

Stambeno kreditiranje kreditnih institucija u Republici Hrvatskoj

Hrvatin, Amanda

Master's thesis / Diplomski rad

2017

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:137:227827>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2024-05-23**



Repository / Repozitorij:

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



Sveučilište Jurja Dobrile u Puli
Fakultet ekonomije i turizma
„Dr. Mijo Mirković“

Amanda Hrvatin

**STAMBENO KREDITIRANJE KREDITNIH INSTITUCIJA
U REPUBLICI HRVATSKOJ**

Diplomski rad

Pula, 2017.

Sveučilište Jurja Dobrile u Puli
Fakultet ekonomije i turizma
„Dr. Mijo Mirković“

**STAMBENO KREDITIRANJE KREDITNIH INSTITUCIJA
U REPUBLICI HRVATSKOJ**

Diplomski rad

Amanda Hrvatin

JMBAG: 0303024798, redovita studentica

Studijski smjer: Financijski management

Predmet: Management financijskih institucija

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

Pula, srpanj 2017.



IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, dolje potpisana Amanda Hrvatina, kandidatkinja za magistricu 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
Amanda Hrvatina

U Puli, 5. srpnja, 2017. godine



IZJAVA

o korištenju autorskog djela

Ja, Amanda Hrvatinić dajem odobrenje Sveučilištu Jurja Dobrile u Puli, kao nositelju prava iskorištavanja, da moj diplomski rad pod nazivom Stambeno kreditiranje kreditnih institucija 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 (stavljajući 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, 5. srpnja, 2017. godine

Potpis
Amanda Hrvatinić

SADRŽAJ

1. UVOD	1
2. KREDITNE INSTITUCIJE	3
2.1. Vrste kreditnih institucija	4
2.2. Povijest i razvoj kreditnih institucija	8
2.3. Regulatorni okvir	10
3. STAMBENO KREDITIRANJE U REPUBLICI HRVATSKOJ	14
3.1. Stambeni krediti i stambena štednja	14
3.1.1. Stambeni krediti	14
3.1.2. Značajke stambene štednje	16
3.2. Kreditne institucije uključene u stambeno kreditiranje	19
3.2.1. Banke i štedne banke	19
3.2.2. Stambene štedionice	20
3.3. Pregled kreditnih uvjeta stambenih kredita	22
4. ANALIZA STAMBENOG KREDITIRANJA KREDITNIH INSTITUCIJA U REPUBLICI HRVATSKOJ	30
4.1. Broj financijskih institucija u Republici Hrvatskoj	31
4.2. Pokazatelji poslovanja kreditnih institucija u Republici Hrvatskoj	33
4.3. Distribucija kredita drugih monetarnih financijskih institucija po institucionalnim sektorima	36
4.4. Kvaliteta stambenih kredita banaka	40
4.5. Krediti stambenih štedionica	43
4.6. Kvaliteta stambenih kredita po sektorima banaka i štednih banaka	44
4.7. Kvaliteta stambenih kredita po valutama banaka i štednih banaka	46
4.8. Klasifikacija plasmana i preuzetih izvanbilančnih obveza stambenih štedionica	48

4.9. Pokrivenost ukupnih plasmana i prezetih izvanbilančnih obveza stambenih štedionica.....	49
4.10. Indeksi cijena stambenih nekretnina u Republici Hrvatskoj.....	51
5. ZAKLJUČAK.....	53
LITERATURA	56
POPIS TABLICA I GRAFIKONA.....	60
SAŽETAK	61
SUMMARY	63

1. UVOD

U nastavku se objašnjavaju problem, predmet, objekt istraživanja, svrha i ciljevi istraživanja, znanstvene metode i obrazlaže se struktura rada. Razlog izbora ove teme proizlazi iz većeg zanimanja za analizu stambenog kreditiranja kreditnih institucija i njegovih najvažnijih značajki te funkcioniranja bankarskog sustava u Republici Hrvatskoj (RH).

„Uloga kreditnih institucija kao glavnih kreditora u nacionalnim ekonomijama potiče više razine rizika u poslovanju uz opasnost nastanka viših gubitaka na duže razdoblje. One su izvor likvidnosti u nacionalnim ekonomijama, osiguravaju održavanje depozita uz državna jamstva te koordiniraju nacionalni sustav plaćanja. Uspješnost sustava kreditnih institucija bitno utječe na stanje nacionalnog gospodarstva“ (Jurić, 2013: 361). Problem stambenog kreditiranja je što se uglavnom odobrava na duži rok odnosno 20 do 30 godina, upravo zbog te činjenice postoji veliki rizik od djelomičnog vraćanja kredita ili ne vraćanja kredita. Građani također zbog neznanja uzimaju kunske kredite s valutnom klauzulom jer su oni najpovoljniji, ali zanemaruju rizik mijenjanja tečaja i mogućnost rasta rate kredita. Stambeno zbrinjavanje građana i stambena politika glavni je problem u svim zemlja pa tako i u RH, ono predstavlja temeljni problem socijalnog, gospodarskog i političkog razvitka određene zemlje. Upravo zato gotovo sve kreditne institucije nude stambeno kreditiranje. U današnje vrijeme, osvrćući se na situaciju u državi a i svijetu, mladim ljudima gotovo je nemoguće sagraditi kuću ili kupiti stan bez podizanja stambenog kredita. Stambeni krediti odobravaju se fizičkim osobama na ugovoreno vrijeme, a njihova namjena je kupnja stambenih prostora, izgradnja, dogradnja, rekonstrukcija te dovršenje i održavanje stambenog prostora, legalizacija objekta te refinanciranje stambenog kredita u drugim bankama. Predmet istraživanja je istražiti, utvrditi i analizirati stambeno kreditiranje, kreditne institucije u RH te sustav stambene štednje. Iz problema i predmeta istraživanja proizlazi i objekt istraživanja. Tako su objekti istraživanja ovog diplomskog rada kreditne institucije i stambeni krediti u RH.

Svrha istraživanja je prikazati stambeno kreditiranje u RH. Ciljevi istraživanja su definirati kreditne institucije i opisati svaku od njih te analizirati stambeno kreditiranje kreditnih institucija u RH. Pri istraživanju i formuliranju rezultata istraživanja u odgovarajućoj kombinaciji korištene su sljedeće znanstvene metode: metoda analize i sinteze, metoda indukcije i dedukcije, metoda deskripcije, metoda apstrakcije i konkretizacije, komparativna metoda, empirijska metoda te metoda kompilacije.

Rezultati istraživanja predočeni su u pet međusobno povezanih dijelova. U prvom dijelu određeni su problem, predmet i objekt istraživanja, svrha i ciljevi istraživanja, znanstvene metode i objašnjena je struktura rada. U drugom dijelu rada definiraju se kreditne institucije, navode se i opisuju njihove vrste, povijeni razvoj i regulatorni okvir. Treći dio rada prikazuje stambeno kreditiranje u RH te pobliže analizira kreditne institucije uključene u stambeno kreditiranje. U četvrtom dijelu rada je analizirano stambeno kreditiranje kreditnih institucija u RH, a podaci su potkrijepljeni brojčanim i grafičkim podacima. Zaključak, kao peti i posljednji dio rada objedinjuje sva poglavlja u jednu cjelinu i predstavlja sintezu rezultata istraživanja.

2. KREDITNE INSTITUCIJE

Institucije koje su od strane Hrvatske narodne banke (HNB) dobile odobrenje za rad zovu se kreditne institucije i pravne su osobe, a iste moraju biti u skladu sa Zakonom o kreditnim institucijama, glavna im je djelatnost primanje depozita ili ostalih sredstava od javnosti, te odobravanje kredita za vlastiti račun (Hrvatska narodna banka, 2015.).

Kada je riječ o pojmu „kreditna institucija“ on je specifičan za zakonodavstvo Europske unije (EU), a RH započela je s njegovom uporabom još 2008. godine izglasavanjem Zakona o kreditnim institucijama, kod procesa usklađenja sa zakonodavstvom EU (Europa – Lex, 2015.).

Kreditnim institucijama u Hrvatskoj smatraju se banka, štedna banka ili stambena štedionica, te se ne ubrajaju banke u likvidaciji i banke u stečaju (Hrvatska narodna banka, 2015.).

Riječi »kreditna institucija« i »banka«, može se upisati u sudski registar ili upotrebljavati u pravnom prometu samo ako (Mlinarić, 2014: 1):

- pravna osoba koja je od HNB-a dobila odobrenje za rad kao banka,
- podružnica kreditne institucije iz države članice EU ili iz treće države,
- kreditna institucija iz države članice EU koja neposredno pruža uzajamno priznate usluge,
- članica grupe kreditnih institucija i
- predstavništvo kreditne institucije iz države članice EU ili treće države.

Odobrenje za rad sadrži odobrenje za pružanje bankovnih usluga, isto tako može sadržavati i odobrenje za pružanje osnovnih i dodatnih financijskih usluga. Nakon dobivanja odobrenja za rad kreditna se institucija može upisati u sudski registar (Ekonomski fakultet Zagreb, 2013.). „Sukladno Zakonu o osiguranju depozita sve kreditne institucije koje su od Hrvatske narodne banke dobile odobrenje za rad i podružnice tih kreditnih institucija u drugoj državi članici obvezne su uključiti se u sustav osiguranja depozita“ (Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, 2016.).

Osim pružanja bankovnih ili financijskih usluga, kreditna institucija ne smije obavljati nijednu drugu djelatnost za koje je dobila odobrenje nadležnog tijela te pomoćnih usluga. Što se tiče broja osnivača, kod osnivanja kreditnih institucija nema ograničenja, kao niti podjele na domaće i strane, pravne i fizičke osobe i njihovih udjela kod osnivanja. Kreditne institucije za vlastiti račun smiju primati depozite i ostala sredstva, ali dužni su ih vraćati javnosti te odobravati kredite. „Odatle se očituje razlika prema ostalim financijskim institucijama kojima je zabranjeno primati depozite od javnosti“ (Bošnjak, 2015: 3). Banke kod osnivanja moraju raspolagati sa 40 milijuna kuna osnovnog kapitala, štedne banke sa 8 milijuna kuna, dok je stambenim štedionicama potrebno 20 milijuna kuna za puštanje u promet. Spomenuti kapital i odobrenje za rad od nadležne institucije nužni su za upis kreditnih institucija u sudski registar (Ekonomski fakultet Zagreb, 2013.).

2.1. Vrste kreditnih institucija

U Hrvatskoj postoje tri vrste kreditnih institucija (Hrvatska narodna banka, 2015.):

- 1) banke,
- 2) štedne banke i
- 3) stambene štedionice.

AD 1) BANKE

Katunarić (1981: 3) navodi da je poslovanje banaka zasnovano je na istim načelima i aktivnostima kao i drugih gospodarskih subjekta. Osnovna zadaća banke je da gospodarstvu ubrizgava gotovinu i knjižni novac. Banka obavlja niz poslova povezanih s novcem (depoziti, odobravanje kredita, preuzimanje jamstva), ali svakako treba istaknuti obavljanje bezgotovinskog platnog prometa. U obavljanju svoje djelatnosti moraju poštivati donesene mjere, norme i instrumente ekonomske politike koje je određena zemlja donijela i na čijem području djeluju. Banke su bitne institucije za svaku državu pošto raspolažu ušteđevinom stanovništva i poduzeća, i

zbog toga imaju određene specifičnosti u svojim zadacima i funkcijama, a svrstavaju je u red posebnih privrednih institucija koje veliki dio svoje djelatnosti u suvremenom privrednom životu usklađuju s odgovarajućom ekonomskom politikom koja se provodi kroz određeni kreditni, vanjskotrgovinski i porezni sustav.

U svom radu Jurman (2004.) navodi kako financijske institucije kao što su banke, osnivaju se kao dionička društva čiji se poslovanje temelji na prikupljanju i pribavljanju novčanih sredstava i njihovo usmjeravanje klijentima u obliku kreditnih i ne kreditnih plasmana. Osim navedenih poslova obavljaju i druge bankarske poslove, te su dužne ostvarivati dobit poslujući po klasičnim načelima kao što su likvidnost, sigurnost i rentabilnost.

Grubiša (2008.) tvrdi da banke predstavljaju najznačajniju grupu depozitnih financijskih institucija koja do sredstava dolazi prikupljanjem depozita na osnovu kojih će kasnije odobriti kredite. Smisao bankarskog poslovanja je da kamate koje banke plaćaju na primljene depozite budu manje od kamata koje naplaćuju na date kredite. Iz te razlike banke ostvaruju pokriće troškova i zaradu. Pri tome obavlja i neke druge poslove poput platnog prometa, davanja garancija i slično. U današnjem suvremenom svijetu banke imaju sve veću financijsku ulogu (informiraju nas i pojednostavljuju život) te su bitan faktor svakog gospodarstva. Omogućavaju prenošenje sredstva sa suficitarnih jedinica prema deficitarnim jedinicama. One mogu plasirati, stvarati i upravljati novcem. Banka se susreće i s rizikom, a najveća opasnost za banke je da se depoziti počnu masovno povlačiti od strane deponenata. Upravo zbog toga banka mora u svakom trenutku biti likvidna i sposobna izvršiti zahtjeve svojih deponenata. Jelčić (2002: 659) ističe osnivači banke su domaće i strane fizičke i pravne osobe. Banka je neovisna u odnosu na državna i upravna tijela i njihove institucije. Prava države i njihovih tijela ostvaruju se u banci na temelju udjela u vlasništvu ili na temelju ugovora za svaki pojedini slučaj.

