *2.1.4. Institucije za elektronički novac*

Institucije za elektronički novac koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj mogu se definirati kao „pravne osobe koje su od HNB-a dobile odobrenje za izdavanje elektroničkog novca te koje na temelju tog odobrenja mogu pružati platne usluge povezane s izdavanjem elektroničkog novca. Odobrenje za izdavanje elektroničkog novca može sadržavati i odobrenje za pružanje jedne ili više platnih usluga koje nisu povezane s izdavanjem elektroničkog novca. Sva naknadna odobrenja koja institucija za elektronički novac dobije za pružanje platnih usluga koje nisu povezane s izdavanjem elektroničkog novca smatraju se sastavnim dijelom odobrenja za izdavanje elektroničkog novca“ (Hrvatska narodna banka, 2015d).

Kako bi se izdalo odobrenje zahtjeva za izdavanje elektroničkog novca, pravna osoba je HNB-u dužna dostaviti potrebne informacije i dokumentaciju. HNB će izdati odobrenje za izdavanje elektroničkog novca, ukoliko su ispunjeni svi uvjeti propisani člankom 12. i 13. Zakona o elektroničkom novcu, pravnoj osobi koja je podnijela zahtjev. HNB će odbiti zahtjev za izdavanje odobrenja za izdavanje elektroničkog novca ukoliko ocijeni da nije ispunjen neki od uvjeta iz članka 12. i 13. Zakona o elektroničkom novcu (Zakonu o elektroničkom novcu NN 139/10, čl. 14.).

## **2.2. Stambene štednja i stambeno kreditiranje u Republici Hrvatskoj**

Problem vlastitog stana danas je rješiv pomoću stambene štednje, odnosno kredita za stambenu štednju. To bitno pitanje ne može se riješiti u kratkom roku, ali raznim modelima kreditiranja među kojima se nalazi i međufinanciranje, građanima bez dovoljno financijskih sredstava značajno se može olakšati put do vlastitog stana. U ovom podpoglavlju govoriti će se o stambenoj štednji i stambenom kreditiranju u Republici Hrvatskoj.

### *2.2.1. Stambena štednja u Republici Hrvatskoj*

Sam pojam stambene štednje u Republici Hrvatskoj može se definirati kao „organizirano prikupljanje novčanih sredstava , odnosno depozita od domaćih fizičkih i pravnih osoba radi rješavanja stambenih potreba stambenih štediša odobravanjem stambenih kredita uz financijsku potporu države na području Republike Hrvatske.

Važeći Zakon stupio je na snagu 1. siječnja 1998. godine, a kojime su propisani uvjeti stambene štednje i stambenih kredita, uvjeti, mjerila i postupak davanja i korištenje državnih poticajnih sredstava za rješavanje stambenih potreba građana te pripadajuće kaznene odredbe“ (Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN, br. 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13 i 151/14, čl. 2. i čl. 8.).

U Republici Hrvatskoj stambene štedionice su kreditne institucije koje prikupljaju stambenu štednju. One, kao i ostale kreditne institucije u Republici Hrvatskoj, posluju i osnivaju se sukladno Zakonu o kreditnim institucijama (Zakon o kreditnim institucijama NN br. 159/16, čl. 5.).

Stambeno zbrinjavanje i stambena štednja, gotovo uvijek, su glavni prioriteti svakog pojedinca. Rješavanje problema stambenog pitanja važan je dio socijalne politike u gotovo svakoj državi. U interesu države je da se pitanje stambenog zbrinjavanja riješi za sve pojedince budući da se na taj način stvaraju uvjeti zdravog i stabilnog društva. Međutim, loša gospodarska situacija i nizak životni standard koče razvoj ovog dijela socijalne politike (Bratić, 2013: 3).

Drugim riječima, prema Bratiću (2013: 3), posjedovanje vlastitog stana zauzima veoma bitnu ulogu u razvoju cjelokupnog gospodarstva pojedine zemlje. Razlog se može pronaći u činjenici da je rješavanje problema stambenih pitanja jedan od temelja stvaranja stabilne i zdrave zajednice. Međutim, ono što pojedincima koji nastoje riješiti svoj stambeni problem ne ide u prilog, tj. problem sa kojime se suočavaju jest da nabava određene nekretnine, odnosno stana, u najvećem broju slučajeva predstavlja i najveći izdatak za navedenog pojedinca. Naravno, također je bitno imati na umu te uzeti u obzir kako tržište nekretnina i razni modeli poticanja stambene štednje uvelike ovise o raznim makroekonomskim te političkim uvjetima u pojedinoj zemlji. Tako primjerice, ukoliko se pojave problemi poput gospodarske stagnacije u pojedinoj zemlji, nedostatak smještajnih kapaciteta, promjena uvjeta za financiranje stambene izgradnje, negativna kretanja na tržištu rada i slično, nastoje se razviti i osmisliti novi programi poticanja stambene izgradnje i stambene štednje. Zanimljivo je također spomenuti kako modeli poticanja stambene štednje u pojedinim zemljama često ostaju aktivni i nakon što su se riješili određeni problemi, odnosno promijenili pojedini uvjeti koje je pojedina zemlja nastajala zadovoljiti. Često se mnoge zemlje susreću sa problemom da, s obzirom na njihov stupanj gospodarske razvijenosti, imaju lošije uvjete stanovanja, nego što bi oni trebali biti.

Uz poslovne banke, Hrvatska banka za obnovu i razvitak i stambene štedionice čine bankarski sektor financijskih posrednika u Republici Hrvatskoj. Cijeli sustav stambene štednje u Republici Hrvatskoj temelji se na, kao što je već prije navedeno, Zakonu o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje. Isti daje potpunu sigurnost štedišama da će kroz sustav stambene štednje ostvariti pojedine prednosti te da će sustav biti u mogućnosti održati svoju stabilnost, čak i u gospodarski izazovnim, odnosno promjenjivim vremenima. Stambena štednja na temelju koje će štediša podići stambeni kredit sastoji se od tri komponente. Prvu komponentu čine vlastita uložena sredstva, zatim državna poticajna sredstva, dok zadnja komponentu čine ostvarene kamate na navedena sredstva (Štednja info 2014.).

Od osnivanja stambenih štedionica pa do danas, poslovanje stambenih štedionica može se podijeliti na tri razdoblja. Prvo razdoblje koje se odnosi na prve godine poslovanja stambenih štedionica, karakterizira problem nemogućnosti sklapanja stambene štednje sa zaštitnom monetarnom, odnosno valutnom klauzulom. Loša iskustva iz prošlosti, kao što je primjerice visoka inflacija, samo je jedan od glavnih razloga zbog čega se mnoge štediše nisu htjele odlučiti za stambenu štednju u navedenom razdoblju. Drugo razdoblje započelo je u srpnju 1999. godine nakon što je za štediše postalo moguće sklopiti ugovor o stambenoj štednji sa zaštitnom monetarnom, odnosno valutnom klauzulom. Navedena je klauzula bila posebno važna za štediše budući da se odnosila na fazu štednje i kreditiranja. Treće razdoblje započinje 2000. godine. Navedeno razdoblje karakterizira 2005. godina kada dolazi do smanjenja državnih poticajnih sredstva. Upravo je taj čin uvelike smanjio važnost stambenih štedionica, budući da su štediše izgubile određenu prednost stambene štednje kod stambenih štedionica u odnosu na klasičnu štednju kod poslovnih banaka (Tepuš, 2002: 5).

Također, 2016. godine ponovno se smanjuju državna poticajna sredstva i to s iznosa od 4,9% na 4,1% (Ministarstvo financija 2016.).

U međusobnoj konkurentskoj borbi, stambene se štedionice služe različitim distributivnim kanalima; vlastiti privatni licencirani prodajni uredi, internet preko vanjskih suradnika ili akvizitera te poslovnica. Najefikasniji distributivni kanal za pridobivanje novih štediša je vlastita prodajna mreža, odnosno vanjski suradnici i stalni zaposlenici. Drugi po važnosti distributivni kanal jest prodaja ugovora na šalterima banaka koje su osnivači stambenih štedionica. Proizvodi stambene štednje

zasnivaju se na istim osnovnim uvjetima, ali se ipak mogu uvidjeti pojedine razlike u politici stambenih štedionica. S obzirom da se štediše pri sklapanju ugovora o štednji rukovode uglavnom rokom dospijeca štednje i visinom kamatne stope, stambene štedionice, putem raznih nagradnih programa, stimulativnih kamatnih stopa, dodatnih bonusa na štednju i slično, nastoje privući što veći broj štediša (Tepuš, 2006: 9-10).

Kod istraživanja kvalitete štednje, odnosno redovitosti uplata štednje od strane štediša, sve stambene štedionice bilježe trend poboljšanja opće kvalitete štednje. Također, zbog novonastalih životnih okolnosti postoji i velik broj raskinutih ugovora o štednji. Nerijetko su zastupljeni i obnovljeni ugovori. Naime, ukoliko štediša nakon ispunjenja štednih uvjeta, podigne kredit i sklopi novi ugovor o štednji, takvi se novi ugovori nazivaju obnovljenima. Tzv. „mrtvi računi“ su zanemarivo prisutni, a to su računi otvoreni po sklopljenim ugovorima kod kojih nije bilo nikakvih novčanih uplata. Takvi se ugovori raskidaju i brišu iz svih evidencija (Tepuš, 2006: 13).

Gledano prema dobnoj skupini, ugovore o sklapanju štednje sklapaju građani svih kategorija što govori o popularnosti i kvaliteti sustava. Ipak, najviše su zastupljeni građani u dobi od 25 do 35 godina (Tepuš, 2006: 14).

Hrvatska udruga banaka (2009: 5) navodi sljedeće glavne prednosti stambene štednje:

- „osiguranje povoljnog financiranja stambenih potreba građana,
- značajni prihodi državnog proračuna na temelju poreza,
- otvaranje i osiguranje radnih mjesta,
- poticanje štednje i antiinflacijski efekt.“

### *2.2.2. Stambeno kreditiranje u Republici Hrvatskoj*

Primarni cilj svakog pojedinca je rješavanje vlastitog stambenog pitanja koji se, u nedostatku vlastitih sredstava, može riješiti zaduživanjem na domaćem financijskom tržištu. Velik broj prosječnih hrvatskih građana ne može ispuniti sadašnje kreditne uvjete poslovnih banaka. Angažman države potreban je u situacijama u kojim prosječni građani ne mogu na tržištu dobiti stambeni kredit pod prihvatljivim uvjetima te se od države očekuje pronalaženje novih modela za stambeno financiranje (Tepuš, 2004: 1).

Štediša može podići stambeni kredit ukoliko za to ima odgovarajuću kreditnu sposobnost te nakon ispunjavanja obveza iz faze štednje. Kod utvrđivanja uvjeta o

kreditnoj sposobnosti, stambene štedionice su potpuno samostalne iako su glavni uvjeti slični kao u bankama osnivačima. Stambene štedionice u Republici Hrvatskoj imaju detaljne kreditne politike u pismenom obliku kojima se utvrđuje obračun i naplata kamata, postupci i način osiguranja povrata, postupci i način davanja kredita, naplata drugih naknada. Povezanost stambenih štedionica i njihovih osnivača vidljiva je kod utvrđivanju kreditnih politika što je i razumljivo s obzirom na to da su rukovoditelji stambenih štedionica uglavnom stručnjaci s radnim iskustvom u poslovnim bankama odnosno bankama osnivačima stambenih štedionica (Tepuš, 2002: 3).

Za veće iznose kredita, traži se zalog imovine kao instrument osiguranja povrata kredita. Moguća je i kombinacija manje vrijednosti zalogu uz ugovaranje police osiguranja po kojima u slučaju poteškoća s otplatom osiguravajuća društva podmiruju dug. Za likvidno i stabilno poslovanje stambenih štedionica važno je praćenje urednosti otplate kredita. Glavni izvor financiranja stambenih kredita čine prikupljeni štedni depoziti te otplate po odobrenim kreditima. Stoga stambene štedionice najčešće mjesečno prate urednost otplate kredita te o tome informiraju rukovoditelje putem različitih internih izvješća (Wüstenrot, 2010: 4).

Ukoliko se štediša ne pridržava svih obveza iz ugovora o kreditu, stambena štedionica može promijeniti anuitete ili otkazati odobreni kredit prije vremena. Ugovor o stambenom kreditu mora sadržavati odredbe o visini kamatne stope, visini kredita, visini otplatnih anuiteta, roku otplate, uvjetima raskida ugovora te instrumentima osiguranja otplate. Korisnik kredita može kredit vratiti i prije ugovorenog roka, ali o tome treba obavijestiti stambenu štedionicu (Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN 110/15 čl., 20.).

Kredit stambene štednje može se upotrijebiti u sljedeće svrhe (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN 110/15, čl. 8.):

- kupnja građevinske čestice bez ili s djelomično izgrađenim objektom,
- izgradnja obiteljske kuće ili stana,
- rekonstrukcija, adaptacija ili popravak obiteljske kuće ili stana,
- kupnja nekretnine, odnosno vlastite obiteljske kuće ili stana,
- komunalno uređenje građevinske čestice,
- otplata stambenih kredita komercijalnih banaka,
- opremanje kuće ili stana.

Kredite koje odobravaju stambene štedionice uglavnom se vežu uz drugu, stranu valutu, najčešće euro. Na takav se način stambena štednja nastoji zaštititi od valutnih rizika, odnosno promjene valutnih tečajeva što samu štednju čini sigurnijom. Prema odredbama Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, takvi se krediti moraju koristiti namjenski. Time se podrazumijeva da se sredstva, u slučaju kupnje određenog stambenog prostora za stambene namjene, doznačuju direktno na račun prodavatelja istoga. Također je važno napomenuti kako se i vlastita sredstva (uvećana za državna poticajna sredstva i ostvarene kamate) štediša koja oni unose u stambene štedionice moraju namjenski koristiti (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN 110/15, čl. 8. i Vuković, 2013: 25).

### *2.2.3. Predfinanciranje i međufinanciranje stambenih štediša*

Pojam međufinanciranja uveden je u zakonodavstvo Republike Hrvatske 2001. godine, a službeno je zaživio 2005. godine u Zakonu o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje. Iako to zakonom do tad nije bilo moguće, stambene štedionice su razvile oblik suradnje s poslovnim bankama te se tako na tržištu nudio proizvod vrlo sličan obilježjima međufinanciranja, a taj cjelokupni odnos između stambene štedionice i banke nazivao se predfinanciranjem (Tepuš, 2006: 20).

Kada se govori o pojmu predfinanciranja, tada se najčešće misli na „kreditno-depozitni odnos stambene štedionice i poslovne banke ne osnovi kojega stambeni štediša kreditom poslovne banke premošćuje razdoblje do odobrenja kredita u stambenoj štedionici.“ Drugim riječima, predfinanciranje se zapravo može opisati kao posredno međufinanciranje (Tepuš, 2006: 21).

Što se tiče pojma međufinanciranja, isti se može objasniti kao odobravanje stambenih kredita štedišama prije isteka ugovorenog perioda stambene štednje. Međufinanciranjem se, nakon što stambeni štediša ispuni osnovne, odnosno regularne uvjete (primjerice, iznos, odnosno visina uštede, broj godina štednje i slično), odobrava stambeni kredit iz kojega se refinancira kredit odobren za međufinanciranje. Međufinanciranjem se zapravo nastoji skratiti vrijeme čekanja koje je potrebno stambenim štedionicama za odobrenje stambenih kredita. Navedeno uvelike ide u prilog stambenim štedišama budući da na takav način problem svog



stambenog pitanja rješavaju brže. Naime, ovakvim se modelom kreditni zahtjevi i kreditni troškovi samo jednom obrađuju, odnosno javljaju, a štediša mogu, ali i ne moraju, osjetiti utjecaj refinanciranja kredita za međufinanciranje, ovisno o visini otplatne rate. Međutim, sve do 2005. godine međufinanciranje stambenih štediša nije bilo dopušteno od strane stambenih štedionica (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN br. 92/05, čl. 4 i Tepuš, 2006: 20).

Važno je također napomenuti kako se krediti za međufinanciranje otplaćuju u dva otplatna perioda. Prvi otplatni period podrazumijeva otplatu samoga kredita za međufinanciranje, dok se drugi period otplate odnosi na otplatu stambenog kredita. Kredite za međufinanciranje, prema Ugovoru o stambenoj štednji, moguće je odobriti svim kreditno sposobnim državljanima koji imaju stalno prebivalište u Republici Hrvatskoj (Kreditni savjeti 2016.).

#### *2.2.4. Prednosti i nedostaci stambenih kredita*

U ugovornom modelu stambenog kreditiranja sudjeluju tri osnovna sudionika: stambeni štediša, stambena štedionica i država. Prednosti za tri osnovna sudionika u ugovornom modelu jesu sljedeće (Hrvatska udruga banaka, 2009: 5 i Bratić, 2013: 1):

Prednosti za državu:

- otvaranje i osiguranje radnih mjesta (rast zaposlenosti),
- rast bruto domaćeg proizvoda,
- anti-inflacijski efekt,
- poticanje nacionalne (domaće) štednje,
- uplaćeni doprinosi, porezi i prirezi u državni proračun iz postojećih obveza stambenih štedionica, razvoj građevinske industrije i drugih industrija.

Prednosti za stambenog štedišu:

- stambena štednja kao dugoročno prihvatljiv način rješavanja stambenog pitanja,
- poticanje građana na štednju novčanih sredstava za točno određenu namjenu,
- visok prinos na uložena novčana sredstva (fiksne kamatne stope i državna poticajna sredstva), mogućnost međufinanciranja i mogućnost izbora valute štednje,

- sigurnost štednih uloga -zaštićeni su valutnom klauzulom te ih štiti Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka.

Prednosti za stambenu štedionicu:

- nizak udio loših stambenih kredita,
- visok udio obnavljanja ugovora o stambenoj štednji,
- stabilnost (likvidnost i solventnost).