AD 2) ŠTEDNE BANKE

Jedna od vrsta kreditne institucije jesu i štedne banke, a glavna razlika je što je štednoj banci potrebno samo 8 milijuna inicijalnog kapitala za osnivanje, također ima smanjeni obujam poslova i djelovanje samo unutar RH (Hrvatska narodna banka, 2015.). U osnovi, najveći dio zakonskih odredbi, uz nužne iznimke, jednako tretira poslovne i štedne banke. Štedne banke regulirane su (Zakonom o kreditnim institucijama, Narodne novine, br. 159/13, 19/15, 102/15) i predstavljaju relativno novi oblik financijske institucije na tržištu u RH, zbog potrebe veće likvidacije dosadašnjih štedno kreditnih zadruga i preoblikovanje u kapitalne depozitne institucije barem jednog njihovog dijela (Ekonomski fakultet Zagreb, 2013.).

Jednostavno rečeno to su banke kojim je cilj prikupljanje depozita malih štediša, te se depoziti po viđenju mogu povlačiti samo u određenom postotku. Bitna značajka je da štedne banke na obavljaju poslove koji su povezani s privredom niti ne pružaju usluge prijenosa novca.

AD 3) STAMBENE ŠTEDIONICE

Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje obuhvatio je stambene štedionice te su postale element našeg financijskog sustava početkom 1998. godine kada je zakon stupio na snagu (Leko, 2008.). Njihove usluge se odnose na prikupljanje štednih depozita sa svrhom financiranja stambenog zbrinjavanja klijenata, kao što je izgradnja obiteljskih kuća ili stanova, najam stambenog prostora te kupnje i opremanja građevinskog zemljišta. osnivaju ih banke, a dobivaju državnu potporu putem premiranja štednje iz državnog proračuna. Postoje mnoge prednosti ovih kreditnih institucija, od kojih su najvažnije davanje povoljnih kredita, unapređenje stambenog standarda, stjecanje navike štednje te, u konačnici, unapređenje financijskog tržišta (Bejaković, 2014: 49). Stambene štedionice mogu primiti novčane depozite samo u domaćoj valuti kao i odobravati kredite u domaćoj valuti. Za rad je potrebno odobrenje HNB-a, koje je dobilo pet stambenih štedionica. U

usporedbi s veličinom banaka, stambene štedionice su male institucije (Ekonomski fakultet Zagreb, 2013.).

2.2. Povijest i razvoj kreditnih institucija

Prvi bankarski poslovi, sa shvaćanjem današnjeg stanovništva, nastali su već u ranom periodu ljudskog društva. Začeci ovih poslova sežu još u 3 000 godina prije nove ere, a materijalni dokazi o svrsi i razvoju bankarskih poslova od 8 st. prije nove ere. Banke i pojam bankarstva seže daleko u povijest. Već 3000. pr. Kr. u Babilonu se obavljao se uglavnom depozitni posao i davali su se zajmovi, dok se privatne banke javljaju već između 7. i 5. st. pr. Kr. (Hrvatska enciklopedija, 2017.).

Dalmatinski gradovi vodeći su po razvoju i prisutnosti banaka u RH u njihovim samim počecima, a posebice Dubrovnik. Dubrovački su bankari bili dovoljno jaki da između 13. i 15. st. zajedno sa zaleđem financiraju kopnenu trgovinu. Koliko je Dubrovnik bio napredan u to vrijeme dokazuje Dubrovački založni zavod koji je osnovan 1671. godine, koji je predstavnik i začetnik modernih kreditnih institucija u ovom dijelu Europe. Pored toga u bližem području djeluje i Trogirska kompanija. Tijekom 16. i 18. st. situacija se mijenja te jug više nije glavna asocijacija pri spomenu bankarstva u RH, najpoznatija financijska institucija u hrvatskim zemljama je zagrebački Kaptol (Hrvatska enciklopedija, 2017.). U svom radu Žiković (2008.) ističe kako počeci hrvatskog bankarstva sežu još u 1846. godinu u Zagrebu kada je osnovana Prva hrvatska štedionica. Započela je kao mala i skromna štedionica osnovana bez stranog kapitala a postaje poznata i izvan granica RH kao jedna od najvećih i najznačajnijih banaka. U ono vrijeme u bankarstvu prevladavala je velika rascjepkanost, mnogobrojne male banke s niskom koncentracijom kapitala te nedostatak stručnosti u bankarskim poslovima. U RH nakon Prvog svjetskog rata posluje čak 178 banaka. Bankarstvo u RH karakterizira djelovanje stranih banaka, njihovih podružnica, štedionica i kreditnih zadruga kako nekad tako i danas.

Kroz zadnjih dvije stotine godina, preteče kreditnih unija i same kreditne unije razvijale su se u ekonomskim i pravnim okvirima djelovanja kako na području Sjedinjenih Američkih Država tako i na području zapadne Europe. Početkom devetnaestog stoljeća poslovne banke su se uglavnom usredotočile na odobravanje kratkoročnih kredita poslovnim subjektima pa je obiteljima bilo teško doći do kredita za kupnju kuće. Kako bi bilo moguće olakšati fizičkim osobama da im se odobre

kreditu, kongres je u Americi 1816. godine donio propise kojima su stvorene štedno-kreditne zadruge i zadružne štedne institucije. Primarni zadatak te industrije bio je osigurati sredstva obiteljima koje žele posjedovati vlastiti dom. Njihov cilj bio je akumulirati sredstva štediša te upotrijebiti akumulirani novac za izdavanje dugoročnih hipotekarnih kredita. Nisu smjele prihvaćati depozite po viđenju, ali su bile ovlaštene ponuditi svojim klijentima štedne račune s nešto višom kamatom od one koju su nudile poslovne banke (Mishkin, Eakins, 2005: 467). Premda zadrugarstvo i socijalna ekonomija u Hrvatskoj imaju dugu povijest, razdoblja socijalizma i tranzicije ostavila su negativan trag na njihov razvoj (Babić, Račić, 2011: 287). Do 1920.-ih otvoreno je oko 12.000 štedno-kreditnih zadruga, a hipoteke su činile otprilike 85% njihove aktive. Preostali dio imovine obično je bio pohranjen kod poslovnih banaka. Jedna od četiriju podignutih hipoteka bila je podignuta kod neke štedno-kreditne institucije, učinivši tako štedno-kreditne zadruge najveći pojedinačnim izdavateljem hipotekarnih kredita u Americi. S druge strane, prve kreditne unije u Europi osnivaju se 1850. godine. Nedugo nakon osnivanja prve kreditne unije u Europi, u Pitomači je 1862. godine osnovana prva hrvatska kreditna unija u obliku štedno-kreditne zadruge (Skupina autora, 2012: 4).

Leko (2008.) u svom radu navodi da štedionica potječe iz Hamburga, još od davne 1778. godine kad je prva osnovana, nekoliko godina kasnije osnivaju se u Engleskoj, Irskoj, Francuskoj i dr. Prva stambena društva osnovana još davne 1840. godine u Velikoj Britaniji (VB), vrhunac postižu 1990. godine kada se broji oko 2.300 stambenih društva. Danas se taj broj smanjio samo na 60 društva i 214 milijardi funta odobrenih kredita. Stambena društva i stambene štedionice najviše su zastupljene u VB i Njemačkoj, a predstavljaju štedno – kreditne institucije i hipotekarne institucije. Promjene se počinju uočavati još 1986. godine, ali presudna je bila 1997. godina kada je Zakonom o stambenim društvima, omogućen članovima veći spektar pružanja financijskih usluga sličan onom koji pružaju banke. Kako je financijsko tržište napredovalo i razvijalo, važnost navedenih institucija koje se temelje na štednim depozitima smanjila se, te se razvijaju drukčiji modeli koji rješavaju stambeno zbrinjavanje.

U posljednja dva do tri desetljeća uloga banke se znatno počela mijenjati. Na to su utjecali brojni faktori poput internacionalizacije, globalizacije, povećanja broja

financijskih usluga, podizanje stupnja konkurencije, tehničko-tehnološki razvoj, pojava velikog broja inovacija itd. Sve navedene promjene su dovele do toga da mnogi teoretičari tvrde da klasične banke naprosto umiru. Razlog nastajanja klasične banke povezan je sa potrebom podizanja ukupne efikasnosti cjelokupnog financijskog sistema. Subjekti kojima su potrebna financijska sredstva trude se da pronađu alternativne izvore sredstava pod povoljnim cijenama. Sa druge strane i deponenti dobivaju nove alternative držanja svojih sredstava. Zbog toga banke su bile prisiljene da uvedu promjene, odnosno da nude nove servise, da obavljaju druge financijske usluge, da vrše tehnološke inovacije, da uvedu promjene u sistemu plaćanja, procedurama i načinu rada (Leko, 2008.).

2.3. Regulatorni okvir

Regulacija kreditnih institucija vrlo je bitna stavka svake zemlje i bankarskog sustava, te se time želi se spriječiti moguće probleme i prijetnje u poslovanju, kao i uočiti i eliminirati probleme na vrijeme. HNB je zadužena za regulaciju kreditnih institucija, te donosi različite propise kojima se želi uskladiti poslovanje s kreditnim institucijama u EU kao i usklađivanje s upozorenjima i preporukama koje je izdao Europski odbor za systemske rizike (Novak, 2002: 178).

U RH na financijsku stabilnost utječu mnogobrojni činitelji, a pored HNB – a izravno ili neizravno utječu i druge institucije. Zbog navedenih razloga treba biti oprezan kad je u pitanju financijska stabilnost te ju treba regulirati jer samo jedno neodgovorno poslovanje može dovesti do financijskog kolapsa. HNB je odgovoran za održavanje stabilnost te ju kontrolirala putem zakona, odluka i dr. Najbitnija stavka koju je potrebno regulirati i koja se u velikoj mjeri odražava na financijsku stabilnost jest središnja banka, a obuhvaćena je Zakonom o Hrvatskoj narodnoj banci (Narodne novine, br. 54/13) kojim se središnjoj banci dodjeljuje za obvezu očuvanje financijske stabilnosti. Među bitne zakone spada i Zakon o kreditnim institucijama (Narodne novine, br. 159/2013.), koji regulira najznačajniji segment domaćega financijskog sustava za čiju je nadležnost zadužen HNB. Zatim Zakon o vijeću za financijsku stabilnost (Narodne novine, br. 159/13) koji obuhvaća suradnju svih institucija

značajnih za financijsku stabilnost, te će je zajedničkom suradnjom lakše održati tu se ubrajaju HNB, Hanfa, Ministarstvo financija i Državna agencija za sanaciju banaka i osiguranje štednih uloga. Osim navedenih zakona treba istaknuti još dva zakona koji imaju značajnu ulogu u trenucima krize: Zakon o osiguranju depozita te Zakon o sanaciji kreditnih institucija i investicijskih društava (Hrvatska narodna banka, 2015.). S 1. srpnja 2013. godine kada je RH postala dio EU stupio je na snagu Zakon o financijskim konglomeratima (Narodne novine, br. 147/08 i 54/13) kojim se propisuju pravila za dodatnu superviziju reguliranih subjekata, a njime su uređena pravila za dodatnu superviziju već reguliranih subjekata koji posluju prema odredbama zakona: kreditne institucije, investicijska društava ili društava za osiguranje odnosno društava za reosiguranje, a čine financijski konglomerat.

Kreditne institucije regulirane su različitim zakonima, odlukama, uredbama, tehničkim standardima, direktivama i smjernicama. Kontrola nad kreditnim institucijama (banaka, štednih banaka i stambenih štedionica) donesena je u okviru Zakona o kreditnim institucijama i Uredba (EU) br. 575/2013. (uredba je obvezujuća te je moraju primijeniti sve države članice EU u svoje zakone) o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i investicijska društva. Zakon o financijskim konglomeratima i Zakon o kreditnim unijama također su relevantni za bankovnu i financijsku superviziju u Hrvatskoj. Direktiva 2013/36/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2013. o pristupanju djelatnosti kreditnih institucija i bonitetnom nadzoru nad kreditnim institucijama i investicijskim društvima, usvojena je Zakonom o kreditnim institucijama i pod zakonskim aktima i time postala dio zakonodavstva RH, ali direktiva je primijenjena u zakon u onom postotku koji sama država članica EU donese odluku. HNB je dužan na temelju propisa koje smo naveli donijeti pravila po kojima kreditne institucije i unije moraju poslovati i nikako ih ne kršiti (Hrvatska narodna banka, 2015.).

Zakon o HNB-u, (Narodne novine, br. 75/08 i 54/13): ovim se Zakonom uređuju položaj, poslovi, vlasnički status, ovlaštenja i ustroj Hrvatske narodne banke te odnos Hrvatske narodne banke s Republikom Hrvatskom, bankama i međunarodnim institucijama i organizacijama. Za obveze Hrvatske narodne banke jamči Republika Hrvatska.

Zakonom o kreditnim institucijama (Narodne novine, br. 159/2013) se uređuje:

- „1) uvjeti za osnivanje, poslovanje i prestanak rada kreditnih institucija sa sjedištem u Republici Hrvatskoj te supervizija njihova poslovanja
- 2) uvjeti pod kojima pravne osobe sa sjedištem izvan Republike Hrvatske mogu pružati bankovne i/ili financijske usluge u Republici Hrvatskoj i
- 3) javna objava od strane Hrvatske narodne banke na području bonitetne regulative i supervizije kreditnih institucija“.

Zakon o vijeću za financijsku stabilnost (Narodne novine, br. 159/13) ovim se Zakonom uređuju: „pitanja iz područja financijske stabilnosti, oblikovanje i provođenje makro bonitetne politike i njezini ciljevi, osnivanje, način rada i nadležnost Vijeća za financijsku stabilnost te druga pitanja bitna za oblikovanje i provođenje makro bonitetne politike“.

Zakon o osiguranju depozita (Narodne novine, br. 82/15) - ovim Zakonom uređuju se pravila i postupci koji se odnose na osnivanje, funkcioniranje, upravljanje i financiranje sustava osiguranja depozita u Republici Hrvatskoj. Kreditne institucije sa sjedištem u RH i njihove podružnice u drugoj državi članici dužne su prema zakonu pristupiti sustavu osiguranja depozita u RH. Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (DAB) je tijelo koje ima ovlasti i provodi postupke propisane Zakonom te na taj način upravlja sustavom osiguranja depozit u RH.

Zakon o sanaciji kreditnih institucija i investicijskih društava (Narodne novine, br. 19/15) - ovim se Zakonom uređuju: pravila, postupci i instrumenti za sanaciju subjekata, ovlasti i zadaci sanacijskih i nadležnih tijela i osnivanje, financiranje i korištenje sredstava sanacijskog fonda, te upravljanje njime.

Zakon o financijskim konglomeratima (Narodne novine, br. 147/08 i 54/13) - ovim se Zakonom uređuju: „pravila za dodatnu superviziju, odnosno nadzor reguliranih subjekata, koji su dobili odobrenje za rad u skladu s posebnim propisima kojima se uređuje poslovanje kreditnih institucija, investicijskih društava, društava za osiguranje, odnosno društava za reosiguranje, otvorenih investicijskih fondova s

javnom ponudom i alternativnih investicijskih fondova, a koji čine financijski konglomerat“.

Kada se dotičemo supervizije najvažnije je osvrnuti se na bankarski sustav koji ima veliki značaj za neku državu i njezino gospodarstvo. Supervizija jest nadzor nad bankama i kontrola posluju li one u skladu s pravilima. Živko i Kandžija (2014.) tvrde „Supervizija banaka treba osigurati bankarski sustav u kojemu banke prikladno upravljaju svojim rizicima, konkurencijskim okruženjem, ispunjavaju obveze po kreditima i drugim uslugama, ostvaraju usklađenost s propisima i zakonima, osiguravaju jednak pristup i tretman klijenata banke“. U RH za superviziju kreditnih institucija i kreditnih unija zadužen je HNB. Funkcija supervizije i nadzora kreditnih institucija i kreditnih unija organizirana je u sklopu Sektora bonitetne regulative i supervizije, a osnovni su joj zadaci: izdavanje i oduzimanje odobrenja i suglasnosti u skladu sa zakonima kojima se uređuje poslovanje kreditnih institucija i kreditnih unija, praćenje i izrada regulative vezane uz poslovanje kreditnih institucija i obavljanje poslova supervizije i nadzora kreditnih institucija i kreditnih unija (Hrvatska narodna banka, 2015.).

Supervizija funkcionira tako da HNB nad kreditnim institucijama vrši kontrolu da li posluju u skladu sa zakonom, te da razina preuzetog rizika nije prevelika. HNB supervizijom utvrđuje sve segmente poslovanja te vode li oni odgovornom poslovanju i riziku koji ne dovodi kreditnu instituciju u opasnost. U slučaju uočavanja nepoštivanja zakona i anomalija u poslovanju, HNB reagira na način da propisuje određene supervizorske mjere kojima se želi eliminirati nezakonitosti i nedostatke, a sve u cilju sprječavanja bankrota. Prema zakonskom pravu HNB se udružuje sa domaćim i stranim supervizorima i nadležnim tijelima sa svrhom prikupljanja točnih i pravodobnih informacija, te međusobno sklapaju sporazume o zajedničkom djelovanju (Hrvatska narodna banka, 2015.).

3. STAMBENO KREDITIRANJE U REPUBLICI HRVATSKOJ

U vrijeme kada plaće radnika nisu dostatne da bi omogućile kvalitetan život i egzistenciju, kupili stan ili izgradili kuću dolazimo do toga da se mora posezati za stambenim kreditima. U proteklim godinama dolazi do rasta ponude stambenih kredita razvojem stambene štednje, proširenjem ponude poslovnih banaka i otvaranjem stambenih štedionica. Danas gotovo sve kreditne institucije nude stambene kredite.

3.1. Stambeni krediti i stambena štednja

U ovom dijelu rada će se detaljnije analizirati pojmovi stambenih kredita i stambene štednje.

3.1.1. Stambeni krediti

Stambeno zbrinjavanje građana i modeli stambenog financiranja su područje interesa šire javnosti u svakom društvenom uređenju neovisno o njegovu stupnju razvijenosti. Temeljni uzrok socijalnog nezadovoljstva je neprimjereno stambeno stanje u nekoj državi jer svaki čovjek za sebe želi vlastiti dom, što potrebu za stambenim rješenjem svrstava u prioritet pojedinca. U svrhu lakšeg financiranja stambenog prostora države i njihova tijela vrlo često aktivno sudjeluju u rješavanju pitanja stambenog prostora i razvoja modela koji će poticati stambeno financiranje. Kako Tepuš (2004.) navodi, jedan od glavnih problema socijalnoga, gospodarskoga i političkoga razvitka svake zemlje su stanovanje i stambena politika. U Hrvatskoj su u svrhu rješenja stambenog pitanja stvoreni zakonski preduvjeti za realizaciju različitih modela stambenog financiranja. Međutim, stambeno financiranje u Hrvatskoj, pomoću aktualnih modela, nije adekvatno. Bežovan (1998.) je primijetio da „Financiranje stambene gradnje, pod

utjecajem rata i gospodarske krize, postalo je jedan od najkritičnijih elemenata stambenog sustava. Stambeni krediti su skupi, i uz visoke cijene stanova, oni su neprihvatljivi za domaćinstva koja su podstanari“.

Stambeni kredit je kredit koje nude banke, štedne banke i stambene štedionice a odobravaju se u svrhu kupnje, izgradnje, dogradnje ili uređenja nekretnine, adaptacije, među financiranje itd. Bitan su faktor u rješavanju stambenog pitanja ljudi svih dobnih skupina. Stambeni kredit je odnos zajmoprimaca (banke) koja daje na raspolaganje određenu svotu novca zajmodavcu, ali zajmoprimac da se ne dovede u situaciju neplaćanja od strane zajmodavca zahtjeva različite instrumente osiguranja kao npr. police osiguranja, jamce i založno pravo na imovinu. Oni su u interesu države te se kamate na stambene kredite subvencioniraju, kako bi se poboljšala kvaliteta života u zemlji. U običajni rok dospeljeća je od 20 do 30 godina (Moj bankar, 2012.). Kod stambenih kredita kao osiguranje uzima se sama imovina, a kamate mogu biti promjenjive ili fiksne te se mijenjaju periodično sa specifičnom baznom stopom (Rose i Hudgins, 2015.).

Stambeni krediti su najčešći oblik kredita koji zajmoprimci uzimaju. Razlog tome je prioritarna potreba ljudi za vlastitim domom, odnosno prostorom u kojem će stanovati. Stambeni krediti mogu se podijeliti u nekoliko kategorija (Zebić, Špoljarić, 2016: 126):

- kupovina nekretnine (kuće, stana, garaže, parkirnog mjesta),
- refinanciranje stambenog kredita,
- renoviranje/rekonstrukcija nekretnine,
- izgradnja/dogradnja/dovršenje nekretnine,
- kupovina građevinskog zemljišta i komunalno uređenje zemljišta.

Svaka pojedina hrvatska banka internim aktima propisuje zahtijevanu kreditnu sposobnost, uzimajući u obzir da banke zadržavaju diskrecijsko pravo ne odobravanja kredita. Neke od uobičajenih uvjeta za kreditnu sposobnost kod stambenih kredita banaka su (Zebić, Špoljarić, 2016: 127):

- Osobe koje ostvaruju stalna mjesečna primanja unutar Republike Hrvatske (odnosi se na plaću za stalni radni odnos, honorar i mirovinu). Iznimno, za pomorce, djelatnike ambasada, slobodna zanimanja kreditna sposobnost određuje se prema posebnom izračunu,
- Urednost u podmirenju obaveza prema bankama (provjerava se uvidom u Hrvatski registar obveza po kreditima),
- Iznos kredita koji se može podići određen je potencijalnim anuitetom, odnosno iznosom neopterećenih mjesečnih primanja, djela koji ostaje nakon podmirenja obaveza po svim kreditima. U većini slučajeva neopterećeni dio plaće mora iznositi barem 2/3 prosječne plaće isplaćene u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini,
- Kreditni jamci odnosno sudužnici mogu uvećati kreditnu sposobnost tražitelja kredita. Primanja jamaca ili sudužnika zbrajaju se na primanja korisnika kredita, te se za njih zajednički utvrđuje kreditna sposobnost. Bez obzira na primanja jamaca, banke uglavnom ne odobravaju kredite ukoliko su primanja korisnika kredita manja od mjesečnog anuiteta. Kod većine kredita uobičajeno je da supružnici budu i sudužnici u kreditu.

3.1.2. Značajke stambene štednje

Prema Zakonu o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (Narodne novine, br. 109/97) stambena štednja je namjenska štednja domaćih fizičkih i pravnih osoba s ciljem rješavanja stambenog pitanja, a stambeni kredit moguće je podići tek nakon isteka roka za stambenu štednju. Stambenim štedionicama na tu štednju isplaćuju se državna poticajna sredstva iz državnog proračuna ali samo unutar granica RH. Navedenim zakonom regulirani su uvjeti stambene štednje i kredita, kao i kome se odobravaju državna poticajna sredstva i kako se koriste a sve u svrhu stambenog zbrinjavanja građana. Postoje i kazne za ne namjensko korištenje sredstava, te je zakon je na snazi od 1. siječnja 1998. godine.

U brošuri Hrvatske udruge banaka (HUB-a) navode se sljedeće prednosti stambene štednje (Hrvatska udruga banaka, 2009: 6):

- povoljno financiranje stambenih potreba građana,

- značajni prihodi državnog proračuna na temelju poreza,
- otvaranje i osiguranje radnih mjesta,
- poticanje štednje i antiinflacijski efekt.

Kod sklapanja ugovora između stambene štedionice i štediše javljaju se sljedeći ugovorni odnosi: ugovor o stambenom kreditu, ugovor o kreditu za među financiranje i ugovor o stambenoj štednji. Ugovor o stambenom kreditu štedionica odobrava štediši ili osobi kojoj je ustupio svoja prava ako je ispunio uvjete za odobravanje kredita, a uvjeti su sljedeći: istekao je rok dogovorene štednje, uštedena je minimalna svota za odobravanje kredita i postignuta je zadovoljavajuća razina ugovora o štednji. Ugovorom o kreditu za među financiranje financiraju se stambene štediše, u istom roku trajanja kao i stambena štednja u visini odobrene štednje. Posljednja vrsta je ugovor o stambenoj štednji sklopljen između stambene štedionice i štediše, koji na vlastito ime ima pravo na sklapanje samo jednog ugovora i po toj osnovi pravo na isplatu državnih poticajnih sredstava (Krišto, 2015.). Prednosti stambene štednje su sljedeće:

promatrajući s gledišta štediše on uz pomoć države jednostavnije i povoljnije rješava svoje stambeno pitanje, dok država izdvajajući DPS ima izdatke ali joj se višestruko vraćaju kroz razvoj građevinarstva, s tim i povećanje zaposlenosti te multiplikativno povećanje prihoda kroz PDV, porez na dobit i porez na dohodak (Hrvatska udruga banaka, 2009: 6).

Potrošačima se nudi i mogućnost obiteljske štednje, gdje svaki član obitelji, bez obzira na dob, može imati vlastiti ugovor o stambenoj štednji i vlastita državna poticajna sredstva, te na taj način s istim mjesečnim primanjima ostvarivati veću zaradu (Hrvatska narodna banka, 2015.).

Država dodjeljuje državna poticajna sredstva (DPS) stambenim štedionicama te na taj način podupire namjensku štednju za stambene potrebe. Sredstva se isplaćuju iz državnog proračuna RH onoj stambenoj štednji koja ima odgovarajuću dokumentaciju za prethodnu kalendarsku godinu, ali štediša mora namjenski koristiti uštedevinu i kredit. Postotak DPS-a svake godine propisuje Vlada RH do 31. listopada za stambenu štednju koja će biti prikupljena u narednoj godini, a najviše do iznosa od 5.000,00 kuna. Postotak je varijabilan i propisan zakonom, a mijenja se iz godine u godinu s obzirom na stanje u državi. Pod raspoloživim iznosom štednje

smatra se stambena štednja koju je štediša uplatio tokom jedne godine ne uzimajući u obzir naknadu stambene štedionice. (Ministarstvo financija Republike Hrvatske, 2017.).

Ministarstvo financija Republike Hrvatske, (2017.) navodi tri slučaja kada se isplaćuje DPS stambenom štediši uz kamatu ostvarenu u toj godini:

- ostvari pravo na stambeni kredit i sklopi ugovor o kreditu u skladu s ovim Zakonom,
- ne otkáže ugovor o stambenoj štednji u razdoblju kraćem od pet godina od početka stambene štednje,
- raskine ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjavanja zakonskih ili ugovornih obveza stambene štedionice.