U svome radu Tepuš (2006: 10) navodi kako, rukovoditelji stambenih štedionica navode sljedeće nedostatke stambenih štedionica:

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

### **2.3. Prednosti stambenih štedionica u odnosu na banke**

Prednosti stambenih štedionica u odnosu na banke (Stambeni savjetnik 2016.):

- u stambenim štedionicama, kada se govori o kreditu stambene štednje, kamatne stope su fiksne za vrijeme trajanja cijelog otplatnog perioda. Za razliku od stambenih štedionica, banke imaju varijabilne kamatne stope na kredite stambene štednje. Prednost fiksnih kamatnih stopa kod stambenih štedionica jest u tome što štediša ne moraju brinuti o variranju i raznim oscilacijama kamatnih stopa na tržištu. Na takav se način štedišama pruža osjećaj sigurnosti i povjerenja te mogućnost planiranja budućih investicija,

- velika prednost stambenih štedionica u odnosu na banke također se može očitati u mogućnosti da štediše svih stambenih kredita odobrenih nakon 31.12.2002. godine mogu ostvariti pravo na korištenje porezne olakšice. Navedenu poreznu olakšicu štediše mogu iskoristiti na način da se preko plaćene kamate na kredite stambene štednje njihov osobni odbitak poveća za ukupno 12.000,00 kuna na godišnjoj razini,
- stambene štedionice obračunavaju kamate na kredit na najpošteniji način. Naime, za razliku od banaka, kamate se na kredit u stambenim štedionicama obračunavaju na razdoblje od tri mjeseca i to samo na iznos preostalog duga. Drugim riječima, štedišama uvelike ide u prilog što kamate na kredit nisu unaprijed uračunane u mjesečne otplate, već se, svakom narednom otplatom, osnovica za obračun kamate smanjuje (banke unaprijed uračunavaju kamate u anuitete te se otplatom anuiteta osnovica za obračun kamata ne smanjuje). Navedeno posebno dolazi do izražaja ukoliko se štediše odluče za prijevremenu otplatu kredita,
- u stambenim se štedionicama tijekom korištenja kredita stambene štednje ne obračunava interkalarna kamata,
- kod stambenih se štedionica štediše ne susreću sa naknadama koje moraju plaćati kako bi izvršili prijevremenu otplatu kredita, odnosno nema prepreka štedišama prilikom vraćanja kredita prije ugovorenog roka. Za razliku od stambenih štedionica, u bankama se naplaćuje navedena naknada od minimalno 1% od preostalog iznosa kredita. Također, za razliku od banaka, u stambenim se štedionicama prijevremena otplata kredita može provesti bez određene prijašnje ili posebne najave štediše ili suglasnosti stambene štedionice,
- za razliku od banaka, stambene štedionice mogu ugovorene svote, bez ikakvih prepreka, isplaćivati na osobne račune svojih štediša, odnosno korisnika stambenih kredita. Naravno, štediša će tada, preko prikazivanja odgovarajućih računa stambenoj štedionici, trebati dokazati kako je ugovorenu svotu namjenski koristio. Postoji također mogućnost da se štedišama sredstva unaprijed doznače preko njihovih tekućih računa.
- u većini banaka korisnici kredita istog otplaćuju na način da im se rate kredita „skidaju“ sa njihove plaće (zapljenjena primanja, odnosno zapljena na plaću). Za

razliku od banaka, kod stambenih štedionica korisnici kredita stambene štednje imaju pravo odabrati način putem kojega stambeni kredit žele otplaćivati. Mogućnosti koje im pružaju stambene štedionice su otplaćivanje stambenog kredita putem zapljene na plaću (kao što je prethodno navedeno za banke) ili putem mjesečnih uplata rata kredita koje korisnik samostalno uplaćuje. Sam izbor načina otplate stambenog kredita ovisi o potrebama i željama korisnika istoga,

- prilikom osiguranja otplate kredita, stambene štedionice svojim korisnicima kredita stambene štednje osiguravaju čitav niz pogodnosti kao što su:
  - mogućnost odobravanja kredita stambene štednje bez jamaca,
  - ne postoje ograničenja broja sudionika kredita stambene štednje,
  - ukoliko korisnici kredita stambene štednje zadovoljavaju uvjet kreditne sposobnosti, ne postoje nikakva ograničenja glede mjesečnih primanja korisnika istoga (korisnici mogu imati primanja i 1.000,00 kuna mjesečno, ukoliko zadovoljavaju uvjet vezan uz kreditnu sposobnost),
  - ne postoje nikakve zapreke vezane uz prijenos vlasništva ili upis zaloge pri otkupu određene nekretnine, koja je upisana u korist državne ili javne institucije, u korist stambene štedionice. Jedini uvjet je da procjena vrijednost nekretnine umanjena za stanje duga bude odgovarajuća,
  - ukoliko korisnici kredita stambene štednje istog žele iskoristiti za radove nadogradnje, adaptacije, rekonstrukcije ili slično, nisu obvezni dostavljati stambenoj štedionici troškovnik za navedene radove. Korisnicima kredita stambene štednje daje se mogućnost dostave predračuna ili ponude za navedene radove koji će biti predmet financiranja,
- hrvatski državljani i pomorci koji su zaposleni u inozemnim poduzećima te osobe koje su zaposlene na određeno vrijeme u Republici Hrvatskoj smatraju se kreditno sposobnima. Navedeni korisnici kredita stambene štednje nemaju nikakvih dodatnih ograničenja,
- putem drugih ugovora stambene štednje korisnici kredita stambene štednje istog mogu osigurati štednim ulozima (jednom ili više u okviru obitelji): instrumenti osiguranja nisu potrebni te se kreditna sposobnost ne procjenjuje ukoliko je iznos odobrenog kredita stambene štednje osiguran štednim ulogom

u omjeru 1:1, a ugovor o kreditu stambene štednje se samo ovjerava. Putem prijašnjeg modela postojala je mogućnost da državna poticajna sredstva zajedno sa prihodom od kamata na stambenu štednju (2%) u potpunosti pokrivaju rashode koji se javljaju po kamatama na kredit stambene štednje (godišnje 5%),

- postoji mogućnost da se kredit stambene štednje odobri bez upisa hipoteke pod uvjetom da je iznos istog osiguran štednim ulogom u visini od 50%,
- također, kredit stambene štednje moguće je odobriti i bez jamca pod uvjetom da je iznos istog osiguran štednim ulogom u visini od 20% iznosa kredita stambene štednje za iznose veće od 3.000,00 eura (za kredite stambene štednje do 3.000,00 eura minimalni štedni ulog mora biti u visini 30%),
- kao što je i prethodno navedeno, kredit stambene štednje može se odobriti bez jamaca. Ukoliko je procjena vrijednosti nekretnine dvostruko veća od iznosa kredita stambene štednje te ukoliko postoje kreditno sposobni dužnik i sudužnik, nisu potrebni dodatni jamci.

## 2.4. Državna poticajna sredstva

Državna poticajna sredstva (u daljnjem tekstu: DPS) odobravaju se stambenim štedionicama putem državnog proračuna Republike Hrvatske. Sredstva se odobravaju na temelju podataka o prikupljenoj stambenoj štednji iz prethodne kalendarske godine. Državna poticajna sredstva isplaćuju se prema postotku utvrđenim prema formuli iz Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje. Formula za izračun postotka DPS-a glasi (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN br. 151/14 i 110/15, čl. 21):

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

gdje 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,

Fs - faktor stabilizacije kamatne stope.“

Važno je također napomenuti kako se DPS, po jednom stambenom štediši godišnje, u jednoj stambenoj štedionici, mogu isplaćivati u najvišem iznosu do 5.000,00 kuna. Visina DPS-a za, svaku narednu godinu, utvrđuje se odlukom ministra financija Republike Hrvatske (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN br. 151/14 i 110/15, čl. 21.).

DPS će se, zajedno s pripadajućom kamatom, isplatiti stambenom štediši ukoliko isti (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN br. 151/14 i 110/15, čl. 26.):

- u skladu sa Zakonom o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, ostvari pravo na stambeni kredit te sklopi ugovor o stambenom kreditu,
- u periodu kraćem od 5 godina, od početka stambene štednje, ne otkáže ugovor o stambenoj štednji,
- zbog neispunjavanja ugovornih ili zakonskih obveza od strane stambene štedionice raskine ugovor o stambenoj štednji.

DPS je dosada bio smanjivan nekoliko puta od 1998. godine, od kada je u Republici Hrvatskoj uvedena stambena štednja. U 2005. godini se prema izmjeni Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje postotak DPS-a smanjio sa dotadašnjih 25% na 15%. Također, 2013. godine postotak DPS-a opet je smanjen sa spomenutih 15% na 10%. Ono što je također važno spomenuti je da se u 2014. godini DPS na stambenu štednju nije isplaćivao iz državnog proračuna Republike Hrvatske. Međutim, u 2015. godini DPS je iznosio 4,9%, odnosno 245,00 kuna po stambenom štediši (5.000,00 kuna, iznos koji je prethodno naveden kao najviši iznos isplate jednom stambenom štediši, u jednoj stambenoj štedionici, u jednoj godini, pomnožen sa 4,9% = 245,00 kuna). U 2016. godini, sukladno Odluci o iznosu državnih poticajnih sredstava za stambenu štednju prikupljenu u 2016. godini, DPS iznosi 4,1%, odnosno 205,00 kuna po stambenom štediši (5.000,00 kuna pomnoženo sa 4,1% = 205,00 kuna). U Republici Hrvatskoj je zakonodavnim izmjenama stvoren stabilan zakonodavni okvir i preduvjet za daljnji razvoj sustava stambene štednje, odnosno uveden je varijabilni iznos DPS-a po uzoru na neke države članice Europske unije (Ministarstvo financija 2016.).

### **3. REGULATIVNI OKVIR STAMBENIH ŠTEDIONICA U REPUBLICI HRVATSKOJ**

Stambene štedionice u Republici Hrvatskoj posluju u skladu s važećim Zakonom 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, 110/1), Zakonom o bankama (NN 84/02), Zakonom o trgovačkim društvima (NN 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 152/11, 111/12, 144/12, 68/13) te Zakonom o reviziji (NN 146/05, 139/08, 144/12) kao i Zakonom o kreditnim institucijama (NN 151/05, 87/08, 82/09, 54/13) , Zakonom o osiguranju (NN 84/02), Zakon o tržištu vrijednosnih papira (NN 38/10) te Zakonom o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita (NN 31/11).

Člankom 1. Zakona 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) koji je stupio na snagu 1998. godine propisani su uvjeti stambene štednje i stambenih kredita i način njihova poslovanja, uvjeti osnivanja stambenih štedionica, uvjeti, mjerila i postupak davanja i korištenja državnih poticajnih sredstava za rješavanje stambenih potreba građana te kaznene odredbe. U ovom dijelu opisati će se razvoj sustava stambene štednje od svojih početaka 1998. do danas.

#### **3.1. Zakon o kreditnim institucijama**

Prema Zakonu o kreditnim institucijama, stambena štedionica osniva se kao kreditna institucija sa sjedištem u Republici Hrvatskoj uz prethodno odobrenje Hrvatske narodne banke za rad. Uz stambene štedionice kao kreditne institucije u Republici Hrvatskoj mogu se osnivati i banke te štedne banke.

Prema članku 6. Zakonu o kreditnim institucijama (NN br. 102/2015) kreditna institucija se definira kao „pravna osoba koja je od nadležnog tijela dobila odobrenje za rad, a čija je djelatnost primanje depozita ili drugih povratnih sredstava od javnosti i odobravanje kredita za svoj račun“.

Članak 1. Zakona o kreditnim institucijama (NN br. 102/2015) uređuje:

- „uvjete za osnivanje, poslovanje i prestanak rada kreditnih institucija sa sjedištem u Republici Hrvatskoj te supervizija njihova poslovanja,

- uvjete pod kojima pravne osobe sa sjedištem izvan Republike Hrvatske mogu pružati bankovne i/ili financijske usluge u Republici Hrvatskoj i
- javnu objavu od strane Hrvatske narodne banke na području bonitetne regulative i supervizije kreditnih institucija“.

Bankovne usluge propisane su člankom 7. Zakona o kreditnim institucijama (NN br. 102/2015):

- primanje depozita ili drugih povratnih sredstava od javnosti i odobravanje kredita iz tih sredstava, a za svoj račun.
- novčani polog
- U smislu ovoga Zakona, pod primanjem depozita ili drugih povratnih sredstava od javnosti iz stavka 1. ovoga članka ne smatraju se:
  - primici institucije za elektronički novac u obliku uplata koje se odmah zamjenjuju za elektronički novac
  - primici u obliku depozita koje kreditna unija primi od svojih članova
  - primici članarina, dobrovoljnih priloga i sličnih nepovratnih sredstava udruga
  - primici od izdavanja dužničkih vrijednosnih papira pravne osobe koja nije kreditna institucija kojima ona financira obavljanje svoje osnovne djelatnosti, a pod uvjetom da njezina osnovna djelatnost nije odobravanje zajmova, itd.

Člankom 8. ovog Zakona (NN br. 102/2015) navedene su osnovne financijske usluge:

- primanje depozita ili drugih povratnih sredstava
- odobravanje kredita i zajmova,
- financijski najam
- izdavanje garancija ili drugih jamstava
- trgovanje za svoj račun ili za račun klijenta:
- platne usluge u skladu s posebnim zakonima
- usluge vezane uz poslove kreditiranja
- iznajmljivanje sefova
- posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu



- poslovi skrbništva nad financijskim instrumentima i usluge vezane uz skrbništvo nad financijskim instrumentima u skladu sa zakonom kojim se uređuje tržište kapitala
- savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- izdavanje elektroničkog novca.

HNB je nadležno tijelo za kreditne institucije te je ovlaštena donositi podzakonske propise. Nadležna je za propisivanja mjera za ograničavanje sistemskog rizika koje se odnose na kreditne institucije, ovlaštena je nadzirati pridržavanje provedbenih i regulatornih tehničkih standarda koje je kreditna institucija dužna provoditi (Zakon o kreditnim institucijama NN br. 102/2015, čl. 11.).

### **3.2. Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje**

Prema članku 2. Zakona o stambenoj štednji državnom poticanju stambene štednje (NN br. 110/15) stambena štednja predstavlja „organizirano prikupljanje novčanih sredstava-depozita, od domaćih fizičkih i pravnih osoba radi rješavanja stambenih potreba građana odobravanjem stambenih kredita uz financijsku pomoć države na području Republike Hrvatske.“ Riječ je o posebnoj namjenskoj štednji koju vode i obavljaju stambene štedionice. Štediše i korisnici kredita mogu biti općine i gradovi ako ta sredstva koriste za izgradnju stanova radi rješavanja stambenih potreba građana.

Stambena štedionica osniva se kao dioničko društvo. Stambenu štedionicu mogu osnivati isključivo banke i društva za osiguranje. HNB daje odobrenje za osnivanje i rad stambenih štedionica na osnovi pisanog zahtjeva uz prethodnu suglasnost Ministarstva financija (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN br. 110/15, čl. 5.).

Stambene štedionice mogu odobravati stambene kredite samo stambenim štedišama u domaćoj valuti. Samo hrvatski državljanin i svaka fizička osoba koja ima prebivalište u Republici Hrvatskoj, te općina i grad može biti stambeni štediša. Sredstva odobrenog kredita mogu se koristiti samo u Republici Hrvatskoj (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN br. 110/15, čl. 7. i čl. 8).

Prema članku 10. Zakonu o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje stambene štedionice (NN br. 110/15) mogu obavljati sljedeće poslove:

- „primati novčane depozite u domaćoj valuti radi namjenske štednje uz mogućnost ugovaranja zaštitne monetarne klauzule,
- primati državna poticajna sredstva i upisivati ih na štedne račune svojih stambenih štediša,
- odobravati kredite za namjene navedene u članku 8. Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje,
- izdavati vrijednosne papire u skladu s posebnim zakonom,
- sudjelovati u kapitalu trgovačkih društava do 30% temeljnog kapitala društva i do 10% temeljnog kapitala stambene štedionice,
- 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,
- 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,
- iznimno pribavljati dodatna sredstva na financijskom tržištu radi podmirenja svojih obveza iz sklopljenih ugovora o stambenom kreditu i po sklopljenim ugovorima o stambenoj štednji“.

### **3.3. Ugovor o stambenoj štednji**

Ugovor o stambenoj štednji mogu zaključiti hrvatski državljani neovisno o mjestu prebivanja i pravne osobe (općine i gradovi) radi rješavanja stambenih potreba građana. Stambeni štediša može u stambenoj štedionici u svoje ime i za svoj račun sklopiti samo jedan ugovor o stambenoj štednji po kojem može ostvariti pravo na državna poticajna sredstva (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje čl. 13. NN 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13, 151/14, 110/15).

Stambena štedionica i stambeni štediša sklapaju ugovor o stambenoj štednji. Sukladno člankom 13. Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (NN br. 110/15) ugovor o stambenoj štednji mora sadržavati odredbe:

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

Vrijeme stambene štednje počinje danom sklapanja ugovora o stambenoj štednji, a završava prestankom, raskidom ili otkazom ugovora o stambenoj štednji, odnosno dodjelom kredita na osnovi stambene štednje. Čekanja dodjele kredita na osnovi stambene štednje iznosi najkraće dvije godine. Prihvaćanjem zahtjeva za stambenom štednjom, stambena štedionica otvara štediši račun stambene štednje i svi ulogi koje štediša ulaže u stambenu štedionicu vode se na tom računu. Osim uloga stambenog štediša, račun sadrži kamate na štedne uloge i državna poticajna sredstva (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN br. 110/15, čl. 14.).

Prava i obveze iz ugovora o stambenoj štednji mogu se ustupati samo članovima obitelji. Pod članom obitelji smatra se, srodnik u pravoj liniji, braća i sestre koji zajedno stanuju te bračni drug. U slučaju ustupanja prava i obveza iz ugovora, stambenoj štedionici treba dostaviti izjavu o ustupanju ugovora o stambenoj štednji koju su potpisali stari i novi vlasnik ugovora, te dokaz o srodstvu. Ako se nasljednici ne dogovore ko će preuzeti prava i obveze vezane uz stambenu štednju, ugovor o stambenoj štednji prestaje na dan smrti stambenog štediša, a u ostavinsku masu ulazi samo ušteđeni iznos s obračunatim kamatama do donošenja pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN br. 110/15, čl. 16.).

## 4. UPRAVLJANJE RIZICIMA U STAMBENIM ŠTEDIONICAMA

Kao i druge kreditne institucije i stambene se štedionice svakodnevno susreću sa određenim rizicima u svojem poslovanju. Kako bi određene rizike koji se javljaju u poslovanju stambenih štedionica svele na minimum, iste moraju voditi brigu o procjenama, upravljanjima, vladanjima te izvještavanjima o rizicima. Sam sustav upravljanja rizicima stambenih štedionica u skladu je sa Zakonom o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, Zakonom o kreditnim institucijama te pratećim aktima, uredbama i direktivama Europske unije (HPB stambena štedionica, 2016b: 9).