Uvođenjem stambene štednje 1998. godine, visina DPS-a bila je određena kao fiksni postotak, no čiji je iznos do sada smanjivan nekoliko puta. Uvođenjem stambene štednje, DPS je iznosio 25% od iznosa raspoložive stambene štednje uplaćene u godini za koju se isplaćuju DPS, a najviše do iznosa od 5.000,00 kuna raspoložive stambene štednje po stambenom štediši tijekom jedne kalendarske godine (Ministarstvo financija Republike Hrvatske, 2017.). Od stavljanja u uporabu 1998. godine postotak DPS-a bio je fiksni i iznosio je 25% iznosa vlastitih sredstava uplaćenih u stambenu štednju za prethodnu kalendarsku godinu. Do 2005. godine taj iznos je ostao na 25%, te je zakonom bila propisana osnovica od najviše 5.000,00 kuna na koju se mogu isplaćivati državna poticajna sredstva, iz toga proizlazi da je maksimalna zarada po stambenoj štednji iznosila 1.250,00 kuna DPS-a. Izmjenom zakona DPS u 2005. godini smanjena su sa dosadašnjih 1.250,00 kuna na 750,00 kuna odnosno sa 25% na 15% na nepromijenjenu osnovicu, na iznos od 5.000,00 kuna što i dalje nije zanemariv iznos (Tepuš, 2006.). S kriznim godinama postotak DPS se smanjuje s 15% na 10% u 2013. godini kada je također odlučeno da se za 2014. godinu neće isplaćivati DPS na stambenu štednju. Stoga je zakonskim izmjenama 2015. godine donesena odluka o varijabilnom iznosu DPS čime se želi osigurati stabilnost u zakonodavnom okviru i mogućnost daljnjeg opstanka i razvijanja sustava stambene štednje, ugledavši se na države članice EU koje imaju mnoštvo pozitivnih reakcija (Ministarstvo financija Republike Hrvatske, 2017.). Za 2017. godinu postotak DPS-a iznosi 3,3%, za najveći ušteđeni iznos kao i dosada 5.000,00 kuna raspoložive stambene štednje po stambenom štediši koji iznosi

165,00 kuna. Može se uočiti da je stambena štednja u samim počecima bila vrlo dobar vid štednje s obzirom na kamate i pozamašne državne poticaje, danas su ta sredstva dosta smanjena no s obzirom na niske kamate na štednju, stambena štednja je i dalje pametan odabir.

3.2. Kreditne institucije uključene u stambeno kreditiranje

U ovom pod poglavlju detaljnije će se analizirati pojam banaka i njihovog poslovanja te štednih banaka i stambenih štedionica i njihovog poslovanja kao kreditnih institucija koje su uključene u stambeno kreditiranje.

3.2.1. Banke i štedne banke

Leko (2008.) ističe „Štedne banke su nove financijske institucije na hrvatskom financijskom tržištu, a njihovo uvođenje je rezultat u prvom redu nužnosti likvidacije dosadašnjih štedno - kreditnih zadruga i stvaranja mogućnosti preoblikovanja barem njihovog jednog dijela u kapitalne depozitne institucije ovog tipa“. Prema Zakonu o kreditnim institucijama (Narodne novine, br. 159/13, 9/15 i 102/15) jednako se tretira banke i štedne banke a to se odnosi na nadzor, unutrašnju i vanjsku reviziju, rad uprave i nadzornog odbora, likvidaciju i stečaj štednih banaka itd., a osnovne razlike jesu u uslugama kojima se smiju baviti, te potrebni minimalni temeljni kapital za osnivanje. Temeljne usluge štednih banaka kao i kod poslovnih banaka.

Štedne banke pružaju sljedeće financijske usluge ako su prethodno dobile odobrenje od HNB-a (Leko, 2008.):

- Izdavanje garancija ili drugih jamstava;
- Kreditiranje, uključujući potrošačke kredite i hipotekarne kredite;
- Trgovanje u svoje ime i za svoj račun: instrumentima tržišta novca i ostalim prenosivim vrijednosnim papirima , te stranim sredstvima plaćanja uključujući mjenjačke poslove;
- Obavljanje platnog prometa u zemlji sukladno posebnim propisima;
- Prikupljanje, izrada analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju djelatnost.

Bitno je istaknuti i sljedeće razlike između banke i štedne banke: factoring, forfeiting, leasing, platni promet s inozemstvom, te različite usluge uz vrijednosne papire i poslove imovinsko – financijskog restrukturiranja; navedene usluge smije obavljati banka dok štedna banka nema to pravo. Isto tako štedna banka nema nikakve veze s inozemstvom – ne smiju osnivati podružnice i predstavništva, niti poslovati sa inozemstvom, što nije slučaj kod banaka (Mlinarić, 2015.).

3.2.2. Stambene štedionice

Stambene štedionice prema Zakonu o kreditnim institucijama (Narodne novine, br. 159/13, 19/15 i 102/15) kreditne su institucije koje mogu prikupljati stambenu štednju i odobravati stambene kredite. Njihova štednja je namjenska te se mora koristiti za financiranje izgradnje obiteljskih kuća, stanova i njihovo opremanje, kupnju i komunalno uređenje građevinskih zemljišta, među financiranje i sl. (Leko, 2008.). Njihova specifičnost se očituje u prikupljanju ušteda te, zahvaljujući tome, one mogu postati značajan izvor sredstava. Međutim, to ovisi o mnogobrojnim čimbenicima kao što su stabilnost valute, o tome koliko su građani naviknuti štedjeti, itd. (Matić, 2015). Prikupljanjem sredstava od građana, nakon čega ih istim građanima plasiraju u obliku povoljnijih stambenih kredita, stambene štedionice potiču nacionalnu štednju i stambeno zbrinjavanje (Ekonomski fakultet Zagreb, 2013: 6). One mogu odobravati stambene kredite samo stambenim štedišama u domaćoj valuti. Stambenog štedišu možemo definirati kao svaku fizičku osobu koja ima prebivalište u RH i svakog hrvatskog državljanina, te općinu i grad. Odobrena sredstva mogu se koristiti samo u Republici Hrvatskoj (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, Narodne novine br. 109/97). Početni kapital stambene štedionice iznosi najmanje 20 milijuna kuna.

Štedionice mogu primiti novčane depozite u domaćoj valuti radi namjenske stambene štednje uz mogućnost ugovaranja zaštitne monetarne klauzule, primiti državna poticajna sredstva (DPS) i upisivati ih na račune stambenih štediša, odobravati kredite za navedene namjene, izdavati vrijednosne papire, 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 Hrvatskoj za zadovoljavanje stambenih potreba štediša, a ukupno do iznosa jamstvenog kapitala stambene štedionice te obavljati poslove zastupanja u osiguranju (Institut za javne financije, 2013: 22). Za nadzor nad poslovanjem stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj zadužena je HNB kojoj stambene štedionice moraju dostavljati izvješća o poslovanju (Institut za javne financije, 2013: 23).

Temeljem već navedenog Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (Narodne novine, br. 109/97), DPS isplaćuju se u ime stambenog štediša na račun stambenoj štedionici, u tekućoj godini za proteklu godinu, a isplata se vrši iz državnog proračuna RH temeljem važeće dokumentacije koje su dokaz o prikupljenoj stambenoj štednji. Ova sredstva predstavljaju dio računa stambene štednje i štedni ulog, te se ona ukamaćuju po istoj kamatnoj stopi kao i štedni uložci štediša. DPS se nadziru radi uvida u zakonitost korištenja od strane Ministarstva financija, HNB-a i Državnog ureda za reviziju. (Institut za javne financije, 2013.).

Uspoređujući je s bankom, stambena štedionica je mala institucija a kao pokazatelj uzeta je ukupna aktiva stambenih štedionica, koja je u 2007. godini iznosila 1,9% ukupne aktive banaka. Od 1998. godine uvođenjem na tržište značaj stambenih štedionica raste kada promatramo samo ukupnu aktivu ili prikupljanje depozita. Stambene štedionice pokazale su se kao uspješan model koji je uveden na hrvatsko financijsko tržište po uzoru na njemačka i britanska stambena društva, te ih prati trend rasta. Kada se analizira ukupna aktiva stambenih štedionica od početka njihovog poslovanja do kraja 2007. godine, aktiva se povećala za 60% - sa 106,3 milijuna kuna na 6,390 milijardi kuna. Promatrajući stanje prikupljenih depozita još je jasnije postojanje stambenih štedionica, njihovo povećanje traje godinama, a krajem 2007. godine iznosi 94% ukupne pasive stambenih štedionica, a 1998. godine prikupljeni depoziti bili su manji za 694 puta (Leko, 2008.).

Stambene štedionice koje imaju odobrenje za rad na dan 28. veljače 2017. godine:

- Wüstenrot stambena štedionica d.d., Zagreb
- Raiffeisen stambena štedionica d.d., Zagreb

- Prva stambena štedionica d.d., Zagreb
- PBZ stambena štedionica d.d., Zagreb
- HPB - stambena štedionica d.d., Zagreb

U prvih godinu dana od donošenja zakona osnovane su tri stambene štedionice, a do danas još dvije. Od navedenih stambenih štedionica u domaćim rukama samo je jedna stambena štedionica (HPB stambena štedionica), a izravnom ili neizravnom stranom vlasništvu jesu ostale četiri stambene štedionice. (Hrvatska narodna banka, 2016.)

3.3. Pregled kreditnih uvjeta stambenih kredita

U tablicama koje će se prikazati u nastavku slijede kreditni uvjeti (kamatne stope, namjena kredita, rok otplate i iznos kredita) stambenih kredita za mjesec veljaču u 2017. godini vodećih banaka u RH i dvije stambene štedionice: Erste banke, Zagrebačke banke, Privredne banke Zagreb, Hrvatske poštanske banke, PBZ stambene štedionice i Raiffeisen stambene štedionice.

Tablica 1: Kreditni uvjeti stambenih kredita Erste banke u veljači 2017. godine

IZNOS KREDITA	Od 15.000. do 2.000.000. HRK
NAMJENA	<ul style="list-style-type: none"> • kupnja stambenog prostora (stana, kuće, apartmana), • izgradnja, dogradnja, rekonstrukcija te dovršenje i održavanje stambenog prostora, • kupnja građevinskog zemljišta i komunalno uređenje, • kupnja/izgradnja garaže, spremišta ili parkirnog mjesta, • refinanciranje stambenog kredita u drugim bankama
ROK OTPLATE	Od 3 do 30 godina
GODIŠNJA KAMATNA STOPA	<ul style="list-style-type: none"> • Fiksna: Rokovi otplate do 10 godina - od 4,85% do 5,45% uz status klijenta, • od 5,35% do 5,95%, bez statusa klijenta • Promjenjiva: (vezana uz 6M NRS2 za HRK)
NAKNADA	<ul style="list-style-type: none"> • 1% iznosa kredita • maksimalno 600 HRK, • 1.200 HRK za kredite uz hipoteku • Bez naknade uz online obradu kredita

Izvor: Erste banka (2017.) Krediti i financiranje [Online] Dostupno na:

<https://www.erstebank.hr/hr/gradjanstvo/kredit/stambeni-kredit/stambeni-kredit-u-kunama>

[Pristupljeno: 1. veljače 2017.]

Tablica 2: Kreditni uvjeti stambenih kredita Zagrebačke banke u veljači 2017. godine

IZNOS KREDITA	Od 15.000 do 2.000.000 HRK
NAMJENA	<ul style="list-style-type: none"> • kupnja nekretnine, • izgradnja nekretnine, • dogradnja, dovršenje i rekonstrukcija stambenih objekata, • unutarnje uređenje / adaptacija stambenih objekata, • refinanciranje kredita, • komunalno uređenje građevinskog zemljišta, • legalizacija stambenih objekata
ROK OTPLATE	Od 3 do 30 godina
GODIŠNJA KAMATNA STOPA	<p>Model A – fiksna kamatna stopa</p> <p>Redovna kamatna stopa je fiksna i iznosi:</p> <p>Kamatna stopa Rok otplate Efektivna kamatna stopa (EKS):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4,80%, godišnje 5 godina 4,90% • 5,00%, godišnje 7 godina 5,12% • 5,20%, godišnje 10 godina 5,33% <p>Model B – promjenjiva kamatna stopa</p> <p>Kamatna stopa promjenjiva i sastoji se od varijabilnog i fiksnog dijela:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Varijabilni dio: 6 mjesečni NRS1 za HRK (do 30.06.2017. iznosi 1,15%) • Fiksni dio: 3,83% • Umanjenje za status klijenta; 0,25 % • Kamatna stopa bez statusa klijenta: 4,98% • Kamatna stopa sa statusom klijenta: 4,73% • Efektivna kamatna stopa (EKS)³ uz status klijenta iznosi 4,84%, a bez statusa klijenta 5,10%. <p>Kamata se obračunava primjenom dekurzivne metode i proporcionalnog kamatnjaka.</p> <p>Model C - kombinacija fiksne i promjenjive kamatne stope</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fiksna kamatna stopa 4,80% - 5 godina, EKS 4,87% uz status klijenta, 5,00% bez statusa klijenta • Fiksna kamatna stopa 5,00% - 7 godina, EKS 5,01% uz status klijenta, 5,11% bez statusa klijenta • Fiksna kamatna stopa 5,20% - 10 godina, EKS 5,23% uz status klijenta, 5,28% bez statusa klijenta • Promjenjiva kamatna stopa 6M NRS1 za HRK + 3,83 p.p.- do 25 godina, EKS³ 4,87% uz status klijenta, 5,00% bez statusa klijenta • Promjenjiva kamatna stopa 6M NRS1 za HRK + 3,83 p.p.- do 23 godina, EKS³ 5,01% uz status klijenta, 5,11% bez statusa

	klijenta <ul style="list-style-type: none"> Promjenjiva kamatna stopa 6M NRS1 za HRK + 3,83 p.p.- do 20 godina, EKS³ 5,23% uz status klijenta, 5,28% bez statusa klijenta
NAKNADA	Bez naknade

Izvor: Zagrebačka banka (2017.) Financiranje [Online] Dostupno na: <https://www.zaba.hr/home/financiranje/stambeni-kredit?idR=58&atr172=1&atr173=1&atr174=200.000&atr175=HRK&atr176=15&atr178=1&atr177=1&pr1=346&pr2=424&pr3=379> [Pristupljeno: 1. veljače 2017.]

Tablica 3: Kreditni uvjeti stambenih kredita Privredne banke Zagreb u veljači 2017. godine

IZNOS KREDITA	Od 75.000 do 2.300.000 HRK
NAMJENA	<ul style="list-style-type: none"> za kredite za kupnju stambene nekretnine, kupnju s adaptacijom, izgradnju, dogradnju, nadogradnju, dovršenje ili rekonstrukciju stambene nekretnine, kupnju građevinskog zemljišta s izgradnjom ili samo kupnju građevinskog zemljišta uz zasnivanje založnog prava na nekretnini
ROK OTPLATE	Od 3 do 30 godina uz hipoteku Od 3 do 15 godina bez hipoteke
GODIŠNJA KAMATNA STOPA	<ul style="list-style-type: none"> Promjenjiva: sastoji se od 3,75 p.p. (fiksni dio) i 6M NRS1 za HRK Visina kamatne stope i EKS od 4,90% godišnje, promjenjivo (EKS od 5,02%) Kamatna stopa može se umanjiti ukoliko korisnik kredita ostvaruje status klijenta za 0,30 p.p. te ista iznosi od 4,60% godišnje promjenjivo (EKS od 4,71%) Fiksna: do 5 godina od 4,99% godišnje (EKS od 5,15%) Kamatna stopa može se umanjiti ukoliko korisnik kredita ostvaruje status klijenta za 0,30 p.p. te ista iznosi od 4,69% godišnje, fiksno (EKS od 4,83%). Preko 5 do 7 godina: od 5,19% godišnje, fiksno (EKS od 5,34%) Kamatna stopa može se umanjiti ukoliko korisnik kredita ostvaruje status klijenta za 0,30 p.p. te ista iznosi od 4,89% godišnje, fiksno (EKS od 5,03%)

	<ul style="list-style-type: none"> Preko 7 do 10 godina: od 5,39% godišnje, fiksno (EKS od 5,55%) Kamatna stopa može se umanjiti ukoliko korisnik kredita ostvaruje status klijenta za 0,30 p.p. te ista iznosi od 5,09% godišnje, fiksno (EKS od 5,23%)
NAKNADA	<ul style="list-style-type: none"> 1,00% od iznosa kredita - za kredite s namjenom kupnja, kupnja s adaptacijom i za kredite za plaćanje/refundaciju učešća 2,00% od iznosa kredita - za ostale namjene Maksimalni iznos je 1.900 HRK Bez naknade za prijevremenu djelomičnu ili definitivnu otplatu kredita.

Izvor: Privredna banka Zagreb (2017.) Kreditiranje [Online] Dostupno na: <https://www.pbz.hr/hr/gradani/kredit> [Pristupljeno: 3. veljače 2017.]

Tablica 4: Kreditni uvjeti stambenih kredita Hrvatske poštanske banke u veljači 2017. godine

IZNOS KREDITA	Od 75.000 do 2.000.000 HRK
NAMJENA	<ul style="list-style-type: none"> Kupnju, kupnju i adaptaciju, izgradnju stambenih prostora - stanova, kuća, garaža i parkirnih mjesta
ROK OTPLATE	Od 24 do 360 mjeseci. Mogućnost počeka** do 12 mjeseci. Početak je uključen u rok otplate kredita
GODIŠNJA KAMATNA STOPA	<ul style="list-style-type: none"> Varijabilni dio: 6M NRS1 za HRK*** Fiksni dio: 3,98% Kamatna stopa: 5,13%
NAKNADA	<ul style="list-style-type: none"> Za korisnike kredita koji imaju status klijenta Banke: 1,50% od iznosa kredita (maksimalno 2.500 kn) za klijente Za korisnike kredita koji nemaju status klijenta Banke: 1,90% od iznosa kredita (maksimalno 3.000 kn) za ostale

Izvor: Hrvatska poštanska banka (2017.) Građanstvo [Online] Dostupno na: <https://www.hpb.hr/gradanstvo/kredit/stambeni-kredit/stambeni-kredit-u-kunama-uz-valutnu-klausulu-ur-s-kombinacijom-fiksne-i-promjenjive-kamatne-stope?gclid=Cj0KEQjwtu3GBRDY6ZLY1erL44EBEiQAAKlcvdXS32t-Jib6CXFixv9x4RZcq171CR7xWjI3122dscaAgm48P8HAQ> [Pristupljeno: 3. veljače 2017.]

Tablica 5: Kreditni uvjeti stambenih kredita PBZ stambene štedionice u ožujku 2017. godine

IZNOS KREDITA	od 15.000,00 do 1.500.000,00 HRK
NAMJENA	<ul style="list-style-type: none"> • kupovina kuće ili stana • izgradnja, dogradnja, adaptacija kuće ili stana • opremanje kuće ili stana • kupovina građevinskog zemljišta • komunalno uređenje građevinskog zemljišta • otplata stambenog kredita u drugoj štedionici ili banci
ROK OTPLATE	Od 3 do 30 godina
GODIŠNJA KAMATNA STOPA	<p>Kamatna stopa ovisi o ugovorenoj vrsti štednje i fiksna je kroz cijeli period otplate kredita</p> <p>Za nove štediše kamatna stopa na kredit iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prima štednja: fiksna godišnja kamatna stopa 4,00% (EKS 4,08%) • Bazna štednja: fiksna godišnja kamatna stopa 4,20% (EKS 4,28%) • Zlatna štednja: fiksna godišnja kamatna stopa 4,50% (EKS 4,60%)
NAKNADA	<ul style="list-style-type: none"> • 1% od iznosa kredita, • maksimalno 1.900,00 HRK. • Naknada za vođenje kreditnog računa 35,00 HRK godišnje

Izvor: PBZ stambena štedionica (2017.) Stambeni krediti [Online] Dostupno na: <http://www.pbz-stambena.hr/dokumenti/Kljucne%20informacije%20PBZ%20SS%20-%20Medufinanciranje.pdf>

[Pristupljeno: 30. ožujka 2017.]

Tablica 6: Kreditni uvjeti stambenih kredita Raiffeisen stambene štedionice u ožujku 2017. godine

IZNOS KREDITA	Do 1.350.000 HRK.
NAMJENA	<ul style="list-style-type: none"> • kupnja stana ili obiteljske kuće • izgradnja stana ili obiteljske kuće • rekonstrukcija, adaptacija i popravak te opremanja stana ili obiteljske kuće • kupnja građevinske čestice bez ili s djelomično izgrađenom građevinom • komunalno uređenje građevinske čestice • otplata stambenog kredita u korištenju uzetog kod banke ili štedionice osnovane na području RH.
ROK OTPLATE	Do 20 godina
GODIŠNJA KAMATNA STOPA	Minimalno trajanje štednje i potrebna ušteđevina ovisno o tarifi štednje: <ul style="list-style-type: none"> • Tarifa (OUP/12): trajanje štednje minimalno 5 godina, potrebna ušteđevina 10 % ugovornog iznosa: fiksna godišnja 4,80% (EKS 5,28%)
NAKNADA	/

Izvor: Raiffeisen stambena štedionica (2017.) Stambeni krediti [Online] Dostupno na: <http://www2.raiffeisenstambena.hr/default.aspx?id=17> [Pristupljeno: 30. ožujka 2017.]

Iz prikazanih tablica možemo zaključiti kako iznosi odobrenih kredita kod Erste i Zagrebačke banke su identični dok HPB ima odstupanja u donjoj granici odobravanja kredita koja iznosi minimalno 75.000 HRK, a kod ostalih promatranih banaka iznosi 15.000 HRK. PBZ odobrava kredit u najvećem iznosu od svih promatranih banaka i iznosi 2.300.000 HRK. Kod svih banaka rok otplate kredita je od 3 do 30 godina, osim kod HPB-a gdje je rok otplate od 2 do 30 godina i sa mogućnošću počeka do godine dana. Kamatne stope na stambene kredite u prikazanim bankama i stambenim štedionicama se međusobno razlikuju, a ovise o godinama otplate kredita, statusu klijenta i fiksnom dijelu (najmanji i najveća je u PBZ banci). Naknade za obradu stambenih kredita ne naplaćuju Zagrebačka banka, Erste banka i Raiffeisen stambena štedionica dok kod PBZ banke i stambene štedionice plaća se naknada s maksimalnim iznosom od 1.900 HRK bez naknade za prijevremenu

djelomičnu ili definitivnu otplatu kredita, HPB također naplaćuje naknade na stambene kredite od 1,50% za klijente (maksimalno 2.500 kn) odnosno 1,90% za one koji nemaju status klijenta banke (maksimalno 3.000 kn). Kada uspoređujemo ponudu stambenih kredita kod stambenih štedionica one odobravaju kredite do maksimalno 1.350.000 HRK kod Raiffeisen stambene štedionice, što je za milijun HRK manje nego kod PBZ banke. Dok PBZ stambena štedionica nudi malo veći iznos od 1.500.000 HRK. Rok otplate kredita različit je u navedenim stambenim štedionicama, a kreće se od 3 do 30 godina (PBZ stambena štedionica) i do 20 godina maksimalno (Raiffeisen stambena štedionica, 2017.).

4. ANALIZA STAMBENOG KREDITIRANJA KREDITNIH INSTITUCIJA U REPUBLICI HRVATSKOJ

Stanovanje i stambena politika jedan su od temeljnih problema socijalnoga, gospodarskoga i političkoga razvitka svake zemlje pa je tako i u Hrvatskoj, gdje su radi pronalaženja pristupačnih rješenja koja bi prosječnim hrvatskim građanima omogućila rješavanje stambenog pitanja, stvoreni zakonski preduvjeti za realizaciju različitih modela stambenog financiranja. U nastavku će se detaljnije prikazati stanje i kretanje kreditnih institucija u RH kroz stambeno kreditiranje. Kako ono utječe na njihovu razvijenost i poslovanje, te koliko je učestalo stambeno kreditiranje u RH. Analizirati će se modele stambenog financiranja u RH kroz duži niz godina, prikazati raširenost i broj drugih monetarnih financijskih institucija kao i broj kreditnih institucija po njihovoj vrsti, detaljnije će se pojasniti pokazatelji poslovanja kreditnih institucija, kako druge monetarne institucije distribuiraju svoje kredite, u kojim postocima banke odobravaju kredite, analiza stambenih štedionica, prikaz kvalitete kredita po sektorima i valutama koje odobravaju banke i štedne banke, pokrivenost ukupnih plasmana i preuzetih izvanbilančnih obveza stambenih štedionica te na kraju kretanje indeksa cijena stambenih nekretnina u RH.

4.1. Broj financijskih institucija u Republici Hrvatskoj

U sljedećoj tablici prikazati će se kretanje broja kreditnih institucija i drugih monetarnih financijskih institucija u Republici Hrvatskoj kroz niz od 17 godina.

Tablica 7. Ukupan broj drugih monetarnih financijskih institucija i kreditnih institucija u Republici Hrvatskoj od 2000. godine do 2016. godine

	Ukupan broj drugih monetarnih financijskih institucija	Ukupan broj kreditnih institucija	Banke	Štedne banke	Stambene štedionice	Štedionice
2000	78	78	45	0	4	29
2001	69	69	44	0	4	21
2002	59	59	46	0	3	10
2003	53	53	42	0	4	7
2004	49	49	39	0	4	6
2005	43	43	36	0	4	3
2006	43	43	35	0	5	3
2007	42	42	35	0	5	2
2008	43	43	35	1	5	2
2009	43	43	34	2	5	2
2010	38	38	32	1	5	0
2011	59	37	31	1	5	0
2012	56	36	30	1	5	0
2013	55	35	29	1	5	0
2014	53	33	27	1	5	0
2015	52	33	27	1	5	0
2016	51	31	25	1	5	0

Izvor: Hrvatska narodna banka, 2017.

Druge monetarne financijske institucije definiraju se kao sve monetarne financijske institucije osim središnje banke. Na početku promatranih godina od 2000. godine do 2010. godine ukupan broj drugih monetarnih financijskih institucija i ukupan broj kreditnih institucija bio je jednak, što znači da nisu bili razvijeni drugi oblici monetarnih financijskih institucija kao što su novčani fondovi. U 2000. godini bio je najveći i isti broj drugih monetarnih financijskih institucija i kreditnih institucija sve do 2010. godine kada su se počele razvijati druge monetarne financijske institucije. Od 2011. godine pa sve do 2016. godine ukupan broj drugih monetarnih financijskih institucija s godinama ima trend rasta, dok kreditne institucije imaju blagi trend smanjenja. Kod analiziranja kreditnih institucija možemo primijetiti da su najznačajnije i najrazvijenije banke čiji se broj smanjuje kroz promatrane godine s 45 u 2000. godini na 25 u 2016. godini što dvostruko manje. Međutim, banke su i dalje najprisutnije kreditne institucije. Na početku promatranog razdoblja veoma aktualne bile su i štedionice koje su u to vrijeme doživjele vrhunac. U RH uvode se 1998. godine i na samim počecima bile su veoma popularne. Od 2000. godine nadalje bilježe trend smanjenja sve do nakon krize kada štedionice potpuno nestaju. Od 2010. godine u RH ne posluje niti jedna štedionica. Stambene štedionice nisu imala neka veća odstupanja, u 2000. godini njihov broj iznosi 4, do 2006. godine kada posluje 5 štedionica koje su opstale sve do danas. Prva štedna banka u RH započinje poslovati 2008. godine, a godinu kasnije postoje dvije štedne banke da bi ponovno u 2010. godini poslovala samo jedna štedna banka.