Neki od rizika sa kojima se u Republici Hrvatskoj redovito susreću stambene štedionice jesu (Bratić, 2013: 44):

1. rizik likvidnosti (upravljanje aktivom i pasivom te kratkoročnih i dugoročnih obveza),
2. kamatni rizik u knjizi banke<sup>1</sup> (kreditiranja na dugi period sa fiksnim kamatnim stopama),
3. kreditni rizik (stambeni krediti koji se odobravaju stambenim štedišama).

Navedeni rizici detaljnije su objašnjeni u nastavku.

Kreditni rizik se može definirati kao „rizik nemogućnosti druge strane da podmiri u cijelosti iznose obveza po dospelju“ (HPB stambena štedionica, 2016b: 9).

Rizik promjene kamatnih stopa, odnosno kamatni rizik u knjizi banke jedan je od važnijih rizika na kojega stambena štedionica mora obratiti pozornost. Kao što je prethodno navedeno, kreditni rizik proizlazi iz mogućih promjena kamatnih stopa koje mogu utjecati na stavke u knjizi banke. Isti nastaje zbog vremenske neusklađenosti promjene cijena aktive i pasive. Drugim riječima, kreditni rizik je rezultat (ne)usklađenosti sredstava i izvora s obzirom na vrstu i visinu kamatne stope.

Na osnovi strukture poslovanja stambenih štedionica, koja je definirana Zakonom o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (fiksne kamatne stope na dugoročne kredite i na prikupljene srednjoročne depozite) i činjenice da su dugoročni krediti financirani preko srednjoročnih izvora, stambene su štedionice izložena kamatnom riziku u periodu preko jedne godine (posebno u

---

<sup>1</sup> Knjiga banke obuhvaća sve bilančne i izvanbilančne stavke stambene štedionice koje se ne smatraju pozicijama knjige trgovanja (Narodne novine 2014.) Odluka o upravljanju kamatnim rizikom u knjizi banke. Zagreb: Narodne novine d.d., broj 41A, dostupno na: <http://narodne-novine.nn.hr/> [26.08.2015.]

periodu iznad pet godina). Zbog navedenog rizika, stambene će štedionice morati plaćati veće kamate na depozite stanovništva koji dospijevaju znatno ranije, nego dani krediti (Wüstenrot stambena štedionica, 2014: 19).

Izloženost kreditnom riziku zapravo predstavlja knjigovodstvenu vrijednost financijske imovine u bilanci, ali i izloženost po izvanbilančnim stavkama (obveze po odobrenim neiskorištenim kreditima). Ukoliko se uspoređuje kreditni rizik između stambenih štedionica i poslovnih banaka, dolazi se do zaključka kako je u stambenim štedionicama kreditni rizik uvelike manji. Razlog tomu je što su odobreni stambeni krediti, koji se procjenjuju kao djelomično nadoknativima i potpuno nenadoknativima, uvelike manji u odnosu na banke, budući da se stambene štediše previše ne susreću sa poteškoćama u otplati odobrenog stambenog kredita (Bratić, 2013: 38).

Uz kreditni rizik, u poslovanju stambenih štedionica također se javlja i valutno inducirani kreditni rizik (u daljnjem tekstu: VIKR). Navedeni rizik podrazumijeva značajan rizik kojemu su izložene stambene štedionice u Republici Hrvatskoj, koje, uz odobravanje stambenih kredita u domaćoj valuti (kunama), odobravaju i stambene kredite u domaćoj valuti vezane uz euro, odnosno sa valutnom klauzulom u eurima. Ovim se rizikom pojedine stambene štedionice u Republici Hrvatskoj susreću svakodnevno, budući da je VIKR rezultat izloženosti kune prema euru. Problemi zapravo nastaju u slučaju kada dolazi do aprecijacije eura. U takvim se slučajevima stambeni štediše pronalaze u problemima glede otplate svojih kreditnih rata budući da se aprecijacijom eura, u odnosu na hrvatsku kunu, njihova rata kredita zapravo povećala. Ovakvi slučajevi VIKR-a mogu prerasti i u kreditni rizik za stambene štedionice (Prga i Šverko, 2005: 156)

Za rizik likvidnosti, sa kojime se stambene štedionice također susreću u svom poslovanju, može se reći da je rizik koji nastaje kada se stambene štedionice nalaze u situaciji gdje nemaju dovoljno tekućih sredstava kako bi podmirile svoje tekuće novčane obveze. Stambenih štedionica u svome poslovanju razlikuju sljedeća tri oblika rizika likvidnosti (Prga i Šverko, 2005: 154):

1. „rizik neusklađene likvidnosti,
2. rizik pojačane likvidnosti,
3. tržišni rizik likvidnosti.“

Kako bi stambene štedionice efikasno upravljale rizikom likvidnosti potrebno je pobrinuti se da iste održavaju određenu razinu rezerve likvidnosti, moraju stalno pratiti razinu tekuće likvidnosti poslovanja, osigurati sredstva za pravovremeno podmirenje tekućih obveza te imati, iznad zakonom propisanog, definirani minimum likvidnosti poslovanja stambenih štedionica (HPB stambena štedionica 2016b: 9).

## 5. ANALIZA POSLOVANJA STAMBENIH ŠTEDIONICA U REPUBLICI HRVATSKOJ

Prema Hrvatskoj udruzi banaka (2009: 2) sustav stambene štednje u Republici Hrvatskoj postoji više od 10 godina. Tokom godina u sustav stambene štednje uključilo se više od 600.000 građana te je financirano više od 3 mlrd. kuna stambenih kredita. Danas u financijskom sustavu Republike Hrvatske posluje pet stambenih štedionica i sve su osnovane od strane širih bankovnih grupacija.

U Hrvatskoj u 2016. godini posluje ukupno pet stambenih štedionica. U prvih godinu dana nakon stupanja na snagu Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (NN br. 109/97, 117/97) osnovane su tri stambene štedionice, Prva stambena štedionica, Wüstenrot stambena štedionica i Raiffeisen stambena štedionica. Godine 2002. osnovana je PBZ stambena štedionica, a 2006. godine osnovana je HPB stambena štedionica.

*Prva stambena štedionica* je osnovana od Zagrebačke banke d.d. kao dioničko društvo, sa sjedištem u Zagrebu. Prva stambena štedionica d.d. je započela je s radom u listopadu 1998. godine, a već krajem 2000. godine prva je u Republici Hrvatskoj svojim štedišama počela odobravati stambene kredite. Od studenog 2005. godine odobravaju se krediti za međufinanciranje. Ponuda štedionice je najpotpunija na tržištu i prilagođena različitim planovima i potrebama kako za nove tako i za postojeće klijente. Temeljni kapital štedionice iznosi 80 mil. kuna (Prva stambena štedionica, 2016.).

*Wüstenrot stambenu štedionicu* u Republici Hrvatskoj osniva Bank Austria Creditanstalt Croatia d.d. u jesen 1998. godine Zakonom o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje. Temeljni kapital Wüstenrot-a u Republici Hrvatskoj iznosi 50 mil. kuna. Wüstenrot stambena štedionica d.d. dio je međunarodnog financijskog sustava s tradicijom dužom od 95 godina i idejni pokretač i začetnik stambene štednje u Europi. U projekt su se uključile i stambene štedionice iz Austrije i Njemačke, podupirući njezin rad primjenom svog znanja i iskustva, provjerenog u ostalim zemljama u tranziciji (Wüstenrot stambena štedionica, 2016a).

*Raiffeisen stambena štedionica* u Republici Hrvatskoj je s poslovanjem započela 20. svibnja 1999. godine. 100% vlasnik Raiffeisen stambene štedionice je Raiffeisen Bausparkasse iz Beča. Rezultatima ostvarenim u Republici Hrvatskoj,

Raiffeisen stambena štedionica slijedi uspjehe svog vlasnika Raiffeisen Bausparkasse, koja već više od 20 godina zauzima vodeću tržišnu poziciju u Austriji. Temeljni kapital iznosi 180 mil. kuna i uplaćen je u cijelosti (Raiffeisen stambena štedionica, 2016a).

*PBZ stambena štedionica* osnovana je 28. siječnja. 2003. godine sa sjedištem tvrtke u Zagreb, predstavlja jednu od vodećih stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj. Osnivač PBZ stambene štedionice d.d. je Privredna banka Zagreb d.d., a krajnji vlasnik je Intesa Sampacio iz Italije. Temeljni kapital Društva iznosi 115 mil. kuna i uplaćen je u cijelosti (PBZ stambena štedionica, 2016a).

*HPB Stambena štedionica* 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. Temeljni kapital Društva iznosi 40 mil. kuna (podijeljen na 40.000 redovnih dionica u nominalnom iznosu 1.000,00 kuna) te je uplaćen u cijelosti od Hrvatske poštanske banke d.d. (HPB stambena štedionica, 2016a).

Prema Zakonu o računovodstvu (NN br. 78/15 i 134/15) sve postojeće stambene štedionice u Republici Hrvatskoj dužne su sastavljati godišnje financijske izvještaje, koje navedeni Zakon propisuje, na način da je moguće provjeriti poslovne događaje, financijski položaj i uspješnost njihovog poslovanja. U godišnjim financijskim izvještajima stambenih štedionica prikazuju se poslovne aktivnosti koje se odnose na razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca tekuće godine. Temeljni financijski izvještaji stambenih štedionica jesu: bilanca, račun dobiti i gubitka, izvještaj o novčanom toku, izvještaj o promjenama kapitala, izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti te bilješke uz financijske izvještaje (Zakon o računovodstvu NN br. 78/15 i 134/15, čl. 19. i Vašiček, 1996: 33).

Navedeni financijski izvještaji pripremaju se sukladno računovodstvenom okviru banaka u Republici Hrvatskoj i prema Međunarodnim računovodstvenim standardima (HPB stambena štedionica 2015b: 3).

U nastavku ovoga rada prikazana je analiza poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj. Temeljni financijski izvještaji koji se u nastavku rada koriste za analizu poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj jesu: bilanca, račun dobiti i gubitka i izvještaj o kapitalu.



Ukoliko se stambene štedionice uspoređuju sa ostalim poslovnim subjektima, može se doći do zaključka kako financijski izvještaji stambenih štedionica u određenoj mjeri odstupaju od financijskih izvještaja ostalih poslovnih subjekata. Razlog se može pronaći u samom načinu poslovanja stambenih štedionica koji ima određene specifičnosti u odnosu na ostale poslovne subjekte. Naime, budući da su stambene štedionice, kao što je i prethodno u ovome radu spomenuto, kreditne institucije koje su od strane HNB-a ovlaštene primiti novčane depozite od javnosti radi namjenske, odnosno stambene štednje, specifičan način njihovog poslovanja najviše do izražaja dolazi u pasivi njihove bilance. Sukladno tome, navedeni primljeni depoziti, odnosno štedni i oročeni depoziti, čine najznačajniji udio obveza stambenih štedionica u strukturi pasive njihove bilance. Kao što je i prije navedeno, sama logika poslovanja stambenih štedionica svodi se na to da, prikupljenim depozitima od strane stambenih štediša stambene štedionice istima nastoje odobriti stambene kredite. Upravo se pri odobravanju stambenih kredita stambenim štedišama očituje još jedna specifičnost poslovanja stambenih štedionica (Hrvatska narodna banka, 2015a: 47).

Bilanca se može definirati kao „financijski izvještaj koji prikazuje iznos i sastav izvora sredstava koje je banka priskrbila za financiranje aktivnosti posuđivanja i investiranja te koliko je novca plasirano u kredite, vrijednosnice i ostalo. Bilanca je financijsko izvješće koje se sastoji od dva ključna dijela, aktive i pasive, odnosno imovine i njezinih izvora. U svakom trenutku imovina mora biti jednaka izvorima, odnosno aktiva mora biti jednaka pasivi. Aktiva predstavlja imovinu poslovnog subjekta kojime on raspolaže.“ (Rose, 2003: 117).

Kada se govori o bilanci stambenih štedionica, važno je naglasiti kako u usporedbi sa ostalim poslovnim subjektima, primjerice bankama, postoje mnoge sličnosti u strukturi, sastavljanju i prezentiranju navedenog financijskog izvješća, budući da je riječ o financijskim institucijama.

Račun dobiti i gubitka je financijski izvještaj koji prikazuje prihode i rashode ostvarenih u određenom periodu poslovanja. Navedeni financijski izvještaj je slika uspješnosti poslovanja određenog subjekta, odnosno sposobnosti ostvarivanja određenih ciljeva. Glavne stavke računa dobiti i gubitka jesu prihodi, rashodi i njihova razlika koja predstavlja dobit, odnosno gubitak (Žager, 2008: 67).

Također, bitno je spomenuti kako u poslovanju stambenih štedionica važno mjesto u strukturi ukupnih prihoda zauzimaju neto kamatni prihodi. Neto kamatni prihodi su zapravo razlika između kamatnih prihoda i kamatnih rashoda stambenih

štedionica. Neto kamatni prihodi od velike su važnosti stambenim štedionicama budući da isti imaju tendenciju rasta ukoliko stambene štedionice bilježe rast njihovih kreditnih aktivnosti (Bratić, 2003: 32).

Financijski izvještaj o promjenama kapitala daje prikaz stanja kapitala banke na zadnji dan prethodne i tekuće godine. Sadrži pregled dioničkog kapitala i pričuva. Vlasnički kapital predstavlja osnovu financijske snage štedionice koja se može koristiti za pokrivanje gubitaka, zaštitu deponenata i drugih kreditora. Sastavlja se za određeni obračunsko period, najčešće jednu poslovnu godinu (Rose, 2003: 144).

Na temelju proučavanja njihovih financijskih izvještaja, analiza poslovanja stambenih štedionica provesti će se na pet stambenih štedionica koje trenutno posluju u Republici Hrvatskoj. Svi podaci su prikupljeni u razdoblju od 2008. godine do 2015. godine.

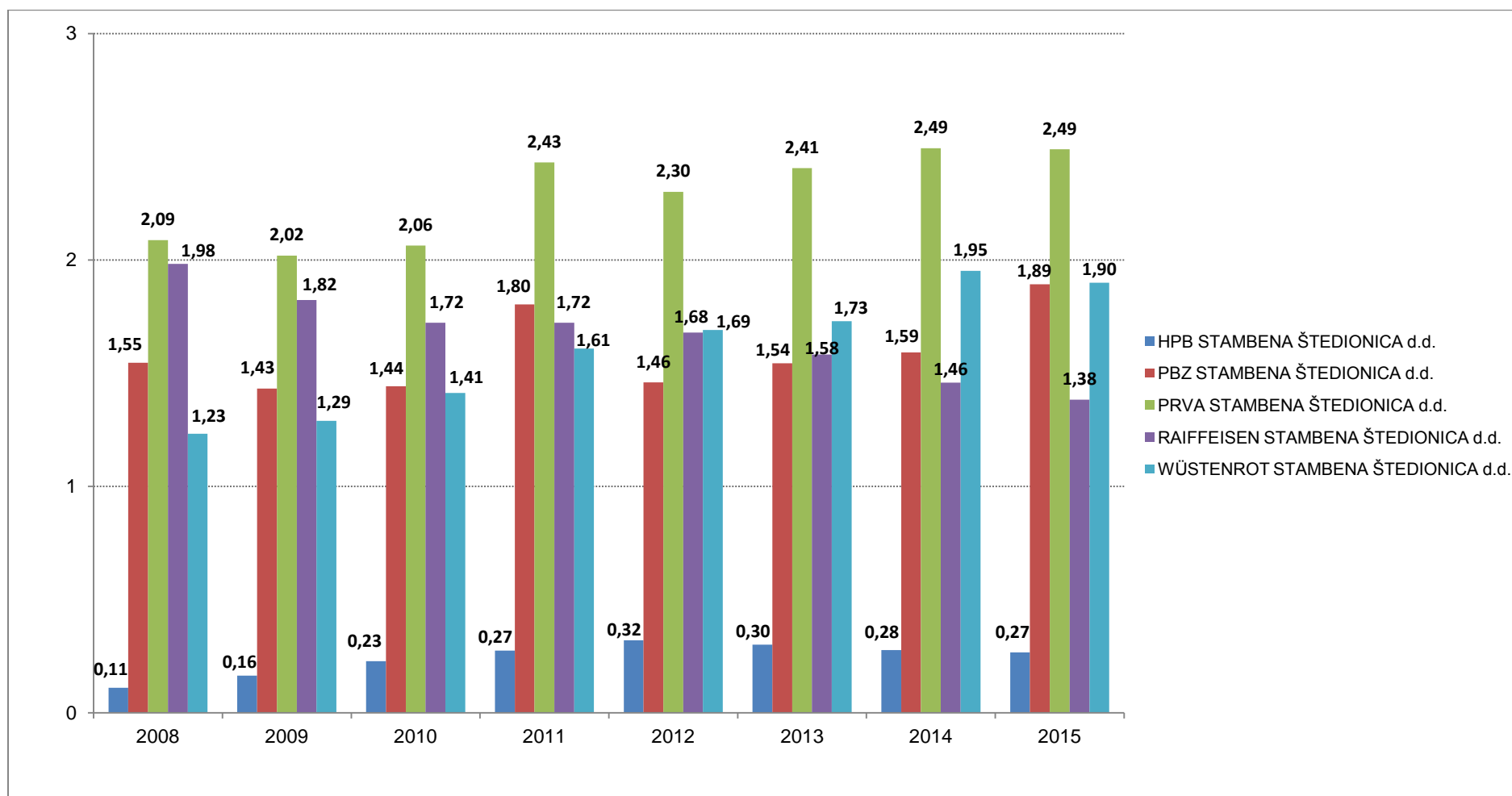
Najprije će se prikazati imovina za svaku stambenu štedionicu kao i broj zaposlenih. Utvrdit će se tendencija promjena broja sklopljenih ugovora i vrijednost depozita u svih pet stambenih štedionica, ispitati odnos između štednje prikupljene od klijenta i kredita odobrenih klijentima, preispitati profitabilnost stambenih štedionica kroz promatrano razdoblje, utvrditi dobit i naposljetku utvrditi adekvatnost kapitala stambenih štedionica.

## **5.1. Imovina stambenih štedionica i imovina po zaposlenom**

Imovina je jedan od najznačajnijih općih pokazatelja poslovanja. Imovina predstavlja ukupnu vrijednost resursa, odnosno izvora potencijalne imovine, kojima stambena štedionica posluje i raspolaže te se njima koristi kako bi ostvarila gospodarsku aktivnost. U nastavku slijedi prikaz imovine stambenih štedionica koje posluju u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2008. godine do 2015. godine.

U nastavku rada Grafikonom 1. prikazuje se imovina stambenih štedionica na području Republike Hrvatske, iskazana u milijardama kuna, u razdoblju od 2008. godine do 2015. godine.