4.2. Pokazatelji poslovanja kreditnih institucija u Republici Hrvatskoj

U sljedećoj tablici detaljnije će se prikazati poslovanje kreditnih institucija po pokazateljima kao što su udio u ukupnoj imovini, dobit prije oporezivanja, ROA (return on assets) - povrat od uložene imovine i stopa adekvatnosti kapitala.

Tablica 8. Pokazatelji poslovanja kreditnih institucija u Republici Hrvatskoj od 2010. godine do 2016. godine (u tisućama kuna i postocima)

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ukupna imovina	Banke i štedne banke	391.071.192,54	406.937.632,17	399.919.843,07	397.863.682,53	395.237.709,00	393.394.272,00	386.790.846,00
	Stambene štedionice	6.880.619,92	7.846.509,02	7.456.082,46	7.564.736,27	7.774.945,00	7.772.207,00	7.814.396,00
	Kreditne institucije	397.951.812,46	414.784.141,19	407.375.925,53	405.428.418,80	403.012.654,00	401.166.479,00	394.605.242,00
Udio u ukupnoj imovini	Banke i štedne banke	98,27	98,11	98,17	98,13	98,07	98,06	98,02
	Stambene štedionice	1,73	1,89	1,83	1,87	1,93	1,94	1,98
	Kreditne institucije	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Dobit (gubitak) prije oporezivanja	Banke i štedne banke	4.303.471,80	4.660.152,95	3.358.547,60	695.381,70	2.067.635,00	- 5.032.190,00	6.371.823,00
	Stambene štedionice	25.741,45	15.873,68	86.041,99	43.938,80	71.379,00	59.258,00	56.029,00
	Kreditne institucije	4.329.213,25	4.676.026,63	3.444.589,59	739.320,50	2.139.014,00	- 4.972.932,00	6.427.852,00
Stopa adekvatnosti kapitala	Banke i štedne banke	18,78	19,55	20,89	21,04	21,78	20,88	22,49
	Stambene štedionice	20,28	19,87	21,30	20,48	23,54	25,78	25,80
	Kreditne institucije	18,79	19,56	20,90	21,03	21,80	20,94	22,53
ROA	Banke i štedne banke	1,10	1,15	0,84	0,17	0,52	- 1,28	1,65
	Stambene štedionice	0,37	0,20	1,15	0,58	0,92	0,76	0,72
	Kreditne institucije	1,09	1,13	0,85	0,18	0,53	- 1,24	1,63

Izvor: Hrvatska narodna banka, 2017.

Promatrajući ukupnu imovinu po vrsti kreditne institucije najveću ukupnu imovinu imaju banke i štedne banke (štedna banka posluje samo jedna tako da njezin udio nije toliko veliki). Također je udio u ukupnoj imovini najveći kod banaka i štednih banaka te on iznosi oko 98% u svim promatranim godinama, dok stambene štedionice imaju udio tek oko 2%. Dobit ili gubitak prije oporezivanja nije konstantan te se mijenja kroz godine. Dobit banaka i štednih banaka čini većinu dobiti kreditnih institucija, a najmanju dobit imale su 2013. godine i ista je tada iznosila oko 695 tisuća kuna. Najveći gubitak ostvarile su 2015. godine koji je iznosio preko 5 milijuna kuna. Najveća dobit prije oporezivanja bila je u 2016. godini te se ista udvostručila u odnosu na prošlu promatranu godinu (tu se očituje oporavak gospodarstva i izlazak iz krize). Poslovanje stambenih štedionica također nije jednolično ali one ne posluje sa gubitkom kroz ovih sedam godina. Najveću dobit ostvarile su 2012. godine, zatim je uslijedio pad te ponovni rast u slijedećim godinama. U zadnje dvije promatrane godine dobit im se kreće na razini manjoj od 60 milijuna kuna. Adekvatnost kapitala je odnos između jamstvenog kapitala i rizikom ponderirane aktive. U širem smislu prikazuje sposobnost banke da eliminira gubitke pri čemu minimalna stopa adekvatnosti kapitala u RH iznosi 10% (Hrvatska narodna banka, 2017.). Možemo primijetiti kako banke, štedne banke i stambene štedionice se ne nalaze na minimalnoj razini adekvatnosti kapitala jer se kreću u rasponu od 18% u 2010. godini do 22% u 2016. godini. Možemo zaključiti kako su kreditne institucije u RH sposobne eliminirati gubitke te nisu blizu minimalne stope adekvatnosti kapitala i zasada ne moraju izdavati nove dionice. ROA (RETURN ON ASSET) ili povrat od uložene imovine, izražena je u postocima i pokazatelj je profitabilnosti. ROA kreditnih institucija ima trend smanjenja od 2010. godine do 2015. godine kada je bio negativan i iznosio je – 1,24%. HNB (2016.) navodi: „Poslovanje banaka u 2015. godini bilo je pod izvanrednim utjecajem provedbe novih zakona povezanih s položajem dužnika s kreditima vezanima uz švicarski franak, što se osobito snažno očitovalo u porastu troškova ispravaka vrijednosti i rezerviranja i tako se, naposljetku, negativno odrazilo na rezultate poslovanja banaka i njihovu profitabilnost. U 2016. godini ponovno raste na 1,63%“.

4.3. Distribucija kredita drugih monetarnih finansijskih institucija po institucionalnim sektorima

U nastavku će bit prikazana distribucija kredita drugih monetarnih finansijskih institucija po institucionalnim sektorima.

Tablica 9. Distribucija kredita drugih monetarnih financijskih institucija po institucionalnim sektorima od 2000. godine do 2016. godine (na kraju razdoblja, u milijunima kuna i %)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Kunski krediti kućanstvima	23.242,63	30.073,74	43.067,95	55.007,16	65.350,36	78.737,94	21.308,94	36.991,50	41.360,38
Stambeni kunski krediti	8.258,41	9.461,63	12.454,71	17.084,09	21.771,05	28.146,64	512,78	3.680,66	5.070,43
Ukupni kunski krediti	51.903,42	64.283,22	85.412,46	102.292,94	114.479,54	134.744,06	54.056,99	81.426,52	84.576,47
Udio stambenih kunskih kredita u ukupnim kunskim kreditima	16%	15%	15%	17%	19%	21%	1%	5%	6%
Devizni krediti kućanstvima	56,28	59,74	95,98	182,12	299,46	393,29	75.676,43	78.153,79	88.048,98
Stambeni devizni krediti							37.714,91	43.768,62	50.103,30
Ukupni devizni krediti	7.291,02	8.670,73	12.130,99	11.746,41	14.667,82	20.914,10	137.474,51	137.243,84	165.804,02
Udio stambenih deviznih kredita u ukupnim deviznim kreditima							27%	32%	30%
Sveukupni krediti	59.194,44	72.953,95	97.543,45	114.039,36	129.147,37	155.658,16	191.531,50	218.670,36	250.380,49
Sveukupni stambeni krediti	8.258,41	9.461,63	12.454,71	17.084,09	21.771,05	28.146,64	38.227,69	47.449,29	55.173,73
Udio sveukupnih stambenih kredita u sveukupnim kreditima	14%	13%	13%	15%	17%	18%	20%	22%	22%

Izvor: Hrvatska narodna banka, 2017.

Nastavak Tablice 9. Distribucija kredita drugih monetarnih financijskih institucija po institucionalnim sektorima od 2000. godine do 2016. godine (na kraju razdoblja, u milijunima kuna i %)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Kunski krediti kućanstvima	36.588,75	32.817,95	31.019,41	30.673,88	31.869,72	35.308,46	39.395,54	48.914,37
Stambeni kunski krediti	4.893,40	4.747,67	4.607,03	4.544,44	4.415,87	4.551,74	5.603,71	10.523,73
Ukupni kunski krediti	67.137,81	69.560,92	69.575,77	72.212,45	73.997,03	74.020,42	79.081,43	90.317,27
Udio stambenih kunskih kredita u ukupnim kunskim kreditima	7%	7%	7%	6%	6%	6%	7%	12%
Devizni krediti kućanstvima	89.284,08	97.373,60	100.509,14	99.040,53	95.554,86	91.140,10	85.107,91	68.702,33
Stambeni devizni krediti	51.044,18	56.220,85	58.422,22	58.129,19	57.044,19	55.675,75	53.471,57	41.994,01
Ukupni devizni krediti	188.871,63	204.967,03	221.589,29	212.094,35	212.739,56	206.092,41	195.368,27	167.589,91
Udio stambenih deviznih kredita u ukupnim deviznim kreditima	27%	27%	26%	27%	27%	27%	27%	25%
Sveukupni krediti	256.009,44	274.527,94	291.165,06	284.306,81	286.736,59	280.112,84	274.449,69	257.907,18
Sveukupni stambeni krediti	55.937,58	60.968,53	63.029,25	62.673,64	61.460,06	60.227,49	59.075,27	52.517,74
Udio sveukupnih stambenih kredita u sveukupnim kreditima	22%	22%	22%	22%	21%	22%	22%	20%

Izvor: Hrvatska narodna banka, 2017.

Kunski krediti kućanstvima imaju rastući trend od 2000. godine do 2005. godine kada su dosegli iznos od oko 78 milijardi kuna. U godini nakon dolazi do naglog pada kunskog kreditiranja zbog porasta deviznog kreditiranja. Stambeni kunski krediti i ukupni kunski krediti kreću se slično kao i kunski krediti kućanstvima, koji također imaju trend rasta do 2006. godine kada dolazi do pada, te se u sljedećim godina ponovno povećava njihov iznos. Udio stambenih kunskih kredita u ukupnim kunskim kreditima najveću razinu dostiže 2005. godine kada iznosi 21%, ali u godini koja slijedi dolazi do naglog pada te iznosi samo 1%. Nakon toga ostaje na niskoj razini do 2008. godine kada iznosi 6%. Devizno kreditiranje kućanstva značajniji rast bilježi tek 2006. godine. Do tada je bilo beznačajno. U 2008. godini dosegli su razinu veću od ukupnih kunskih kredita te su iznosili oko 88 milijardi kuna. Stambeni devizni krediti počinju se odobravati tek 2006. godine, kada udio stambenih deviznih kredita u ukupnim deviznim kreditima iznosi 27%, te raste i u sljedećim godinama. Ukupni devizni krediti do 2006. godine imaju trend rasta, kada dolazi do velikog porasta sa od oko 20 milijardi u 2005. godini na oko 137 milijardi kuna u 2006. godini. Svoj rast i razvoj nastavljaju do 2008. godine kada iznose oko 165 milijardi kuna. Sveukupni odobreni krediti kućanstvima iz godine u godinu rastu i dosežu razinu od oko 250 milijardi kuna od početnih 59 milijardi kuna. Udio sveukupnih stambenih kredita u sveukupnim odobrenim kreditima bilježi rast koji započinje 2003. godine kada isti iznosi 15%. Trend rasta se nastavlja do 2008. godine kada iznosi 22%. Kunski krediti kućanstvima i stambeni kunski krediti u 2009. godini započinju trend smanjenja zbog krize, koji traje sve do 2014. godine kada ponovno započinje rast koji u 2016. godini bilježi dvostruko povećanje stambenih kunskih kredita u odnosu na 2015. godinu. Kunski krediti kućanstvima također ubrzano rastu što se jasno vidi uspoređujući 2014. godinu i 2016. godinu kada se dogodio porast od oko 13 milijardi kuna. Kada promatramo ukupne kunske kredite možemo primijetiti da usporeno rastu sve do problema sa kreditima valutnim klauzulama vezanih uz švicarski franak. U zadnjoj promatranoj 2016. godini, dolazi do rasta u odnosu na 2015. godinu zbog toga što građani vrše konverziju zbog nemogućnosti otplate. Kretanje udjela stambenih kunskih kredita u ukupnim kunskim kreditima gotovo je nepromijenjeno kroz razdoblje od 2009. godine do 2015. godine, tek u 2016. godini ostvaruje rast te iznosi 12%, zbog oporavka gospodarstva i izlaska iz krize. Devizni krediti kućanstvima u vrijeme krize i dalje imaju trend rasta sve do 2012. godine kada se njihov iznos počinje

smanjivati. Za vrijeme i nakon krize ukupne devizne kredite prati trend rasta sve do 2014. godine kada se počinju smanjivati i taj trend se nastavio. Postotak udjela stambenih deviznih kredita u ukupnim deviznim kreditima stagnira na 27% osim u 2011. godine kada iznosi 26% i 2016. godine kada se smanjuje na 25%. Trend rasta nastavlja se kod sveukupnih kredita te kod sveukupnih stambenih kredita do 2011. godine. Zatim slijedi smanjenje počevši s 2012. godinom i nastavlja se do 2016. godine. Udio sveukupnih stambenih kredita u sveukupnim kreditima stagnira, osim u 2016. godini kada dolazi do malog smanjenja u iznosu od 2%.

4.4. Kvaliteta stambenih kredita banaka

U nastavku će se prikazati kvaliteta stambenih kredita, odnosno djelomično nadoknadivi i potpuno nenadoknadivi krediti te pripadajući ispravci vrijednosti.

Tablica 10. Kvaliteta stambenih kredita banaka od 2012. godine do 2015. godine (na kraju razdoblja, u milijunima kuna i postocima)

	2012		2013		2014		2015	
	Iznos	Udio	Iznos	Udio	Iznos	Udio	Iznos	Udio
Stambeni krediti	59.235,87	20,86	57.629,70	20,09	56.127,26	20,05	54.998,80	19,97
Ukupni krediti	283.905,65	100,00	286.867,56	100,00	279.929,78	100,00	275.421,38	100,00
Djelomično nadoknadivi i potpuno nenadoknadivi krediti								
Stambeni krediti	3.654,18	9,24	4.690,57	10,42	4.934,66	10,33	5.374,49	11,72
Ukupno	39.550,37	100,00	45.027,31	100,00	47.755,11	100,00	45.862,48	100,00
Ispravci vrijednosti djelomično nadoknadivih i potpuno nenadoknadivih kredita								
Stambeni krediti	1.257,26	7,47	1.848,66	8,89	2.161,01	8,83	2.812,83	10,79
Ukupno	16.833,15	100,00	20.788,16	100,00	24.479,81	100,00	26.078,84	100,00

Izvor: Hrvatska narodna banka, 2017.

Pod pojmom djelomično nadoknadivih kredita misli se na one plasmane koje neće biti u potpunosti moguće otplatiti zbog pogoršane kreditne sposobnosti dužnika, neredovitosti u podmirivanju obveza i neodgovarajuće vrijednosti raspoloživih adekvatnih instrumenata osiguranja. Oni se još zovu i loši krediti ili krediti koji se malo vraćaju. Potpuno nenadoknadivim kreditima smatraju se potraživanja temeljena na pravnoj osnovi određene kreditne institucije nastale zbog loše kreditne sposobnosti dužnika te izostanka adekvatnih instrumenata osiguranja, te se zbog navedenih razloga ne očekuje podmirivanje dugova od strane dužnika u budućnosti (Odluka o klasifikaciji plasmana i izvanbilančnih obveza kreditnih institucija, Narodne novine br. 41/14). Iz tablice je vidljivo da djelomično nadoknadivi i potpuno nenadoknadivi stambeni krediti tijekom promatranog razdoblja bilježe porast.

S druge strane, ispravak vrijednosti plasmana jest „iznos identificiranih gubitaka za plasmane za koje postoje dokazi o umanjenju njihove vrijednosti kao i iznos gubitaka za plasmane za koje nema dokaza o umanjenju njihove vrijednosti na pojedinačnoj osnovi, ali za koje se na temelju iskustva procjenjuje da postoje kao latentni gubici u portfelju plasmana“ (Odluka o klasifikaciji plasmana i izvanbilančnih obveza kreditnih institucija, Narodne novine br. 41/14). Iz tablice je vidljivo da ispravci vrijednosti djelomično nadoknadivih i potpuno nenadoknadivih stambenih kredita prate kretanja djelomično nadoknadivih i potpuno nenadoknadivih stambenih kredita.

4.5. Krediti stambenih štedionica

U tablici koja slijedi iskazuju se podaci o kreditima stambenih štedionica. Prikazati će se iznosi odobrenih ukupnih kredita, kredita odobrenim financijskim institucijama i kredita odobrenih ostalim komitentima. Kategorija ostalih komitenata u biti podrazumijeva odobrene stambene kredite kućanstvima, odnosno stanovništvu.

Tablica 11. Krediti stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj od 2012. godine do 2015. godine (na kraju razdoblja, u milijunima kuna i postocima)

	2012		2013		2014		2015	
	Iznos	Udio	Iznos	Udio	Iznos	Udio	Iznos	Udio
Krediti financijskim institucijama	69,27	1,84	20,81	0,52	141,63	3,23	52,02	1,23
Krediti ostalim komitentima	3.698,34	98,16	4.013,80	99,48	4.239,72	96,77	4.174,01	98,77
Ukupni krediti	3.767,61	100,00	4.034,61	100,00	4.381,35	100,00	4.226,03	100,00

Izvor: Hrvatska narodna banka, 2017.

Stambeni krediti stambenih štedionica u promatranim godinama imaju trend rasta, osim u 2015. godini kada je iznos odobrenih kredita nešto manji nego u 2014. godini. Stambene štedionice glavninu svojih kredita odobravaju ostalim komitentima koji su u 2013. godini imali udio od čak 99,48%, što ne čudi, obzirom na to da im je stambeno kreditiranje kućanstava osnovna djelatnost. U ostalim godinama taj se udio kreće od 96% do 98%. Glavni klijenti stambenih štedionica su kućanstva zbog toga što štednjom kod takvih institucija ostvaruju pravo na DPS, a po isteku roka na koji su oročili svoj novac mogu podići stambeni kredit po nešto povoljnijim kamatama ili mogu podignuti sredstva uvećana za kamatu i DPS. Također postoji mogućnost obiteljske štednje gdje svaki član obitelji ima pravo na DPS ako mogu uštedjeti više od 5.000,00 kuna godišnje (Raiffaisen stambena štedionica, 2017.).

4.6. Kvaliteta stambenih kredita po sektorima banaka i štednih banaka

U sljedećoj tablici iskazuju se podaci o kvaliteti kredita po sektorima banaka i štednih banaka.

Vidljivo je da udio ispravaka vrijednosti djelomično nadoknadivih i potpuno nenadoknadivih stambenih kredita banaka i štednih banaka u ispravicima vrijednosti djelomično nadoknadivih i potpuno nenadoknadivih ukupnih kredita banaka i štednih banaka ima trend rasta. Tako isti od 2010. godine kontinuirano raste te je s razine od 5,93% doseglo razinu od 10,79% u 2015. godini. Udio djelomično nadoknadivih i potpuno nenadoknadivih stambenih kredita banaka i štednih banaka u djelomično nadoknadivim i potpuno nenadoknadivim ukupnim kreditima banaka i štednih banaka također ima trend rasta. Isti u 2008. godini iznosi 7,15% da bi u 2015. godini dosegao iznos od 11,72%. Dospjela potraživanja po kreditima prolaskom godina se povećavaju s 2,74% u 2009. godini na 9,05% u 2015. godini. Udio djelomično nadoknadivih i potpuno nenadoknadivih kredita u ukupnim kreditima se također povećava i to sa 4,94% u 2008. godini na 16,65% u 2015. godini. Taj trend prati i udio djelomično nadoknadivih i potpuno nenadoknadivih stambenih kredita u ukupnim kreditima.

Tablica 12. Kvaliteta kredita po sektorima za banke i štedne banke u Republici Hrvatskoj od 2008. godine do 2015. godine (u tisućama kuna i %, nekonsolidirana revidirana izvješća)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI DJELOMIČNO NADOKNADIVIH I POTPUNO NENADOKNADIVIH KREDITA								
Stambeni krediti	375.651	516.670	749.792	1.040.305	1.257.261	1.848.662	2.161.012	2.812.829
Ukupno	6.077.400	8.710.648	11.987.330	15.029.244	16.833.147	20.788.158	24.479.809	26.078.842
Udio	6,18	5,93	6,25	6,92	7,47	8,89	8,83	10,79
DJELOMIČNO NADOKNADIVI I POTPUNO NENADOKNADIVI KREDITI								
Stambeni krediti	891.944	1.446.646	2.584.669	3.111.411	3.654.180	4.690.569	4.934.660	5.374.485
Ukupno	12.478.307	20.361.102	30.878.629	36.274.546	39.550.370	45.027.306	47.755.106	45.862.480
Udio	7,15	7,10	8,37	8,58	9,24	10,42	10,33	11,72
DOSPJELA POTRAŽIVANJA PO KREDITIMA								
Stambeni krediti	313.675	368.383	583.970	1.006.102	1.326.475	2.026.291	2.371.579	2.569.826
Ukupno	9.378.669	13.442.409	19.496.864	24.388.738	25.922.429	29.263.956	29.998.492	28.405.019
Udio	3,34	2,74	3,00	4,13	5,12	6,92	7,91	9,05
UDIO DJELOMIČNO NADOKNADIVIH I POTPUNO NENADOKNADIVIH KREDITA U UKUPNIM KREDITIMA								
Stambeni krediti	1,70	2,73	4,46	5,22	6,17	8,14	8,79	9,77
Ukupno	4,94	7,80	11,23	12,43	13,93	15,70	17,06	16,65

Izvor: Hrvatska narodna banka, 2017.

4.7. Kvaliteta stambenih kredita po valutama banaka i štednih banaka

U sljedećoj tablici je prikazana kvaliteta stambenih kredita po valutama banaka i štednih banaka.

Stambeni krediti vezani valutnim klauzulama uz euro kroz promatrane godine imaju rastući trend. Suprotna je situacija kod stambenih kredita vezanih uz švicarske franke koji kontinuirano imaju trend smanjenja. Iznosi djelomično nadoknadivih i potpuno nenadoknadivih stambenih kredita po valutama se povećavaju što ukazuje na pogoršanje kvalitete tog portfelja. Udjeli djelomično nadoknadivih i nenadoknadivih stambenih kredita po valutama u ukupnim kreditima se povećavaju pa je tako kod kredita vezanih uz švicarski franak došlo do utrostručenja udjela. Rezultat je to negativnog utjecaja globalne krize na devizni tečaj kune naspram švicarskog franka.

Tablica 13. Kvaliteta kredita po valutama za banke i štedne banke u Republici Hrvatskoj od 2010. godine do 2015. godine (u tisućama kuna i %, nekonsolidirana revidirana izvješća)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Stambeni krediti - euro	27.839.302	30.508.574	31.744.668	31.967.821	31.646.633	32.232.133
Stambeni krediti - švicarski franak	25.453.427	24.616.047	23.096.295	21.469.282	20.253.702	17.628.524
Ukupni krediti	274.949.617	291.716.905	283.905.645	286.867.562	279.929.783	275.421.381
DJELOMIČNO NADOKNADIVI I POTPUNO NENADOKNADIVI KREDITI						
Stambeni krediti - euro	839.075	1.004.284	1.165.573	1.559.801	1.764.563	1.951.493
Stambeni krediti - švicarski franak	1.458.139	1.789.253	2.112.569	2.654.149	2.656.895	2.931.740
Ukupni krediti	30.878.629	36.274.546	39.550.370	45.027.306	47.755.106	45.862.480
UDIO DJELOMIČNO NADOKNADIVIH I POTPUNO NENADOKNADIVIH KREDITA U UKUPNIM KREDITIMA						
Stambeni krediti - euro	3,01	3,29	3,67	4,88	5,58	6,05
Stambeni krediti - švicarski franak	5,73	7,27	9,15	12,36	13,12	16,63
Ukupni krediti	11,23	12,43	13,93	15,7	17,06	16,65

Izvor: Hrvatska narodna banka, 2017.

4.8. Klasifikacija plasmana i preuzetih izvanbilančnih obveza stambenih štedionica

Sljedeća tablica prikazuje klasifikaciju plasmana i preuzetih izvanbilančnih obveza stambenih štedionica po rizičnim skupinama.

Tablica 14. Klasifikacija plasmana i preuzetih izvanbilančnih obveza stambenih štedionica po rizičnim skupinama u RH od 2012. godine do 2015. godine (na kraju razdoblja u milijunima kuna i postocima)

Rizična skupina	2012		2013		2014		2015	
	Iznos	Udio	Iznos	Udio	Iznos	Udio	Iznos	Udio
A	5.979,03	99,46	6.234,37	99,17	5.907,27	98,79	5.539,67	98,79
B	29,69	0,49	48,30	0,77	67,06	1,12	58,25	1,04
C	2,69	0,04	3,84	0,06	5,42	0,09	9,86	0,18
Ukupno	6.011,40	100,00	6.286,51	100,00	5.979,75	100,00	5.607,78	100,00

Izvor: Hrvatska narodna banka, 2017.

Odluka o klasifikaciji plasmana i izvanbilančnih obveza kreditnih institucija (NN, 41/2014.) navodi: „Preuzete izvanbilančne obveze jesu klasične rizične izvanbilančne stavke odnosno obveze za podmirenje kojih će uslijediti ili može uslijediti odljev novčanih sredstava kreditne institucije, na temelju kojeg se zbog nemogućnosti povrata budućih odljeva sredstava kreditna institucija izlaže kreditnom riziku (izdane garancije, otvoreni nepokriveni akreditivi, mjenična i druga jamstva, preuzeta obveza iz ugovora o kreditu i slično)“. U rizičnu skupinu A spadaju plasmani koji na temelju iskustva procjenjuju gubitke u portfelju, ali nemaju dokaza o umanjenju njihove vrijednosti. U tu skupinu ulaze gotovo sve izvanbilančne obveze preko 99% u 2012. godini potom smanjenje na 98,79% u 2015. godini. Skupina A je najkvalitetnija rizična skupina. Skupina B i C odnosi se na plasmane za koje postoje dokazi o umanjenju njihove vrijednosti, u toj skupini stambena štedionica ima veoma mali udio od 0,55% ali od 2012. godine povećala se i u 2015. godini doseže razinu od 1,22%. Ukupne preuzete izvanbilančne obveze stambenih štedionica u promatranim godinama imaju trend smanjenja osim 2013. godine kada su se ukupne izvanbilančne obveze povećale u odnosu na 2012. godinu za oko 200 milijuna kuna. U 2015. godini smanjene su na oko 5,6 milijardi kuna.