Grafikon 1. Imovina stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj (u mlrd. kuna) u razdoblju od 2008. do 2015. godine.



IZVOR: Izrada autorice 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>

Na Grafikonu 1. prikazana je imovina svih stambenih štedionica koje posluju u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2008. do 2015. godine. HPB stambena štedionica zauzima najmanji iznos ukupne imovine zbog kasnijeg ulaska na tržište. Kroz promatrano razdoblje vrijednost imovine HPB stambene štedionice ima uzlazni trend do kraja 2012. godine. U 2013. godini dolazi do blagog smanjenja imovine koje se nastavlja i u 2015. godini. Vrijednost imovine PBZ stambene štedionice ima blage oscilacije kroz promatrano kretanje. Najveća vrijednost je zabilježena u 2015. godini te iznosi 1,89 mlrd. kn. Prva stambena štedionica ima najveću imovinu. Kroz promatrano razdoblje vrijednost imovine ima blage oscilacije do kraja 2012. godine. U 2013. godini dolazi do blagog povećanja imovine, koje se nastavilo u sljedećim promatranim godinama. Raiffeisen stambena štedionica kroz promatrane godine bilježi kontinuirani trend smanjenja imovine. Teške ekonomske i financijske okolnosti utjecale su na njezino poslovanje, što se vidi i iz prikazanog grafikona, koja nakon 2008. godine bilježi pad vrijednosti imovine. Wüstenrot stambena štedionica ima uzlazni trend povećanja imovine kroz promatrane godine, izuzevši 2015. godinu u kojoj dolazi do blagog smanjenja.

Iz svega navedenoga može se vidjeti kako je 2015. godine došlo do smanjenja imovine u svim stambenim štedionicama, izuzevši PBZ stambenu štedionicu koja je ostvarila povećanje imovine. Prva stambena štedionica je na temelju prikazanih podataka najbolja štedionica. Kroz cijelo promatrano razdoblje ima najveću imovinu u odnosu na ostale štedionice.

U nastavku slijedi prikaz kretanja zaposlenih u razdoblju od 2008. do 2015. godine.

Tablica 1. Broj zaposlenih u stambenim štedionicama u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2008. do 2015. godine.

<b>GODINA</b>	<b>2008.</b>	<b>2009.</b>	<b>2010.</b>	<b>2011.</b>	<b>2012.</b>	<b>2013.</b>	<b>2014.</b>	<b>2015.</b>
<b>HPB STAMBENA ŠTEDIONICA d.d.</b>	11	12	14	15	15	18	19	19
<b>PBZ STAMBENA ŠTEDIONICA d.d.</b>	22	21	22	22	23	23	22	22
<b>PRVA STAMBENA ŠTEDIONICA d.d.</b>	44	39	40	38	36	35	35	35
<b>RAIFFEISEN STAMBENA ŠTEDIONICA d.d.</b>	174	166	167	175	160	115	79	/
<b>WÜSTENROT STAMBENA ŠTEDIONICA d.d.</b>	166	153	162	190	175	182	175	169

\*napomena: podaci za Raiffeisen stambenu štedionicu za 2015. godinu su nedostupni

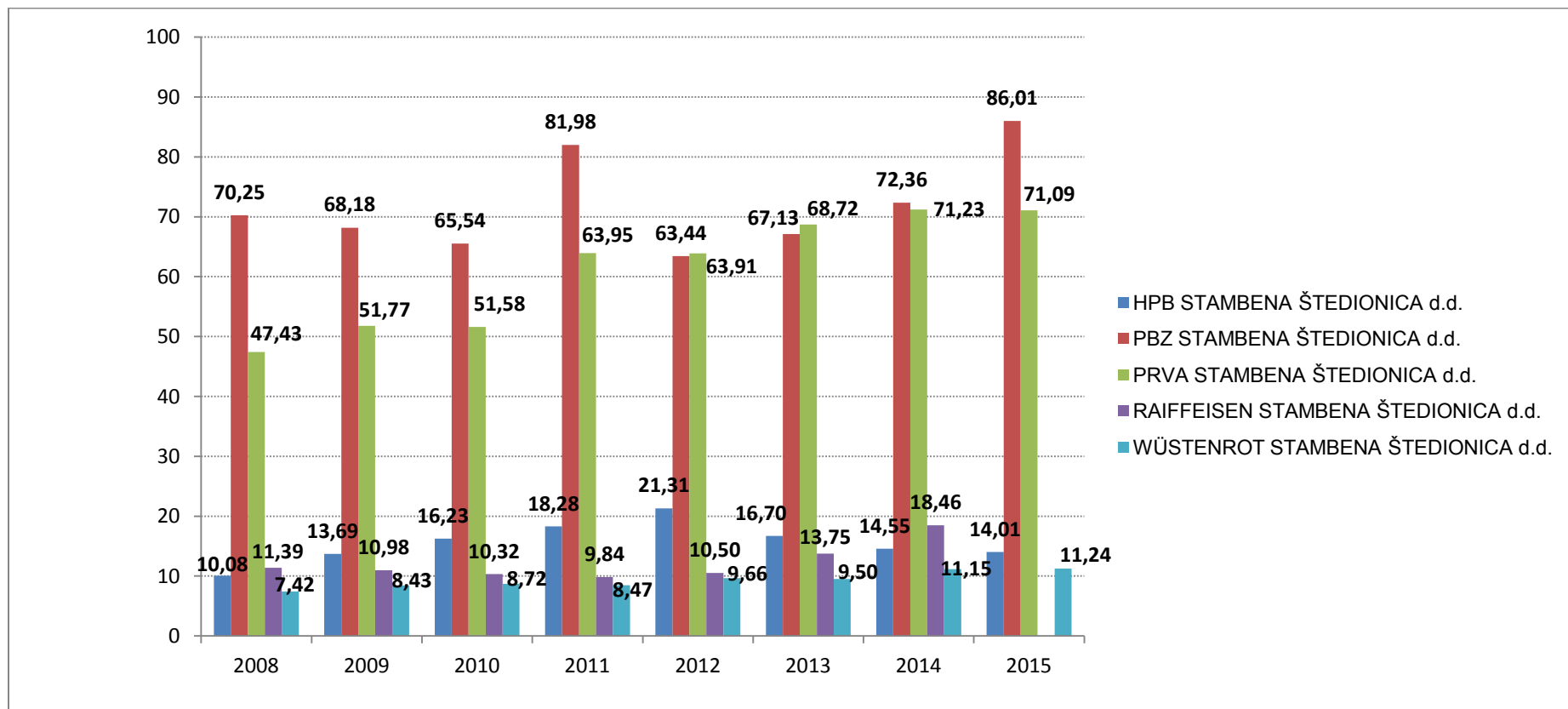
IZVOR: Izrada autorice prema: godišnjim izvještajima Prve stambene štedionice, Wüstenrot stambene štedionice, PBZ stambene štedionice, Raiffeisen stambene štedionice i HPB stambene štedionice (2008.-2015.)

U Tablici 1. prikazan je broj zaposlenih u stambenim štedionicama koje su poslovale u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2008. godine do 2015. godine. HPB stambena štedionica ima najmanji broj zaposlenih u odnosu na ostale stambene štedionice te se kroz promatrane godine broj zaposlenih, u toj stambenoj štedionici, povećavao. PBZ stambena štedionica kroz cijelo promatrano razdoblje ima jednak broj zaposlenih. Broj zaposlenih u Prvoj stambenoj štedionici se smanjivao kroz godine. U Raiffeisen stambenoj štedionici 2014. godine dolazi do znatnog smanjenja broja zaposlenih, u odnosu na prethodne godine. Wüstenrot stambena štedionica ima najveći broj zaposlenih u odnosu na ostale stambene štedionice, broj zaposlenih, u navedenoj stambenoj štedionici, varira kroz promatrane godine.

Generalno gledajući, iz podataka u tablici 1. može se zaključiti kako se u posljednjim godinama broj zaposlenih u stambenim štedionicama smanjuje.

Pokazatelj imovine po zaposlenom prikazuje učinkovitost zaposlenika u stambenim štedionicama. Poželjno je da imovina po zaposlenom bude što veća te se isti računa u postocima. U nastavku slijedi prikaz kretanja imovine po zaposlenom u stambenim štedionicama na području Republike Hrvatske za razdoblje od 2008. godine do 2015. godine.

Grafikon 2. Imovina po zaposlenom u stambenim štedionicama u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2008. do 2015. godine (u tiućama kuna).



IZVOR: Izrada autorice 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> i godišnja izvješća Prve stambene štedionice, Wüstenrot stambene štedionice, PBZ stambene štedionice, Raiffeisen stambene štedionice i HPB stambene štedionice (2008.-2015.)

Na Grafikonu 2. prikazuju se pokazatelj imovine po zaposlenom u razdoblju od 2008. godine do 2015. godine, za sve stambene štedionice koje posluju u Republici Hrvatskoj. U promatranom razdoblju HPB stambena štedionica ima uzlazni trend pokazatelja imovine po zaposlenom sve do kraja 2012. godine. U preostalom razdoblju dolazi do smanjenja imovine i povećanja zaposlenih, što dovodi do smanjenja učinkovitosti po zaposlenom (vidjeti tablicu 1.). Navedena štedionica ima najmanju vrijednost imovine i najmanji broj zaposlenih te bilježi malu vrijednost pokazatelja imovine po zaposlenom u odnosu na ostale stambene štedionice. Smanjenje imovine u PBZ stambenoj štedionici dovodi do silaznog trenda pokazatelja imovine po zaposlenom sve do kraja 2012. godine. U 2013. godini dolazi do znatnog povećanja imovine, što dovodi do visoke razine učinkovitosti zaposlenih. PBZ štedionica ima najveću učinkovitost po zaposlenom u odnosu na ostale stambene štedionice. Razlog tome je visoka vrijednost imovine i mali broj zaposlenih (vidjeti tablicu 1.). Pokazatelj imovine po zaposlenom u Prvoj stambenoj štedionici oscilira kroz promatrane godine. Najveća učinkovitost po zaposlenom ostvarena je 2011. godine kada je vrijednost imovine znatno porasla u odnosu na prethodnu 2010. godinu. Do kraja 2011. godine u Raiffeisen stambenoj štedionici prisutan je silazni trend pokazatelja imovine po zaposlenom. Razlog tome je smanjenje imovine i povećanje zaposlenih. U 2012. godini dolazi do smanjenja imovine, ali i znatnog smanjenja zaposlenih, što dovodi do povećanja učinkovitosti zaposlenih (vidjeti tablicu 1.). Navedena štedionica ne ostvaruje visoku učinkovitost zaposlenih iz razloga jer ima velik broj zaposlenih i malu vrijednost imovine u odnosu na ostale stambene štedionice. Wüstenrot stambena štedionica kroz sve promatrane godine ima uzlazni trend pokazatelja imovine po zaposlenom. S obzirom da štedionica ima najveći broj zaposlenih i malu vrijednost imovine u odnosu na ostale štedionice, bilježi najmanji udio pokazatelja imovine po zaposlenom (vidjeti tablicu 1.).

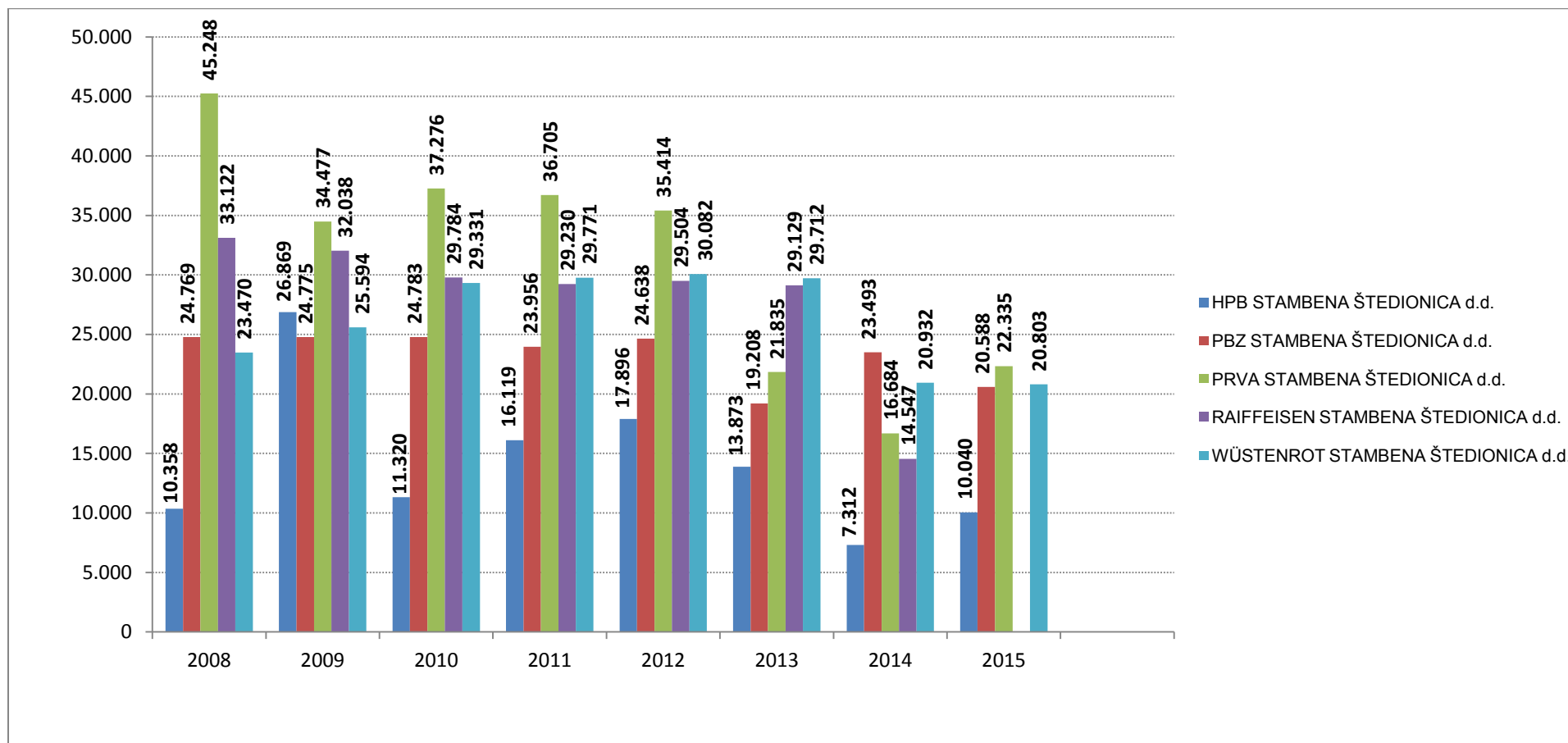
Na temelju prikazanih podataka na Grafikonu 2. može se zaključiti da je PBZ stambena štedionica najbolja prema tom pokazatelju. Učinkovitost po zaposlenom je na najvećoj razini zbog toga jer stambena štedionica posjeduje manji broj zaposlenih i ima visoku vrijednost imovine.

## **5.2. Kretanje broja sklopljenih ugovora i vrijednost depozita**

Kako bi se realno sagledalo poslovanje stambenih štedionica, nužno je proučiti broj korisnika koji imaju ugovore o stambenoj štednji. U nastavku slijedi prikaz broja ugovora o stambenoj štednji koje su stambene štedionice sklopile sa svojim štedišama u razdoblju od 2008. godine do 2015. godine.



Grafikon 3. Broj ugovora o stambenoj štednji u promatranim stambenim štedionicama od 2008. do 2015. godine.



\*napomena: podaci za Raiffeisen stambenu štedionicu za 2015. godinu su nedostupni

IZVOR: Izrada autorice 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>

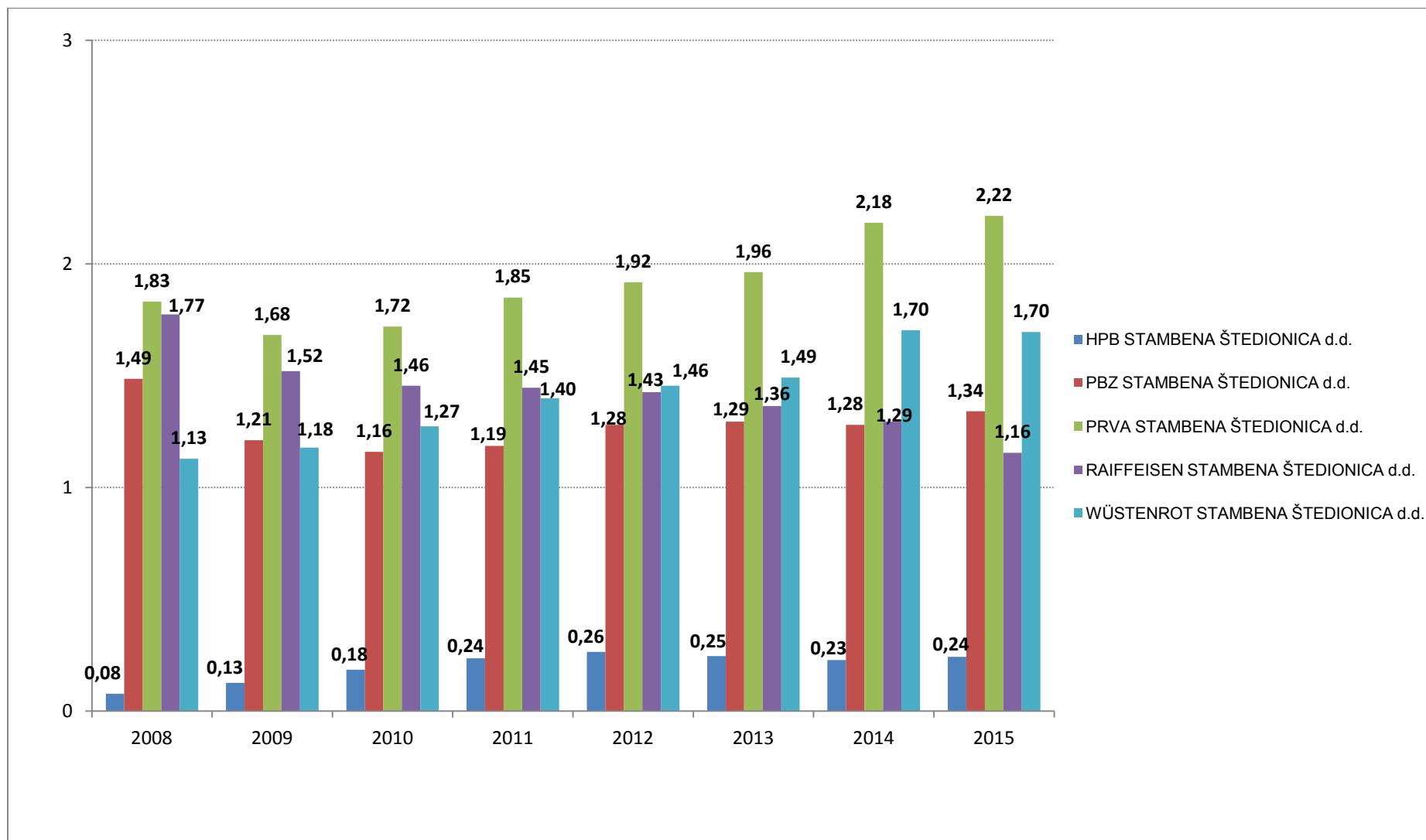
Na Grafikonu 3. vidi se prikaz broja sklopljenih ugovora o stambenoj štednji u razdoblju od 2008. godine do 2015. godine. HPB stambena štedionica, iako najmlađa na tržištu te jedina štedionica u domaćem vlasništvu, ostvarila je stabilan interes za ugovaranjem stambene štednje. Štediše su prepoznale optimalan odnos između prinosa na uloženo i sigurnosti ulaganja, što se vidi rastom broja sklopljenih ugovora. PBZ stambena štedionica prikazuje najmanje oscilacije u broju sklopljenih ugovora. Prva stambena štedionica bilježi najveći broj sklopljenih ugovora u promatranom razdoblju. Navedena je štedionica sa svojim proizvodima i u turbulentnim vremenima pokazala važnu ulogu u pružanju sigurne i stabilne štednje. Svoju ponudu prilagođavala je uvjetima na tržištu te na takav način zadržala stare i privlačila nove klijente, što se očitovalo najvećim brojem sklopljenih ugovora u promatranom razdoblju. Teške ekonomske i financijske okolnosti utjecale su i na poslovanje Raiffeisen stambene štedionice. Iz prikazanog grafikona 3. vidi se da dolazi do pada sklopljenih ugovora nakon 2008. godine. Wüstenrot stambena štedionica bilježi značajan rast sklopljenih ugovora nakon 2008. godine. Navedena štedionica je zadržala postojeće klijente koji su nastavili stambenu štednju i prilagodila je usluge potencijalnim novim klijentima. Iz ovih podataka može se zaključiti kako je odluka o neisplati državno poticajnih sredstva za sve uplate tijekom 2014. godine u velikoj mjeri nepovoljno utjecala na sustav stambene štednje u Republici Hrvatskoj. Promjene su vidljive u smanjenju broja sklopljenih ugovora o stambenoj štednji. Vraćanjem poticajnih sredstava u 2015. godini, vratilo se i povjerenje štediša te se broj sklopljenih ugovora povećao.

Iz svega navedenoga može se zaključiti kako je sustav stambene štednje iznimno osjetljiv na promjene stope državnih poticajnih sredstava. Smanjivanje državnih poticajnih sredstava rezultira smanjenjem broja novih stambenih štediša. Prva stambena štedionica je na temelju prikazanih podataka najbolja štedionica. Kroz cijelo promatrano razdoblje sklopila je najveći broj ugovora o štednji u odnosu na ostale štedionice.

U nastavku slijedi prikaz vrijednosti depozita za sve stambene štedionice u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2008. godine do 2015. godine.

Depoziti predstavljaju sredstva koja štediše povjeravaju banci, odnosno stambenoj štedionici na određeni rok, u ovom slučaju je to stambena štednja koja je poticana od strane Ministarstva financija Republike Hrvatske.

Grafikon 4. Iznos depozita u promatranim štedionicama od 2008. do 2015. godine (u mlrd. kuna).



IZVOR: Izrada autorice: Hrvatska narodna banka (2008.-2015), *Bilten o bankama*. Zagreb, brojevi od 17. do 29.

Na Grafikonu 4. vidi se prikaz iznosa depozita prikupljenih od stambenih štediša u razdoblju od 2008. godine do 2015. godine. HPB stambena štedionica bilježi stalan rast vrijednosti depozita kroz sve promatrane godine, izuzevši 2013. i 2014. godinu u kojima je došlo do blagog smanjenja vrijednosti depozita. PBZ stambena štedionica bilježi nagli pad iznosa depozita u uvjetima krize, naročito u 2010. i 2011. godini. U 2012. godini dolazi do blagog povećanja koje se nastavlja do kraja promatranog razdoblja. Prva stambena štedionica zauzima najveći tržišni udio u prikupljenim depozitima stambenih štediša od promatranih štedionica. Navedena štedionica ima uzlazni trend iznosa depozita od 2009. godine. Najveću vrijednost prikupljenih depozita ostvaruje u 2015. godini što je ujedno i najviša vrijednost prikupljenih depozita tijekom promatranih godina za sve stambene štedionice. Raiffeisen stambena štedionica prikazuje određenu nestabilnost na tržištu pod utjecajem krize. Jedina je štedionica koja kroz cijelo promatrano razdoblje prikazuje pad iznosa depozita. Wüstenrot stambena štedionica ima kontinuirani porast iznosa depozita kroz sve promatrane godine. Njeni depoziti blago rastu kroz to razdoblje te se ne osjeća posljedica krize. Za navedenu stambenu štedionicu, najznačajnije povećanje primljenih depozita od stambenih štediša zabilježeno je 2014. godine.

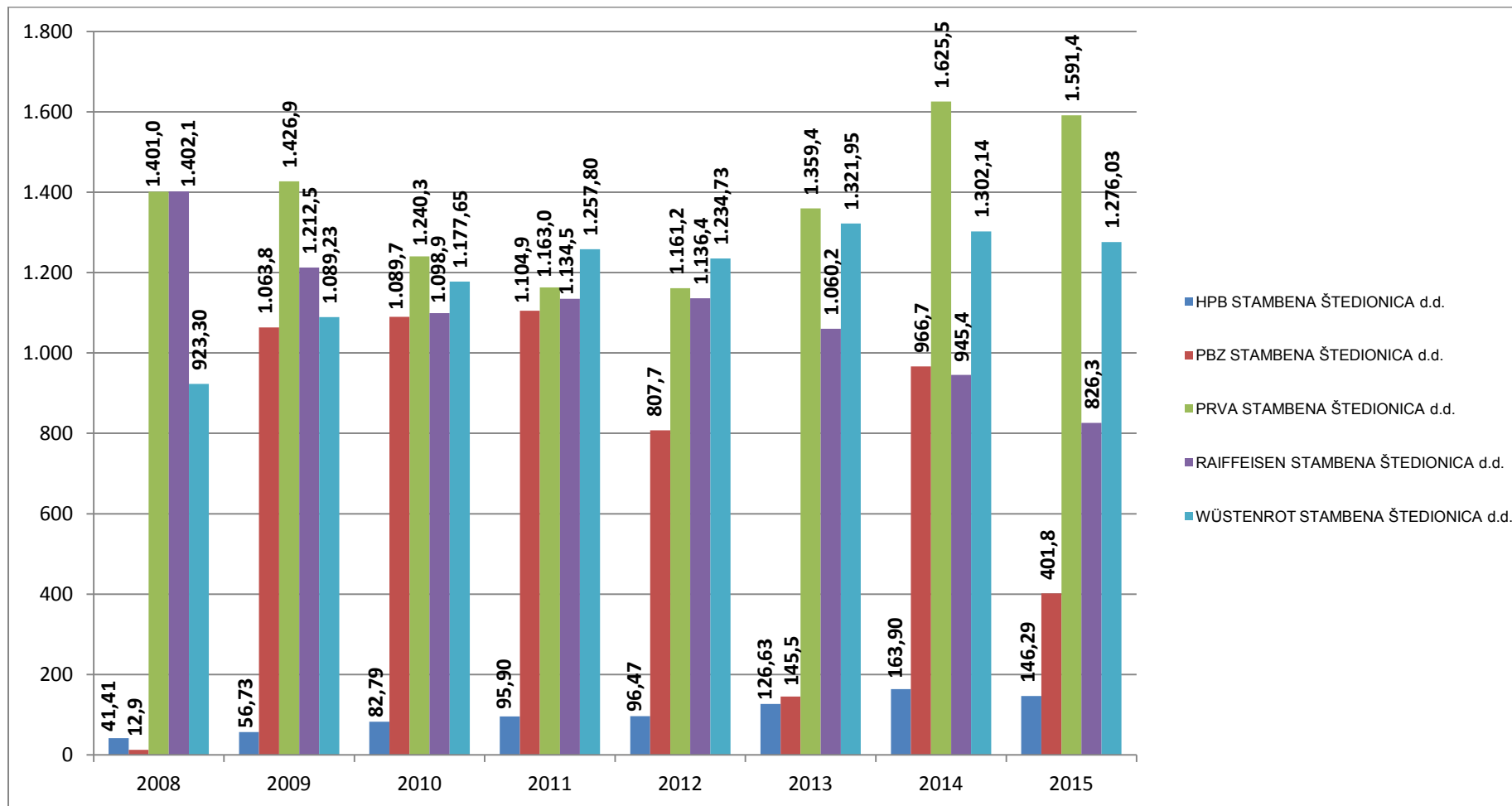
Iz svega navedenoga može se zaključiti kako je kroz promatrane godine prisutan rast vrijednosti depozita u Republici Hrvatskoj te je unatoč sveprisutnoj recesiji vidljiv rast na tržištu stambenih štedionica. Prva stambena štedionica je na temelju prikazanih podataka najbolja štedionica. Kroz cijelo promatrano razdoblje ostvarila je najveći iznos primljenih depozita u odnosu na ostale štedionice.

### **5.3. Razlika između odobrenih kredita i primljenih depozita**

Stambena štednja predstavlja siguran, nerizičan oblik ulaganja vlastitog novca s dugotrajnim stabilnim prinosom. To je namjenska štednja sa državnim poticajnim sredstvima i mogućnošću realizacije povoljnijih kreditnih uvjeta. Analiza će se provoditi na temelju prikupljenih podataka stambenih štedionica u razdoblju od 2008. godine do 2015. godine.

U nastavku slijedi prikaz odobrenih kredita stambenim štedišama u razdoblju od 2008. godine do 2015. godine.

Grafikon 5. Prikaz odobrenih kredita stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2008. do 2015. godine. (u mil. kuna).



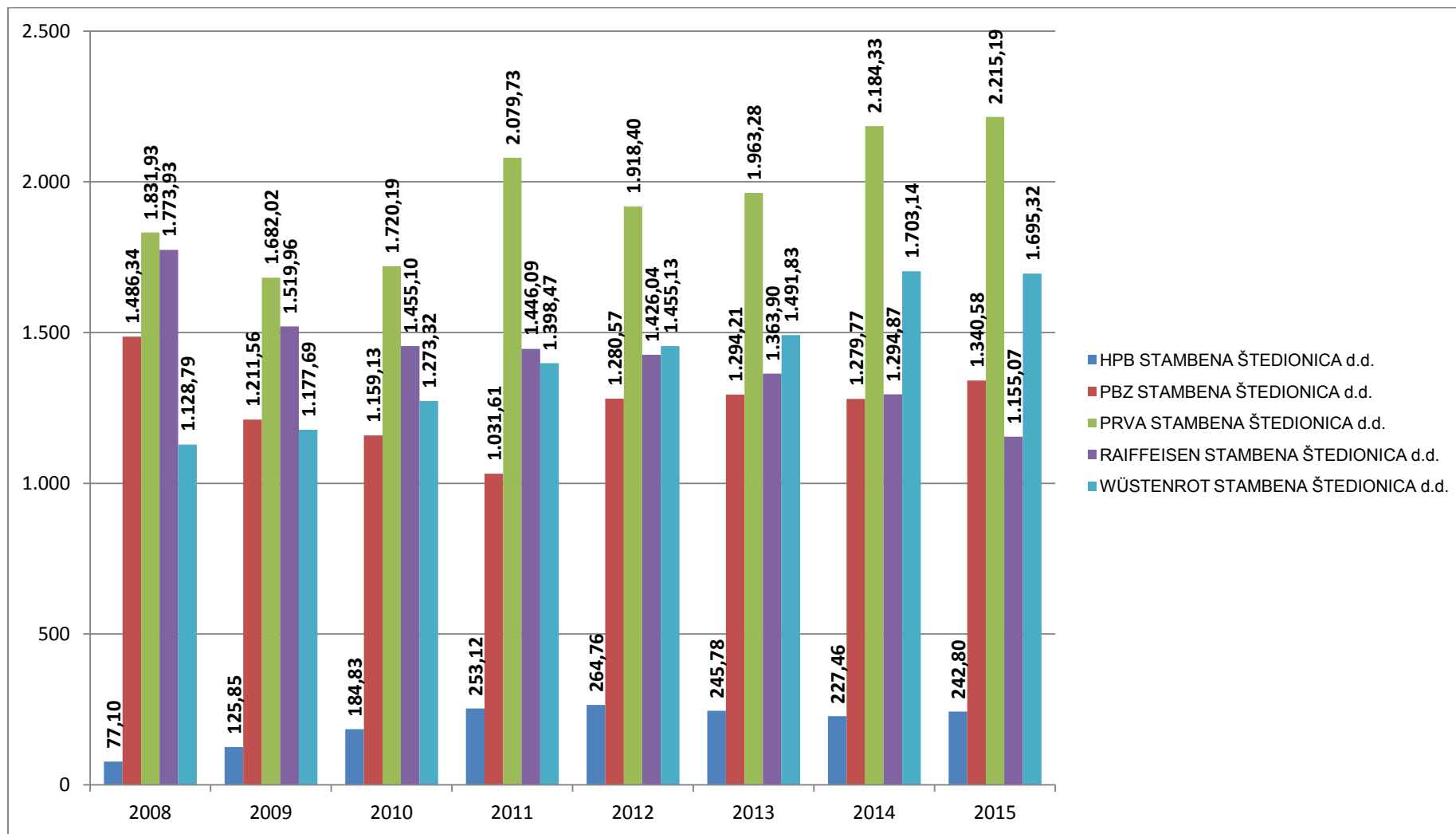
IZVOR: Izrada autorice prema: Hrvatska narodna banka (2008.-2015.) *Bilten o bankama*, Zagreb, brojevi od 17. do 29.

Iz Grafikona 5. može se vidjeti prikaz odobrenih kredita stambenim štedišama. HPB stambena štedionica je odobrila najmanje kredita u odnosu na sve promatrane štedionice. Iznos odobrenih kredita blago se povećava do kraja 2014. godine. U 2015. godini vrijednost se smanjila u odnosu na prethodnu 2014. godinu. Vrijednost odobrenih kredita PBZ stambene štedionice varira kroz cijelo promatrano razdoblje. Najveći porast vrijednosti zabilježen je 2011. godine. U 2013. godini dolazi do drastičnog smanjenja vrijednosti odobrenog kredita. Tijekom promatranih godina kod Prve štedionice dolazi do oscilacija u kretanju vrijednosti odobrenih kredita stambenim štedišama. Ona zauzima najveću vrijednost odobrenih kredita u odnosu na sve promatrane štedionice. Najviši iznos ostvaren je 2014. godine te iznosi 1.625,50 mil. kuna. U Raiffeisen stambenoj štedionici kroz promatrane godine uočava se opadajući trend kretanja vrijednosti kredita. Godine 2008. vrijednost je bila najviša i iznosila je 1.402,10 mil. kuna. U 2015. godini vrijednost kredita bila je najniža te je iznosila 826,30 mil. kuna. Vrijednost odobrenih kredita Wüstenrot stambene štedionice raste do kraja 2011. godine. U 2012. godini dolazi do blagog smanjenja vrijednosti dok u preostalim promatranim godinama dolazi do ponovnog povećanja vrijednosti.

Iz navedenoga se može zaključiti kako u promatranom razdoblju vrijednost odobrenih kredita ima oscilacije u kretanju, te se vrijednost u posljednjoj 2015. godini smanjila. Prva stambena štedionica je na temelju prikazanih podataka najbolja štedionica. Kroz cijelo promatrano razdoblje ostvarila je najveću vrijednost odobrenih kredita u odnosu na ostale štedionice.

U nastavku slijedi prikaz primljenih depozita od stambenih štediša u razdoblju od 2008. do 2015. godine.

Grafikon 6. Prikaz primljenih depozita od stambenih štediša u svim promatranim stambenim štedionicama u Republici Hrvatskoj razdoblju od 2008. do 2015. godine. (u mil. kuna).



IZVOR: Izrada autorice prema: Hrvatska narodna banka (2008.-2015.) *Bilten o bankama*, Zagreb, brojevi od 17. do 29.

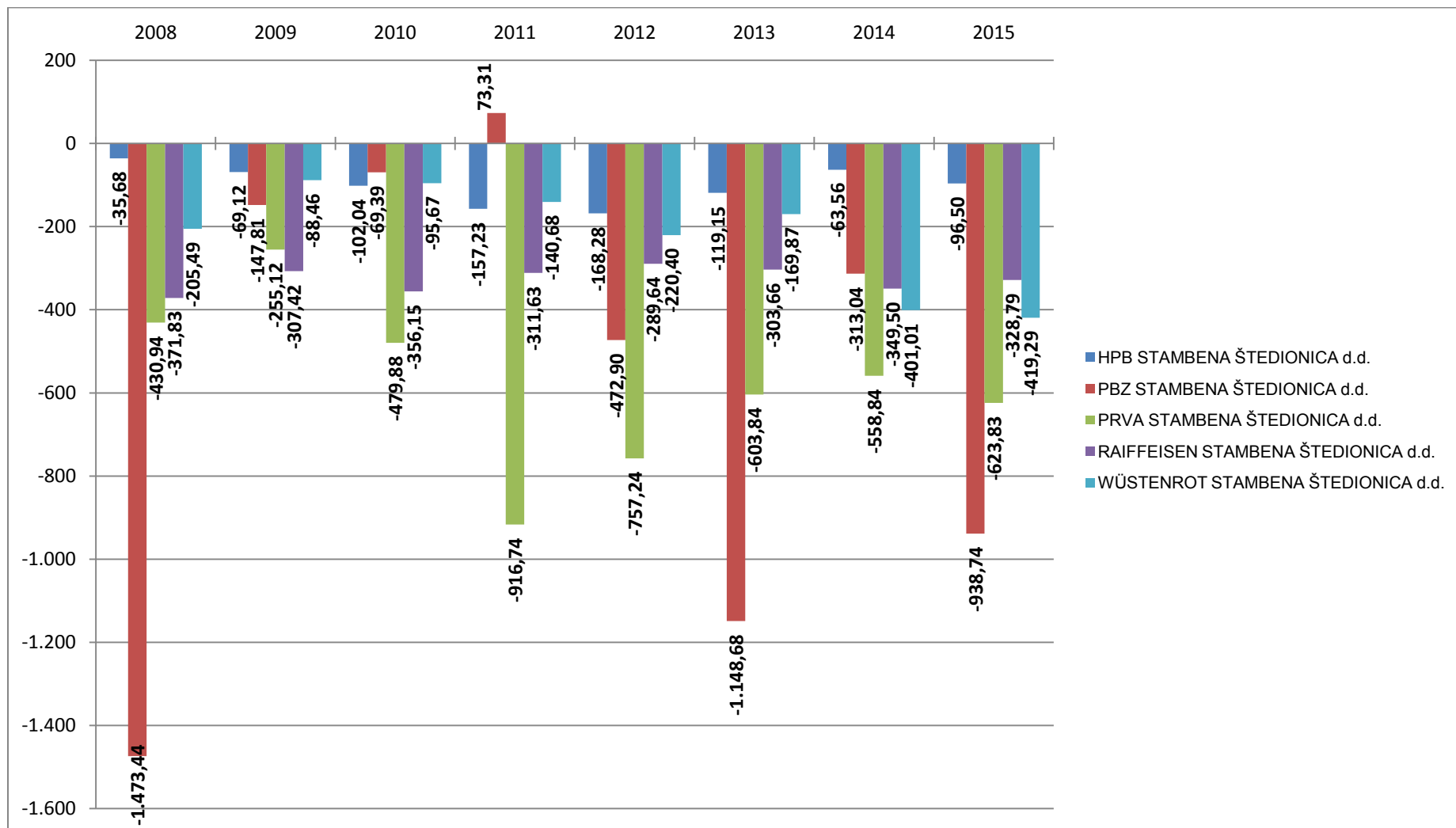
Na Grafikonu 6. može se vidjeti prikaz primljenih depozita od stambenih štediša. HPB stambena štedionica ima najmanje primljenih depozita u odnosu na sve promatrane štedionice. Vrijednost primljenih depozita ima blago uzlazni trend do kraja 2011. godine. U preostalim godina vrijednost depozita zadržava se na istoj razini. Vrijednost primljenih depozita PBZ stambene štedionice varira kroz cijelo promatrano razdoblje. Najveći pad primljenih depozita zabilježen je 2011. godine. Kod Prve stambene štedionice dolazi do oscilacija u kretanju vrijednosti primljenih depozita stambenih štediša do kraja 2012. godine. U narednim godinama dolazi do povećanja vrijednosti depozita. Ona zauzima najveću vrijednost primljenih depozita u odnosu na sve promatrane štedionice. Najviša vrijednost ostvarena je 2015. godine te iznosi 2.225,19 mil. kuna. U Raiffeisen stambenoj štedionici kroz promatrane godine uočava se opadajući trend kretanja primljenih depozita. Godine 2008. vrijednost je bila najviša. U 2015. godini vrijednost primljenih depozita bila je najniža te je iznosila 1.155,07 mil. kuna. Vrijednost depozita Wüstenrot stambene štedionice ima uzlazni trend kroz promatrane godine. Najveća vrijednost zabilježena je 2014. godine i iznosi 1.703,14 mil. kuna.

Iz navedenoga se može zaključiti kako vrijednost primljenih depozita od stambenih štediša u promatranom razdoblju varira. Vrijednost se u posljednjoj 2015. godini povećala u svim štedionicama, izuzetak je Raiffeisen štedionica. Prva stambena štedionica je na temelju prikazanih podataka najbolja štedionica. Kroz cijelo promatrano razdoblje ostvarila je najveću vrijednost primljenih depozita u odnosu na ostale štedionice

U nastavku slijedi prikaz razlike između odobrenih kredita i primljenih depozita u svim promatranim stambenim štedionicama u razdoblju od 2008. do 2015. godine.



Grafikon 7. Prikaz razlike između odobrenih kredita i primljenih depozita u svim promatranim stambenim štedionicama u Republici Hrvatskoj razdoblju od 2008. do 2015. godine (u mil. kuna).



IZVOR: Izrada autorice prema: Hrvatska narodna banka (2008.-2015.) *Bilten o bankama*, Zagreb, brojevi od 17. do 29.

Na Grafikonu 7. može se vidjeti prikaz razlike odobrenih kredita i primljenih depozit svih stambenih štedionica kroz sve promatrane godine. Razlika u HPB stambenoj štedionici ima uzlazni trend kretanja sve do kraja 2012. godine. Vrijednost razlika se u 2013. i 2014. godini smanjila zbog povećane štednje građana. U PBZ stambenoj štedionici najveća razlika ostvarena je u 2008. godini, kada je potražnja za kreditima bila mala, a štednja u najvećem iznosu. U 2009. godini kriza je utjecala na rast vrijednosti odobrenih kredita i pad vrijednosti primljene štednje te se vrijednost razlike smanjila u odnosu na prethodnu 2008. godinu. Navedena štedionica je jedina štedionica koja je 2011. godine imala više odobrenih kredita nego primljenih depozita od štediša. Vrijednost razlike između Prve stambene štedionice varira kroz cijelo promatrano razdoblje. Najveća razlika zabilježena je 2011. godine zbog povećanja štednje i smanjenja odobrenih kredita. Raiffeisen stambena štedionica prikazuje najmanju razliku u 2013. godini, posljedica toga je rast potražnje za odobrenim kreditima. Kroz sve promatrane godine vidljive su oscilacije u kretanju razlike. Razlika Wüstenrot stambene štedionice kroz promatrano razdoblje zadržava se na podjednakim razinama kroz cijelo razdoblje, uz blage oscilacije rasta 2014. i 2015. godine.

Na osnovu navedenog može se zaključiti da kroz promatrano razdoblje postoji razlika između odobrenih kredita i štednje klijenata u svim stambenim štedionicama. Na povećanje razlika utjecalo je i smanjenje iznosa državno poticajnih sredstava. Prva stambena štedionica je na temelju prikazanih podataka najbolja štedionica. Kroz cijelo promatrano razdoblje ostvarila je najveću razliku između odobrenih kredita i primljenih depozita u odnosu na ostale štedionice.

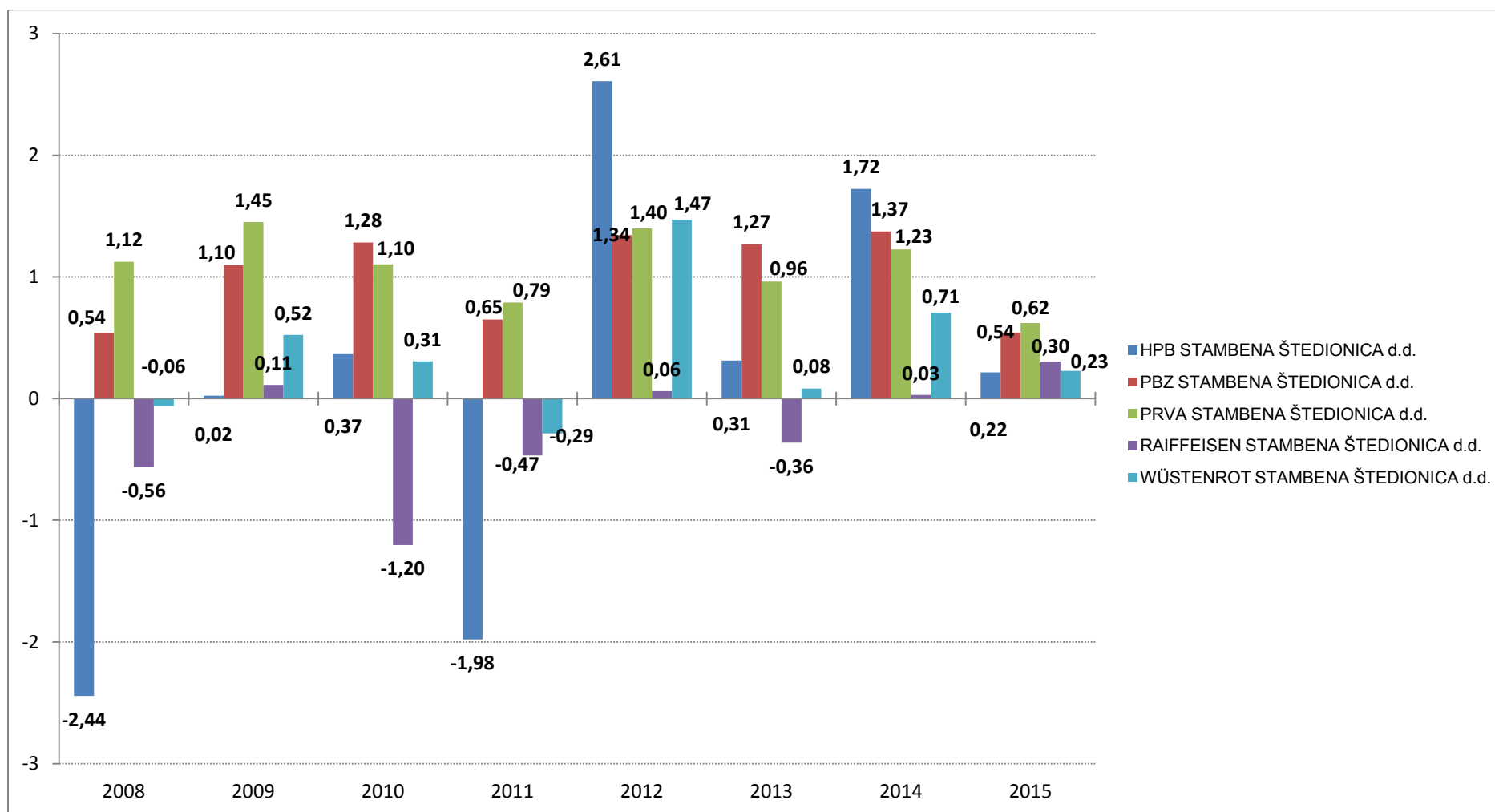
#### **5.4. Profitabilnost imovine i kapitala**

U svrhu analize profitabilnosti poslovanja pet promatranih stambenih štedionica koristit će se stopa povrata imovine (ROA) i stopa povrata uloženog kapitala (ROE). ROA pokazuje koliko je određeno poduzeće, u ovom slučaju stambena štedionica, sposobna, korištenjem raspoložive imovine, ostvariti dobit. Drugim riječima, ROA ukazuje na to koliko je stambena štedionica bila sposobna u konvertiranju aktive u neto dobit (Rose, 2003: 153). Poželjno je da pokazatelji ROA i ROE budu što veći.

Profitabilnost kapitala, odnosno ROE može se definirati kao „mjera stope povrata koja teče k dioničarima banke. To aproksimira neto beneficije koje su dioničari primili od investiranja svojega kapitala u banku“ (Rose, 2003: 158).

U nastavku slijedi prikaz kretanja pokazatelja ROA u razdoblju od 2008. do 2015. godine.

Grafikon 8. ROA promatranih stambenih štedionica u razdoblju od 2008. do 2015. godine (u %).

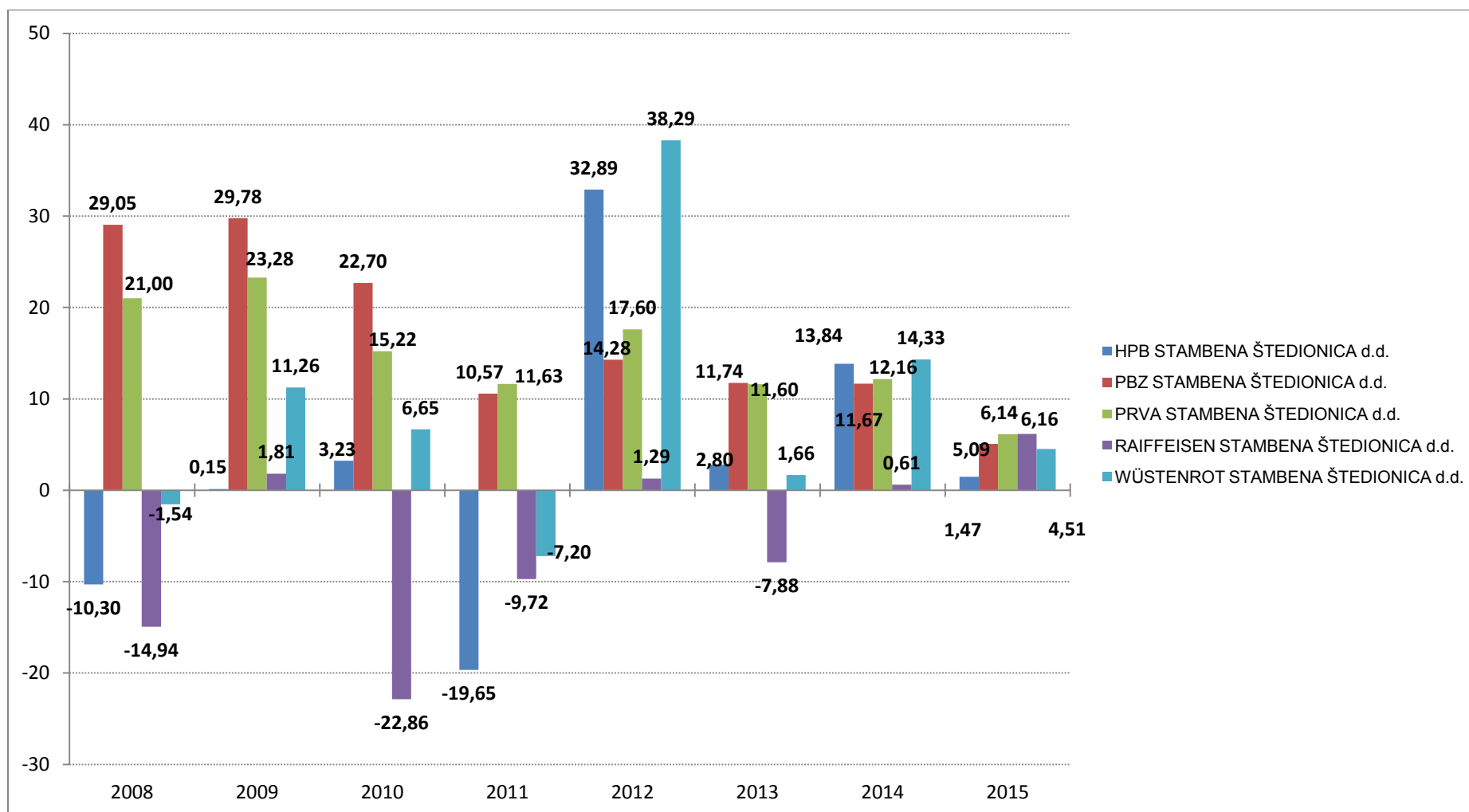


IZVOR: Izrada autorice prema: Hrvatska narodna banka (2008.-2015.) *Statistički podaci Hrvatske narodne banke* [Online] dostupno na: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije/pokazatelji-poslovanja-kreditnih-institucija>

Iz Grafikona 8. može se vidjeti stopa profitabilnosti za sve stambene štedionice u promatranom razdoblju. HPB stambena štedionica bilježi najnižu razinu stope profitabilnosti imovine 2008. i 2011. godine. U 2011. godini dobit su zabilježile PBZ i Prva stambena štedionica, dok su preostale tri stambene štedionice zabilježile gubitak, što se odrazilo i na smanjenje povrata na imovinu. Zbog ostvarene visoke dobiti HPB stambena štedionica u 2012. godini bilježi najveću vrijednost profitabilnosti imovine u iznosu većem od 2,6%. U 2014. i 2015. godini sve stambene štedionice ostvarile su pozitivni ROA. Raiffeisen štedionica prikazuje najniže vrijednosti ROA u promatranim godinama, odnosno njena profitabilnost je uglavnom negativna. Promatranjem kretanja pokazatelja ROA u prikazanih pet godina može se vidjeti da je vrijednost ostvarena na kraju 2012. godine bila najviša. Razlog tome je visoki rast dobiti stambenih štedionica uz istodobno usporeni rast aktive koji je utjecao na snažno povećanje pokazatelja ROA koji je u prosjeku porastao sa 0,2% na 1,1%. Pokazatelj ROA Wüstenrot stambene štedionice kroz sve godine kontinuirano varira. U 2015. godini, pod utjecajem pada dobiti dolazi do smanjenja pokazatelja ROA za sve stambene štedionice.

U nastavku slijedi prikaz kretanja pokazatelja ROE u razdoblju od 2008. do 2015. godine.

Grafikon 9. ROE promatranih stambenih štedionica u razdoblju od 2008. do 2015. godine (u %).



IZVOR: Izrada autorice 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>

Na Grafikonu 9. može se vidjeti pokazatelj ROE za sve stambene štedionice u promatranom razdoblju. Kroz to razdoblje vidljivo je da i pokazatelj ROE ostvaruje slična kretanja kao i pokazatelj ROA, odnosno tijekom promatranog razdoblja isti kontinuirano pada. HPB stambena štedionica 2008. i 2011. godine bilježi negativnu vrijednost pokazatelja ROE. U ostalim promatranim godinama pokazatelj ROE je pozitivan, a najveću vrijednost bilježi 2012. godine. PBZ stambena štedionica i Prva stambena štedionica imaju silazan trend do 2011. godine, 2012. godine dolazi do blagog povećanja pokazatelja ROE zbog povećanja dobiti u toj godini. U ostalim promatranim godinama nastavlja se pad stope profitabilnosti kapitala. Raiffeisen stambena štedionica prikazuje najniže vrijednosti ROE u promatranim godinama, odnosno njena profitabilnost je negativna do kraja 2013. godine. Kod Wüstenrot stambene štedionice prisutne su oscilacije tijekom cijelog promatranog razdoblja. Najveću vrijednost pokazatelja ROE ostvaruje 2012. godine, zbog ostvarene visoke dobiti.

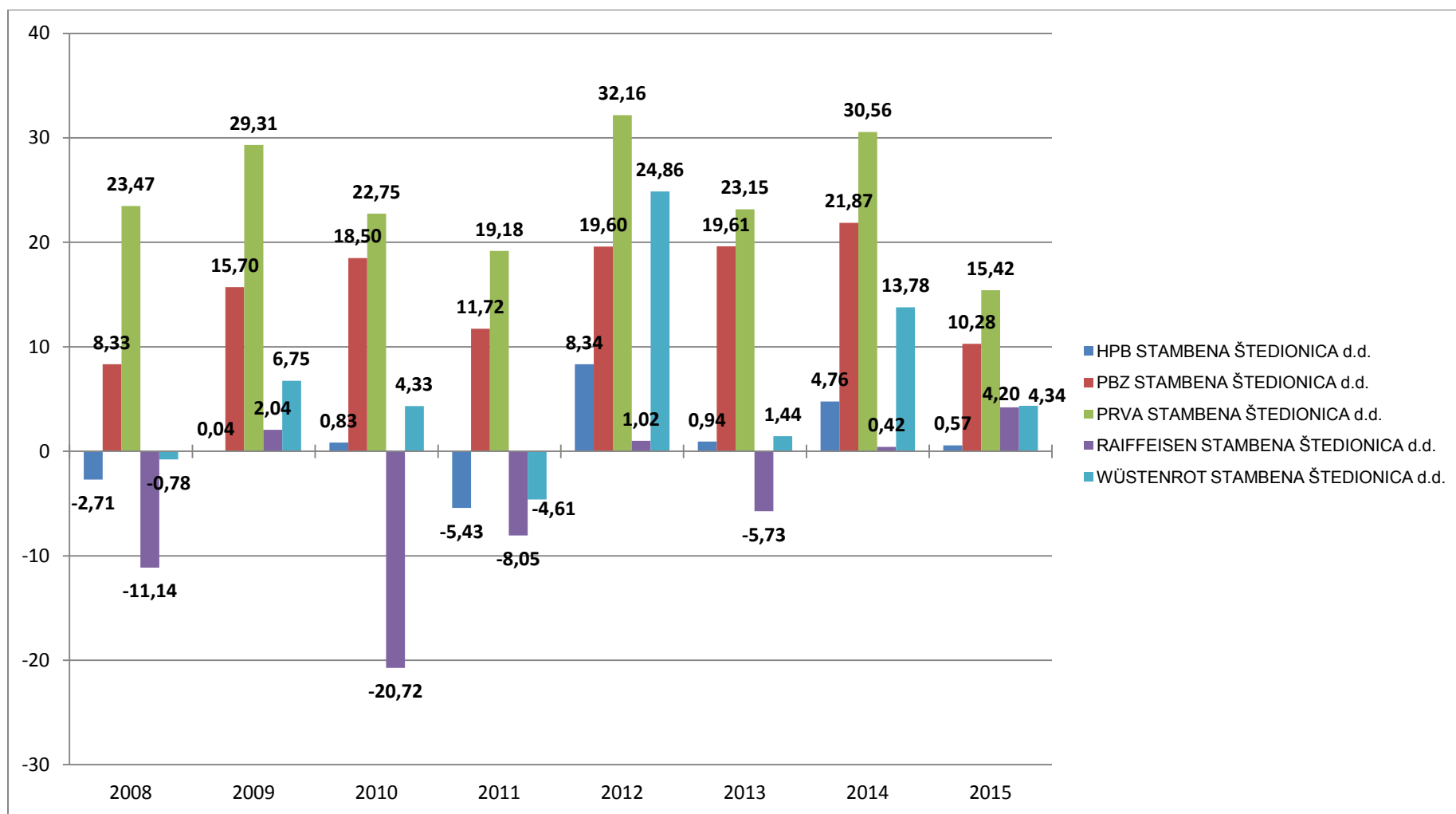
Iz svega navedenoga može se zaključiti kako su ROA i ROE na stabilnoj razini. Unatoč znatnim pogoršanjima koja su iskazana, posebice u 2011. godini, stambene su štedionice uspjele stabilizirati profitabilnost imovine i kapitala te su one u zadnjim promatranim godinama zadovoljavajuće. Na temelju prikazanih podataka, kao najbolje štedionica ističu se Prva stambena štedionica i PBZ stambena štedionica. One na kroz cijelo promatrano razdoblje ostvarile najveću vrijednost pokazatelja ROA i ROE u odnosu na ostale štedionice.

## **5.5. Dobit**

Dobit je važan financijski pokazatelj koji prikazuje financijski rezultat stambene štedionice. Dobit je razlika između ukupnih prihoda i troškova, odnosno ukupnih rashoda.

U nastavku slijedi prikaz kretanja pokazatelja dobiti u razdoblju od 2008. do 2015. godine.

Grafikon 10. Kretanje dobiti promatranih stambenih štedionica u razdoblju od 2008. do 2015. godine u (u mil. kuna).



IZVOR: Izrada autorice 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>



Na Grafikonu 10. prikazana je vrijednost dobiti za sve stambene štedionice u promatranom razdoblju. Dobit HPB stambene štedionice kroz promatrano razdoblje varira. Navedena štedionica je 2008. i 2011. godine ostvarila gubitak. Najvišu razinu dobiti ostvarila je 2012. godine. Tijekom promatranih godina u PBZ stambenoj štedionici dolazi do oscilacije kretanja dobiti. Najviša dobit ostvarena je u 2014. godini i iznosi 21,87 mil. kuna. Prva stambena štedionica ostvaruje najvišu vrijednost dobiti u usporedbi sa vrijednosti dobiti ostalih stambenih štedionica. Dobit varira kroz promatrane godine. Najveća dobit ostvarena je 2012. godine i iznosi 32,16 mil. kuna. Raiffeisen stambena štedionica kroz cijelo promatrano razdoblje posluje s gubitkom ili niskom dobiti. Izuzetak je 2015. godina u kojoj dolazi do znatnog povećanja dobiti. Wüstenrot stambena štedionica kroz promatrano razdoblje ostvarila je gubitak u 2008. i 2011. godini. U ostalim godinama dolazi do oscilacije kretanja dobiti. U 2012. godini vrijednost dobiti bila je najviša i iznosila je 24,86 mil. kn. Dobit u 2015. godini se dvostruko smanjila.

Iz navedenih podataka na Grafikonu 10. može se vidjeti da sve stambene štedionice ostvaruju dobit u svom poslovanju. U 2015. godini dolazi do smanjenja dobiti svih štedionica, izuzevši Raiffeisen stambenu štedionicu. Prva stambena štedionica je na temelju prikazanih podataka najbolja štedionica. Kroz cijelo promatrano razdoblje ostvarila je najveću dobit u odnosu na ostale štedionice.

## **5.6. Stopa adekvatnosti jamstvenog kapitala**

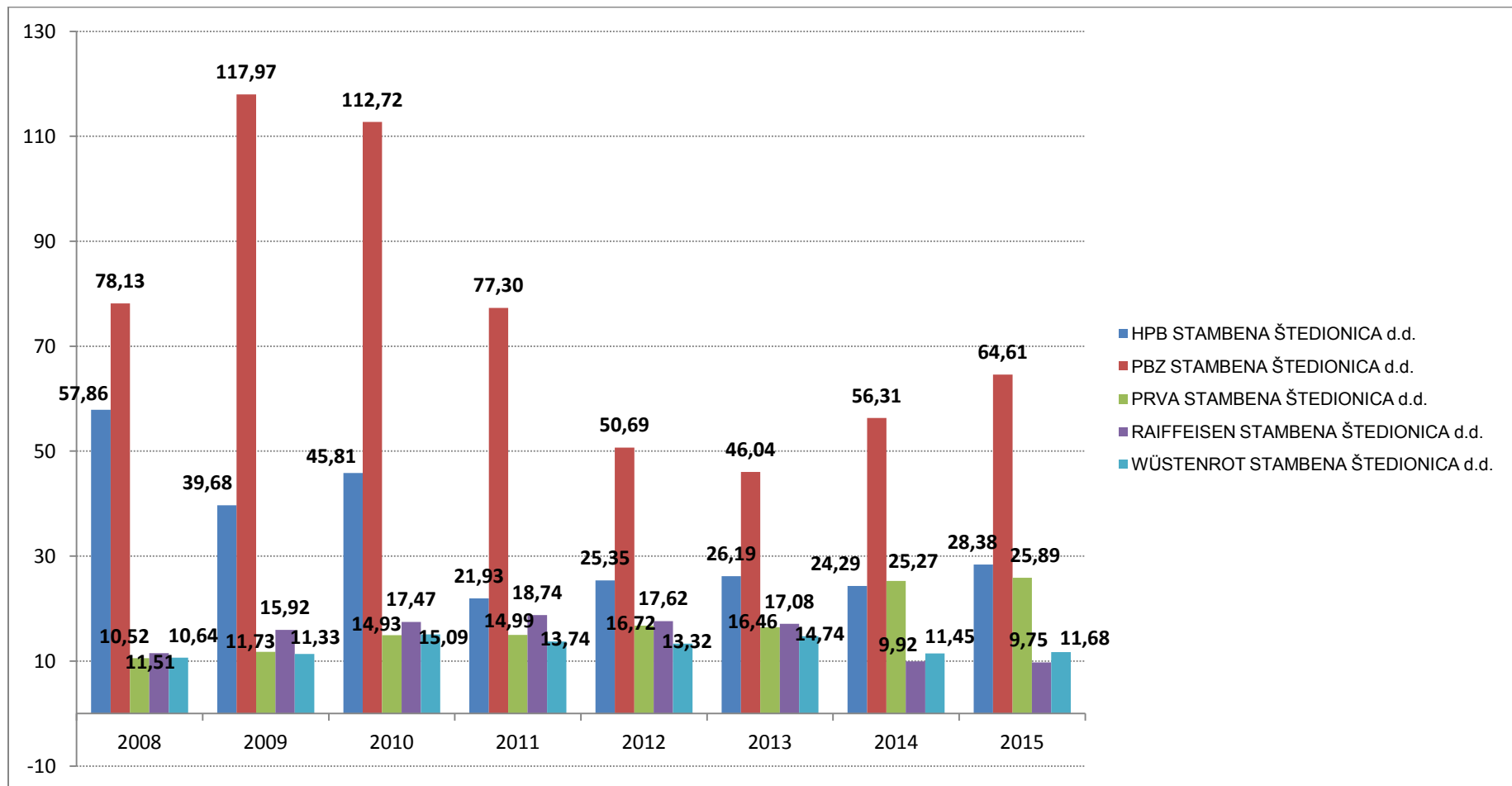
Adekvatnost kapitala predstavlja sposobnost banke da osigura svojim klijentima vraćanje pozajmljenih sredstava, štednje, isplatu vjerovnika te preuzimanje rizika u slučaju likvidacije (Hrvatska narodna banka, 2015: 67).

Što je navedeni pokazatelj veći to znači da su stambene štedionice više otpornije na šokove koji mogu nastati, odnosno, u stanju su pokriti potencijalne gubitke iz vlastitih sredstava. Prikazuje se i izračunava u postotcima te je svakoj državi propisana (Gregurek et al., 2013: 419).

U 2010. godini utvrđena je minimalna stopa adekvatnosti kapitala te je ista iznosila 12% (Hrvatska narodna banka, 2013a: 2).

U nastavku slijedi prikaz kretanja stope adekvatnosti jamstvenog kapitala promatranih stambenih štedionica u razdoblju od 2008. do 2015. godine.

Grafikon 11. Kretanje stope adekvatnosti jamstvenog kapitala promatranih stambenih štedionica u razdoblju od 2008. do 2015. godine (u %).



IZVOR: Izrada autorice 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>

Na Grafikonu 11. prikazane su stope adekvatnosti jamstvenog kapitala stambenih štedionica. Tijekom promatranih godina stopa adekvatnosti jamstvenog kapitala HPB stambene štedionice varira. Najviša stopa bila je 2008. godine i iznosila je 58%, a sljedećih godina dolazi do znatnog pada te 2015. godine iznosi 28%. Stopa adekvatnosti jamstvenog kapitala kroz cijelo promatrano vrijeme više su od minimalne propisane koja iznosi 12%. Što znači da je HPB stambena štedionica otporna na šokove koji mogu nastati, odnosno u stanju je pokriti potencijalne gubitke iz vlastitih sredstava. U PBZ stambenoj štedionici kroz promatrane godina uočava se opadajući trend kretanja stopa adekvatnosti kapitala. Godine 2008. stopa je bila najviša i iznosila je 78%. Sljedećih godina dolazi do znatnog pada te 2014. i 2015. godine dolazi do povećanja stopa. Najniža stopa bila je 2013. godine i iznosila je 46%. Bez obzira na pad, stopa adekvatnosti jamstvenog kapitala kroz cijelo promatrano vrijeme više su od propisane što znači da je PBZ stambena štedionica otporna na šokove koji mogu nastati. Kod Prve stambene štedionice može se uočiti da tijekom promatranih godina dolazi do uzlaznog trenda stopa adekvatnosti kapitala. U 2008. godini stopa je bila najniža i iznosila je 12%. Sljedećih godina dolazi do znatnog povećanja, dok 2015. godine iznosi 26%. Stopa adekvatnosti jamstvenog kapitala kroz cijelo promatrano vrijeme više su od propisane što znači da Prva stambena štedionica može osigurati svojim klijentima vraćanje pozajmljenih sredstava, štednje, isplatu vjerovnika te preuzimanje rizika u slučaju likvidacije. Tijekom promatranih godina kod Raiffeisen stambene štedionice dolazi do oscilacija u kretanju stopa adekvatnosti kapitala. Godine 2015. stopa je bila najniža i iznosila je 9,7%. Stopa adekvatnosti jamstvenog kapitala 2014. i 2015. godine niže su od propisane što znači da bi Raiffeisen stambena štedionica mogla imati poteškoće u pokrivanju gubitaka iz vlastitih sredstava. Kod Wüstenrot stambene štedionice tijekom promatranih godina dolazi do blagog trenda rasta stopa adekvatnosti kapitala. Godine 2008. stopa je bila najniža i iznosila je 11%. U 2014. i 2015. godini stopa se smanjila ispod propisane, što znači da bi Wüstenrot stambena štedionica mogla imati poteškoće u pokrivanju gubitaka iz vlastitih sredstava. Iz navedenoga se može zaključiti kako su kroz sve promatrane godine, stope adekvatnosti jamstvenog kapitala bile više od propisane. Navedeno znači da su stambene štedionice stabilne, dobro kapitalizirane te u slučaju nastanka iznenadnih šokova njihovo poslovanje ne bi bilo ugroženo od eventualnih gubitaka. Izuzetak je Raiffeisen i Wüstenrot stambena štedionica koje su u posljednje dvije godine imale nižu stopu adekvatnosti

jamstvenog kapitala od propisane. PBZ stambena štedionica je na temelju prikazanih podataka najbolja štedionica. Kroz cijelo promatrano razdoblje ostvarila je najveću stopu adekvatnosti jamstvenog kapitala u odnosu na ostale štedionice.

Ukoliko je stopa adekvatnosti jamstvenog kapitala niža od propisane provode se sankcije koje su propisane sukladno zahtjevima od strane Europske bankovne uprave (EBA) i Hrvatske narodne banke.

## 6. ZAKLJUČAK

Ugovorni model stambenog financiranja ustrojen je u Republici Hrvatskoj Zakonom o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje iz 1997. godine, a od 1998. godine stambene štedionice dio su bankarskog sustava Republike Hrvatske. To je model financiranja u kojemu građani prvo moraju štedjeti određeno vrijeme prema ugovornom planu, nakon čega dobiva mogućnost podizanja stambenoga kredita. Ovim radom prikazala se ukupna imovina i broj zaposlenih, utvrdilo se postoji li neusklađenost između prikupljene štednje i odobrenih kredita, raste li broj ugovora, profitabilnost promatranih štedionica, kretanje stope adekvatnosti kapitala. Na osnovu provedene analize i obradom prikupljenih podataka došlo se do rezultata istraživanja. Stambena štednja je štednja na duže razdoblje, nakon čega se, osim na redovne kamate na štednju i državnih poticaja, ostvaruje pravo na realizaciju povoljnijih kreditnih uvjeta, što je u promatranom razdoblju privuklo sve veći broj štediša, jer su ugovori i vrijednost depozita rasli. U posljednje dvije promatrane godine broj ugovora o stambenoj štednji je pao. Može se zaključiti kako je odluka o neisplati DPS-a za sve uplate tijekom 2014. godine, provedena Zakonom o dopuni Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje iz studenoga 2013., u velikoj mjeri nepovoljno utjecala na sustav stambene štednje u Republici Hrvatskoj. Razlika između prikupljene štednje klijenta i odobrenih kredita je dosta visoka kroz promatrano razdoblje. Štediše uglavnom štede radi odobravanja stambenih kredita, međutim, postoje i oni koji kroz štednju zarađuju na kamati. Smanjenje državnih poticajnih sredstava dovela je do niže profitabilnosti stambenih štedionica. U posljednjim promatranim godinama, broj zaposlenih u stambenim štedionicama se smanjuje. U 2014. i 2015. godini sve stambene štedionice ostvarile su pozitivni ROA. Raiffeisen štedionica prikazuje i najniži iznos profitabilnosti u promatranim godinama, štoviše njena profitabilnost je uglavnom negativna. Promatranjem kretanja pokazatelja ROA i ROE u prikazanih osam godina vidi se da je vrijednost ostvarena na kraju 2012. godine bila najviša, u prvom redu zahvaljujući visokom rastu dobiti štedionica uz istodobno usporeni rast aktive i kapitala koji je utjecao na snažno povećanje pokazatelja profitabilnosti. Na rast profitabilnosti utjecao je porast prihoda od stambenih kredita, tj. zamjetan porast stambenog kreditiranja. Stambene štedionice nemaju poteškoća s kapitaliziranošću, odnosno stope adekvatnosti jamstvenog kapitala su već godinama jako visoke (na

oko 20%). Što znači da su stambene štedionice više otpornije na šokove koji mogu nastati, odnosno, u stanju su pokriti potencijalne gubitke iz vlastitih sredstava. Najznačajniji rizici s kojima se stambene štedionice u Republici Hrvatskoj svakodnevno susreću u svojem poslovanju su kamatni rizik u knjizi banke (zbog kreditiranja na dugi rok s fiksnim kamatama), kreditni rizik (zbog odobravanja kredita stambenim štedišama) te rizik likvidnosti (zbog kratkoročnih i dugoročnih obveza i upravljanja aktivom i pasivom).

Većina stambenih štedionica danas nudi potrošačke EKO kredite koji su namijenjeni poticanju ulaganja u stambenu energetska učinkovitost građana. Razvoj globalnog financijskog tržišta dovodi do novih načina ulaganja. Stambene štedionice u budućnosti bi trebale proširiti poslovanje novim poslovima kao i unaprijediti sadašnji sustav, kako bi stambenim štedišama pružale još bolji i kvalitetniji odnos (Stanković, 2015: 32 ).

Ova analiza pokazuje da stambene štedišice prepoznaju dugogodišnju tradiciju i uspješnost poslovanja štedionica. Isplatom državnih poticajnih sredstava, stambenu štednju vide kao atraktivan i siguran proizvod. Poslovanje štedionica u budućnosti je upitno ukoliko se u potpunosti ukinu državna poticajna sredstva, a same štedionice se ne okrenu nekom novom načinu poslovanja.

# LITERATURA

## I. KNJIGE

1. GREGUREK, M. i VIDAKOVIĆ, N. (2011.) *Bankarsko poslovanje*. RRiF plus, Zagreb
2. KANDŽIJA, V. i ŽIVKO, I. (2014.) *Poslovna politika banaka*. Sveučilište u Mostaru i Ekonomski fakultet Sveučilišta u Mostaru te Ekonomski fakultet Sveučilišta u Rijeci, Mostar – Rijeka
3. PRGA I., ŠVERKO, I. (2005.) *Izloženost banaka tržišnim rizicima*. Zbornik Ekonomskog fakulteta u Zagrebu. Vol. 3., No. 1. Zagreb: Ekonomski fakultet
4. ROSE, P. S. (2003.) *Menadžment komercijalnih banaka*. MATE d.o.o, Zagreb
5. ŠVERKO, I. (2007.) *Upravljanje ne kreditnim rizicima u hrvatskim financijskim institucijama*. Hrvatski institut za bankarstvo i osiguranje, Zagreb
6. VAŠIČEK, V. (1996.) *Procjena bilančnih pozicija i pravila vrednovanja u računovodstvenom sustavu proračuna*. XXXI. simpozij HZRFD, Računovodstvo, poslovne financije i revizija u suvremenim gospodarskim uvjetima, Pula
7. ŽAGER, K. et al. (2008.) *Analiza financijskih izvještaja*. Masmedia, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb

## II. ČLANCI, STUDIJE, BROŠURE:

1. BRATIĆ, V. (2013.) *Analiza sustava poticanja stambene štednje u Republici Hrvatskoj* - istraživački projekt. Institut za javne financije, Zagreb.
2. Hrvatska narodna banka (2008.) *Bilten o bankama*. Zagreb: Hrvatska narodna banka, br. 17.
3. Hrvatska narodna banka (2009.) *Bilten o bankama*. Zagreb: Hrvatska narodna banka, br. 21.
4. Hrvatska narodna banka (2010.) *Bilten o bankama*. Zagreb: Hrvatska narodna banka, br. 22.

5. Hrvatska narodna banka (2011.) *Bilten o bankama*. Zagreb: Hrvatska narodna banka, br. 24
6. Hrvatska narodna banka (2012.) *Bilten o bankama*. Zagreb: Hrvatska narodna banka, br. 26.
7. Hrvatska narodna banka (2013.) *Bilten o bankama*. Zagreb: Hrvatska narodna banka, br. 27.
8. Hrvatska narodna banka (2013.a.) *Godišnji izvještaj Hrvatske narodne banke*, Zagreb, HNB.
9. Hrvatska narodna banka (2014.) *Bilten o bankama*. Zagreb: Hrvatska narodna banka, br. 28.
10. Hrvatska narodna banka (2015.a) *Bilten o bankama*. Zagreb: Hrvatska narodna banka, br. 29.
11. Hrvatska narodna banka (2015.b) *Bilten*. Zagreb: Hrvatska narodna banka, br. 216.
12. HPB stambena štedionica (2009.) *Godišnje izvješće HPB stambene štedionice za 2008. godinu*. Zagreb: Hrvatska poštanska banka d.d.
13. HPB stambena štedionica (2010.) *Godišnje izvješće HPB stambene štedionice za 2009. godinu*. Zagreb: Hrvatska poštanska banka d.d.
14. HPB stambena štedionica (2011.) *Godišnje izvješće HPB stambene štedionice za 2010. godinu*. Zagreb: Hrvatska poštanska banka d.d.
15. HPB stambena štedionica (2012.) *Godišnje izvješće HPB stambene štedionice za 2011. godinu*. Zagreb: Hrvatska poštanska banka d.d.
16. HPB stambena štedionica (2013.) *Godišnje izvješće HPB stambene štedionice za 2012. godinu*. Zagreb: Hrvatska poštanska banka d.d.
17. HPB stambena štedionica (2014.) *Godišnje izvješće HPB stambene štedionice za 2013. godinu*. Zagreb: Hrvatska poštanska banka d.d.
18. HPB stambena štedionica (2015.) *Godišnje izvješće HPB stambene štedionice za 2014. godinu*. Zagreb: Hrvatska poštanska banka d.d.
19. HPB stambena štedionica (2016b) *Godišnje izvješće HPB stambene štedionice za 2015. godinu*. Zagreb: Hrvatska poštanska banka d.d.



20. Hrvatska udruga banaka (2009.) *Brošura: Stambena štednja*. Zagreb: Hrvatska narodna banka [Online] Dostupno na: <http://www.hub.hr/sites/default/files/stambena-stednja.pdf>
21. PBZ stambena štedionica (2009.) *Godišnje izvješće za 2008. godinu*. Zagreb: Privredna banka Zagreb d.d.
22. PBZ stambena štedionica (2010.) *Godišnje izvješće za 2009. godinu*. Zagreb: Privredna banka Zagreb d.d.
23. PBZ stambena štedionica (2011.) *Godišnje izvješće za 2010. godinu*. Zagreb: Privredna banka Zagreb d.d.
24. PBZ stambena štedionica (2012.) *Godišnje izvješće za 2011. godinu*. Zagreb: Privredna banka Zagreb d.d.
25. PBZ stambena štedionica (2013.) *Godišnje izvješće za 2012. godinu*. Zagreb: Privredna banka Zagreb d.d.
26. PBZ stambena štedionica (2014.) *Godišnje izvješće za 2013. godinu*. Zagreb: Privredna banka Zagreb d.d.
27. PBZ stambena štedionica (2015.) *Godišnje izvješće za 2014. godinu*. Zagreb: Privredna banka Zagreb d.d..
28. PBZ stambena štedionica (2016.) *Godišnje izvješće za 2015. godinu*. Zagreb: Privredna banka Zagreb d.d.
29. Prva stambena štedionica (2009.) *Godišnje izvješće za 2008. godinu*. Zagreb: Zagrebačka banka d.d.
30. Prva stambena štedionica (2010.) *Godišnje izvješće za 2009. godinu*. Zagreb: Zagrebačka banka d.d.
31. Prva stambena štedionica (2011.) *Godišnje izvješće za 2010. godinu*. Zagreb: Zagrebačka banka d.d.
32. Prva stambena štedionica (2012.) *Godišnje izvješće za 2011. godinu*. Zagreb: Zagrebačka banka d.d.
33. Prva stambena štedionica (2013.) *Godišnje izvješće za 2012. godinu*. Zagreb: Zagrebačka banka d.d.

34. Prva stambena štedionica (2014.) *Godišnje izvješće za 2013. godinu*. Zagreb: Zagrebačka banka d.d.
35. Prva stambena štedionica (2015.) *Godišnje izvješće za 2014. godinu*. Zagreb: Zagrebačka banka d.d.
36. Prva stambena štedionica (2016.) *Godišnje izvješće za 2015. godinu*. Zagreb: Zagrebačka banka d.d.
37. Raiffeisen stambena štedionica (2009.) *Godišnje izvješće za 2008. godinu*. Zagreb: Raiffeisenbank Austria d.d.
38. Raiffeisen stambena štedionica (2010.) *Godišnje izvješće za 2009. godinu*. Zagreb: Raiffeisenbank Austria d.d.
39. Raiffeisen stambena štedionica (2011.) *Godišnje izvješće za 2010. godinu*. Zagreb: Raiffeisenbank Austria d.d.
40. Raiffeisen stambena štedionica (2012.) *Godišnje izvješće za 2011. godinu*. Zagreb: Raiffeisenbank Austria d.d.
41. Raiffeisen stambena štedionica (2013.) *Godišnje izvješće za 2012. godinu*. Zagreb: Raiffeisenbank Austria d.d.
42. Raiffeisen stambena štedionica (2014.) *Godišnje izvješće za 2013. godinu*. Zagreb: Raiffeisenbank Austria d.d.
43. Raiffeisen stambena štedionica (2015.) *Godišnje izvješće za 2014. godinu*. Zagreb: Raiffeisenbank Austria d.d.
44. Raiffeisen stambena štedionica (2016.) *Godišnje izvješće za 2015. godinu*. Zagreb: Raiffeisenbank Austria d.d.
45. STANKOVIĆ, M. (2015.) *Budućnost stambene štednje i poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj*, završni rad, Zagreb: Sveučilište u Zagrebu,
46. TEPUŠ, M. M. (2004.) *Analiza modela stambenog financiranja u Republici Hrvatskoj*, Zagreb: Hrvatska narodna banka,
47. TEPUŠ, M. M. (2006.) *Analiza poslovanja stambenih štedionica: Rezultati drugoga HNB-ova projekta anketiranja stambenih štedionica*. Zagreb: Hrvatska narodna banka

48. TEPUŠ, M.M. (2002.) *Analiza poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj*, Zagreb, Hrvatska narodna banka, Zagreb
49. VUKOVIĆ, D. (2013.) *Analiza stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj, Split: Sveučilište u Splitu*
50. Wüstenrot stambena štedionica (2009.) *Godišnji izvještaj - 2008*. Zagreb: Wüstenrot stambena štedionica d.d.
51. Wüstenrot stambena štedionica (2010.) *Godišnji izvještaj - 2009*. Zagreb: Wüstenrot stambena štedionica d.d.
52. Wüstenrot stambena štedionica (2011.) *Godišnji izvještaj - 2010*. Zagreb: Wüstenrot stambena štedionica d.d.
53. Wüstenrot stambena štedionica (2012.) *Godišnji izvještaj - 2011*. Zagreb: Wüstenrot stambena štedionica d.d.
54. Wüstenrot stambena štedionica (2013.) *Godišnji izvještaj - 2012*. Zagreb: Wüstenrot stambena štedionica d.d.
55. Wüstenrot stambena štedionica (2014.) *Godišnji izvještaj - 2013*. Zagreb: Wüstenrot stambena štedionica d.d.
56. Wüstenrot stambena štedionica (2015.) *Godišnji izvještaj - 2014*. Zagreb: Wüstenrot stambena štedionica d.d.
57. Wüstenrot stambena štedionica (2016.b) *Godišnji izvještaj - 2015*. Zagreb: Wüstenrot stambena štedionica d.d.

### **III. ZAKONI**

1. Zakon o bankama - NN. 117/08, čl. 3.
2. Zakon o elektroničkom novcu - NN. 139/10, čl. 1
3. Zakon o kreditnim institucijama - NN. 159/13, 151/05, 87/08, 82/09, 54/13
4. Zakon o računovodstvu – NN. 109
5. Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, pročišćeni tekst, NN. br. 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13, 151/14 i 110/15

#### IV. OSTALA ONLINE LITERATURA

1. Hrvatska narodna banka (2015.c) - *HNB statistički podaci 2015.*, [Online] dostupno na <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije> [18.09.2016.]
2. Hrvatska narodna banka (2015.d) - *HNB platni promet 2015.*, [Online] dostupno na <http://www.hnb.hr/temeljne-funkcije/platni-promet/licenciranje/institucije-za-e-novac> 18.09.2016.]
3. 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> [01.10.2016.]
4. HPB (2016.a) - *HPB o nama*, [Online] dostupno na: <https://www.hpb-stedionica.hr/o-nama> [18.09.2016.]
5. Krediti savjeti (2016.), dostupno na: <http://www.krediti.savjeti.com/stambeni-krediti.html> [15.07.2016.]
6. Ministarstvo financija (2016.) *Stambena štednja Zagreb: Ministarstvo financija*, [Online] dostupno na: <http://www.mfin.hr/hr/stambena-stednja> [15.08.2016.]
7. PBZ (2016.a), *PBZ o nama*, [Online] dostupno na: <http://www.pbz-stambena.hr/pbz-stambena-stedionica.html> [13.03.2016.]
8. Prva stambena štedionica (2016.), *PŠŠ o nama*, [Online] dostupno na: [http://www.prva-stambena.hr/home/wps/wcm/connect/pss\\_hr/public/o\\_nama/](http://www.prva-stambena.hr/home/wps/wcm/connect/pss_hr/public/o_nama/) [13.03.2016.]
9. Raiffeisen (2016.a), *Raiffeisen o nama*, [Online] dostupno na: <http://www2.raiffeisenstambena.hr/default.aspx?id=18> [13.03.2016.]
10. Stambeni savjetnik (2016.), *prednosti stambene štednje*, [Online] dostupno na: [www.stambena.savjetnik.com/prednosti\\_tednje.html](http://www.stambena.savjetnik.com/prednosti_tednje.html) [21.06.2016.]
11. Štednja info (2014.), *modeli stambene štednje*, [Online] dostupno na: <http://www.stednjainfo.net/InfoStambenaModeliStednje.html> [21.06.2016.]
12. Wüstenrot (2010.), *Opći uvjeti poslovanja*, [Online] dostupna na: [http://www.wuestenrot.hr/UserDocsImages/uvjeti/Opci\\_uvjeti\\_poslovanja\\_2010.pdf](http://www.wuestenrot.hr/UserDocsImages/uvjeti/Opci_uvjeti_poslovanja_2010.pdf) [19.09.2016.]

13. Wüstenrot (2016.a), Wüstenrot o nama, [Online] dostupna na:  
<http://www.wuestenrot.hr/o-nama/11> [19.09.2016.]

## POPIS GRAFIKONA

<b>Grafikon 1.</b> Imovina stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj (u mlrd. kuna) u razdoblju od 2008. do 2015. godine .....	29
<b>Grafikon 2.</b> Imovina po zaposlenom u stambenim štedionicama u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2008. do 2015. godine (u tiućama kuna) .....	32
<b>Grafikon 3.</b> Broj ugovora o stambenoj štednji u promatranim stambenim štedionicama od 2008. do 2015. godine. ....	35
<b>Grafikon 4.</b> Iznos depozita u promatranim štedionicama od 2008. do 2015. godine (u mlrd. kuna).....	37
<b>Grafikon 5.</b> Prikaz odobrenih kredita stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2008. do 2015. godine. (u mil. kuna) .....	39
<b>Grafikon 6.</b> Prikaz primljenih depozita od stambenih štediša u svim promatranim stambenim štedionicama u Republici Hrvatskoj razdoblju od 2008. do 2015. godine. (u mil. kuna).....	41
<b>Grafikon 7.</b> Prikaz razlike između odobrenih kredita i primljenih depozita u svim promatranim stambenim štedionicama u Republici Hrvatskoj razdoblju od 2008. do 2015. godine (u mil. kuna) .....	43
<b>Grafikon 8.</b> ROA promatranih stambenih štedionica u razdoblju od 2008. do 2015. godine (u %) .....	46
<b>Grafikon 9.</b> ROE promatranih stambenih štedionica u razdoblju od 2008. do 2015. godine (u %) .....	48
<b>Grafikon 10.</b> Kretanje dobiti promatranih stambenih štedionica u razdoblju od 2008. do 2015. godine u (u mil. kuna) .....	50
<b>Grafikon 11.</b> Kretanje stope adekvatnosti jamstvenog kapitala promatranih stambenih štedionica u razdoblju od 2008. do 2015. godine (u %) .....	52

## POPIS TABLICA

<b>Tablica 1.</b> Broj zaposlenih u stambenim štedionicama u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2008. do 2015. godine. ....	30
---	----

**Kristina Vida**

## **SAŽETAK**

### **Analiza poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj**

Prema Zakonu o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (čl. 13. NN 109/97) stambena je štednja u Republici Hrvatskoj određena kao "organizirano prikupljanje novčanih sredstava-depozita od fizičkih i pravnih osoba radi rješavanja stambenih potreba štediša odobravanjem stambenih kredita uz financijsku potporu države na području Republike Hrvatske."

Provedena analiza poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj sustava pokazala je da raste broj ugovora o stambenoj štednji i depozita s ugovorenim ročnostima duljima od 5 godina, neto kamatni prihodi (najvećim dijelom od stanovništva i javnog sektora) čine većinu prihoda stambenih štedionica, ali su i nekamatni prihodi relativno visoki, iako su i dalje nešto niži u odnosu na banke. Sustav stambene štednje je u Hrvatskoj visoko kapitaliziran i stabilan te štedionicama financijski isplativ, ima niži stupanj rizičnosti u odnosu na banke, sve se više razvija. Snižavanje državnih poticajnih sredstava utjecalo je na usporavanje rasta depozita štedionica, kao i na smanjenje profitabilnosti. U promatranom razdoblju dolazi do povećanja profitabilnosti stambenih štedionica.

Najznačajniji rizici s kojima se stambene štedionice u Republici Hrvatskoj svakodnevno susreću u svojem poslovanju su kamatni rizik u knjizi banke (zbog kreditiranja na dugi rok s fiksnim kamatama), kreditni rizik (zbog odobravanja kredita stambenim štedišama) te rizik likvidnosti (zbog kratkoročnih i dugoročnih obveza i upravljanja aktivom i pasivom).

Ova analiza pokazuje da stambene štediša prepoznaju dugogodišnju tradiciju i uspješnost poslovanja, te stambenu štednju kao atraktivan i siguran proizvod te je vidljiv nastavak takvog trenda u budućnosti.

**Ključne riječi:** stambena štednja, profitabilnost, stambeni krediti, državna poticajna sredstva, depoziti.

## **SUMMARY**

### **The analysis of housing saving banks in Croatia**

According to the Act on Housing Savings and State Incentives for Housing Savings (Art. 13. NN 109/97) housing savings in the Republic of Croatia can be defined as „organized collection of funds - deposits of individuals or corporations to resolve housing related issues through housing loans approvals with the financial support that the Republic of Croatia provides.”

The analysis of housing savings banks in the Republic of Croatia shows that there is an increase in the number of housing savings contracts and deposits with maturities longer than 5 years. Net interest income (mostly from the citizens of the Republic of Croatia and the public sector) makes the majority of income for housing savings banks and the non-interest incomes are also relatively high. The system of housing savings in the Republic of Croatia is highly capitalized, stable and has a lower risk rate compared to traditional banks. This paper shows the development of housing savings banks and the effect of state incentives that caused a slowdown in deposit savings and profitability.

The most significant risks that housing savings banks encounter are: the interest rate risk (long term loans with fixed interest rates), credit risk (loan approvals to clients of housing savings banks) and the liquidity risk (due to short term and long term liabilities and asset management).

The analysis in this paper shows that the clients of the housing savings banks find housing savings as an attractive and safe product and that they can rely on the housing savings banks because of their long tradition and successful business throughout the years.

**Key words:** housing savings, profitability, housing loans, government stimulus, deposits.