4.9. Pokrivenost ukupnih plasmana i preuzetih izvanbilančnih obveza stambenih štedionica

U sljedećoj tablici prikazani su ukupni ispravci vrijednosti plasmana i rezerviranja za preuzete izvanbilančne obveze, ispravci vrijednosti i rezerviranja, ispravci vrijednosti i rezerviranja za gubitke na skupnoj osnovi, ukupni plasmani i preuzete izvanbilančne obveze te pokrivenost ukupnih plasmana stambenih štedionica.

Pokrivenost čini odnos ispravaka vrijednosti te rezerviranja za plasmane i preuzete izvanbilančne obveze. Pokrivenost ukupnih plasmana i preuzetih izvanbilančnih obveza stambenih štedionica koji se raspoređuju u rizične skupine računa se tako da se zbroje ispravci vrijednosti plasmana i rezerviranja za preuzete izvanbilančne obveze (za rizične skupine B i C) i ispravci vrijednosti plasmana i rezerviranja za preuzete izvanbilančne obveze za gubitke na skupnoj osnovi (za rizičnu skupinu A) te se tako dobivena suma podijeli s iznosom ukupnih plasmana i preuzetih izvanbilančnih obveza (Hrvatska narodna banka, 2017.). Gotovo sve prikazane kategorije bilježe lagano povećanje uključujući i pokrivenost što je dobar pokazatelj u razdobljima otežane naplate plasmana.

Tablica 15. Pokrivenost ukupnih plasmana i preuzetih izvanbilančnih obveza stambenih štedionica ispravicima vrijednosti i rezerviranjima u Republici Hrvatskoj od 2012. godine do 2015. godine, (na kraju razdoblja, u milijunima kuna i postocima)

	2012	2013	2014	2015
Ukupni ispravci vrijednosti plasmana i rezerviranja za preuzete izvanbilančne obveze	61,17	66,67	69,09	68,34
Ispravci vrijednosti i rezerviranja	6,69	12,12	17,55	19,97
Ispravci vrijednosti i rezerviranja za gubitke na skupnoj osnovi	54,47	54,56	51,54	48,38
Ukupni plasmani i preuzete izvanbilančne obveze	6.011,40	6.286,51	5.979,75	5.607,78
Pokrivenost (%)	1,02	1,06	1,16	1,22

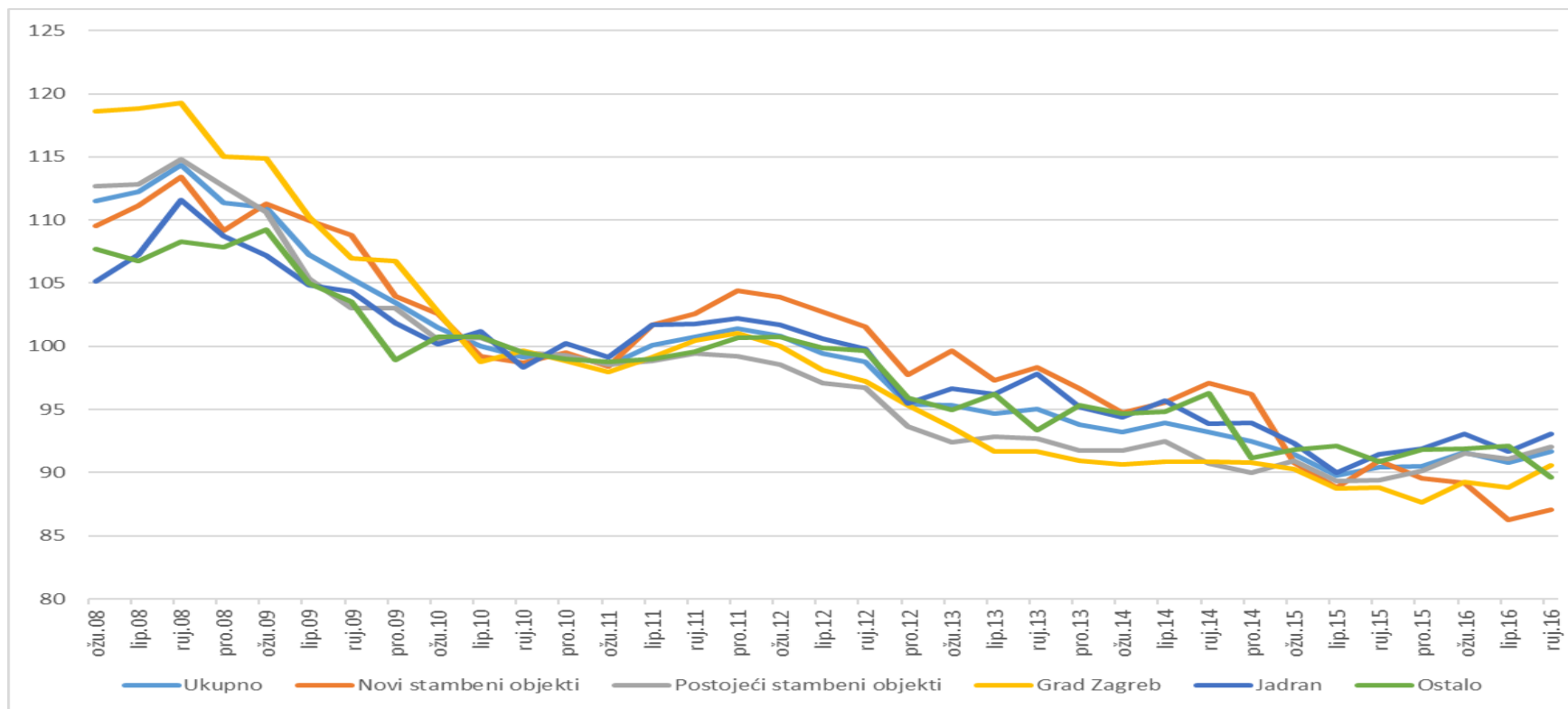
Izvor: Hrvatska narodna banka, 2017.

4.10. Indeksi cijena stambenih nekretnina u Republici Hrvatskoj

Grafikonom koji slijedi prikazati će se kretanje cijena postojećih i novih stambenih objekata na Jadranu, gradu Zagrebu i na području cijele RH. Taj nam prikaz omogućava razumijevanje odnosa ponude i potražnje na tržištu nekretnina. Porast cijena ukazuje na porast potražnje, dok pad cijena ukazuje suprotno.

Razina cijena stambenih nekretnina u RH u 2008. godini bila je na najvišoj razini, međutim, prelijevanje globalne krize na RH značajno mijenja dotadašnje povoljne trendove. U razdoblju prije krize najveće cijene stambenih nekretnina ostvarene su u gradu Zagrebu. Krajem 2008. godine i tijekom 2009. godine dolazi do naglog pada cijena. Cijene ponovno rastu u 2011. godini, a najveći porast zabilježen je kod novih stambenih objekata. Nakon 2012. godine negativni se trendovi ponovno nastavljaju. Uspoređujući tablicu Distribucije kredita drugih monetarnih financijskih institucija po institucionalnim sektorima od 2009. godine do 2016. godine i grafikon Indeksa cijena stambenih nekretnina u RH možemo zaključiti da se pad cijena nije odrazio na povećano uzimanje stambenih kredita već upravo suprotno. Krajem 2012. godine trend smanjenja cijena stambenih nekretnina se nastavlja, a istodobno se smanjuje i odobravanje stambenih kredita. Oporavak možemo očekivati porastom kupovne moći građana i smanjenjem nezaposlenosti.

Grafikon 1. Indeksi cijena stambenih nekretnina u Republici Hrvatskoj na tromjesečnoj bazi od 2008. do 2016. godine (bazni indeksi, 2010. = 100)



Izvor: Hrvatska narodna banka, 2017.

5. ZAKLJUČAK

Kreditne institucije su financijske institucije koje se dijele na banke, štedne banke i stambene štedionice. Njih može osnovati domaća i strana, fizička ili pravna osoba, a odobrenje za rad dobivaju od Hrvatske narodne banke (HNB-a). Svim kreditnim institucijama zajednička je jedna karakteristika koja se odnosi na primanje depozita i ostalih sredstava s obvezom vraćanja od javnosti i odobravanje kredita za vlastiti račun. Banka je najvažnija kreditna institucija čija je temeljna funkcija pružanje bankovnih i ostalih financijskih usluga. Pod bankovnim uslugama ubrajaju se primanje novčanih depozita i odobravanje kredita iz tih sredstava u svoje ime i za svoj račun te izdavanje sredstava plaćanja u obliku elektronskog novca. Od ostalih financijskih usluga najznačajnije su izdavanje garancija, financijski najam, kreditiranje, trgovanje vrijednosnim papirima, obavljanje platnog prometa u zemlji i s inozemstvom, itd. Štedne banke obavljaju jednake usluge kao banke, ali postoje neka ograničenja u vidu zabrane pružanja usluga factoringa, forfeitinga, financijskog najma (leasinga), platnog prometa s inozemstvom, te raznih usluga uz vrijednosne papire i poslove imovinsko-financijskog restrukturiranja. Svaki čovjek teži što boljoj kvaliteti života koja, između ostalog, podrazumijeva osiguran, primjeren, što bolji i noviji stambeni prostor. Kako bi to mogao ostvariti, svaki građanin ima mogućnost štednje kako bi riješio svoje stambeno pitanje i osigurao što bolju budućnost svojoj djeci. Specifičnost stambene štednje je u prikupljanju novčanih sredstava od građana sa ciljem rješavanja stambenih potreba, čime stambene štedionice potiču nacionalnu štednju i stambeno zbrinjavanje. Stambena je štednja strogo namjenska, a kredit je moguće ostvariti nakon najmanje dvije godine štednje. Sustavi stambene štednje u brojnim zemljama su nastali prema uzoru njemačkog Bauspar sustava, koji se zasniva na dobivanju dugoročnih povoljnih stambenih kredita uz fiksne kamatne stope i različite opcije.

Sustav stambene štednje donosi mnoge društvene koristi od kojih se ističu navika štednje, poticanje gospodarskog rasta, poboljšanje stambenog standarda, itd. u Republici Hrvatskoj stambena štednja je regulirana Zakonom o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, koji je stupio na snagu 1998. godine. Državna

poticajna sredstva (DPS) su ključni element sustava stambene štednje koji se na osnovu uplata isplaćuju štedišama. Država od sustava stambene štednje putem DPS-a ostvaruje trošak, ali i koristi koje proizlaze iz generiranja zaposlenosti i dodane vrijednosti te uplatama u državni i lokalne proračune.

Politika poticanja stambene štednje se treba temeljiti na cilju poticanja stambene štednje koji će biti jasan i održiv na dugi rok. Kao što se iz svega dosad navedenog u radu može i vidjeti, DPS su vrlo važan element sustava stambene štednje te je vrlo važno da se DPS-om upravlja aktivnije, što znači da se aktivno upravlja stopom i maksimalnim iznosima DPS-a. U Republici Hrvatskoj i dalje ne postoji stalan, učinkovit i dugoročno održiv sustav financiranja stambenog kreditiranja. Hrvatskim financijskim sustavom dominiraju banke, a bankovno kreditiranje iz depozitnih izvora osnovni je model stambenog financiranja. S obzirom na brojne nedostatke i ograničenja kreditiranja iz depozitnih izvora, za daljnji razvoj sustava stambenog financiranja u Hrvatskoj neophodno ga je nadograđivati pristupom novim izvorima tržišnog financiranja.

Početakom tekućeg stoljeća kreditne institucije i druge monetarne financijske institucije bile su najmnogobrojnije u RH u odnosu na kasnije godine. Popularnost banaka kroz godine ne smanjuje se, te su one najznačajnije kreditne institucije u RH. To se najlakše može iščitati iz ukupne imovine kreditnih institucija, gdje ukupna imovina banaka i štednih banaka ima udio od oko 98%. Veliki značaj imale su i štedionice koje su se brzo razvile u početku i u to vrijeme bile na najvišoj razini u povijesti, danas ne posluje niti jedna u RH. Stambeno kreditiranje sveprisutno je kako kod kreditnih institucija tako i kod drugih monetarnih financijskih institucija i ima veliki značaj kako za državu tako i za financijske institucije. Stambeno kreditiranje iznosi četvrtinu ukupnih odobrenih kredita. Stambenim štedionicama, kao što i sam naziv govori glavna djelatnost je stambena štednja i odobravanje stambenih kredita kućanstvima koji iznose 98%. Kvaliteta stambenih kredita banaka ima trend rasta udjela kredita skupina B i C, što najbolje odražava utjecaj krize. Rast ispravaka vrijednosti za kredite skupina B i C nastavio se i odrazio u zamjetljivom povećanju pokrivenosti spomenutih kredita. Najveći rast zabilježen je kod stambenih kredita vezanih u stanu valutu - švicarski franak u 2015. godini kada iznosi 16, 63%. Nagli rast se desio pod utjecaj jačanja tečaja švicarskog franka prema kuni, nakon odluke

švicarske središnje banke iz siječnja 2015. o prestanku održavanja tečaja te valute prema euru. Posljedica te odluke na domaćem financijskom tržištu bio je znatan rast obveza dužnika s kreditima u švicarskim francima prema bankama (HNB, 2016). Cijene stambenih nekretnina najvišu razinu dosegle su 2008. godine, uzrokovane nerealnostima u građevinskom sektoru. Nakon krize uslijedio je značajan pad cijena stambenih nekretnina u svim dijelovima RH. Najniže cijene stambenih nekretnina zadnjih godina, odnosno u 2015. godini te se taj trend nastavlja i u 2016. godini. Možemo zaključiti da se pad cijena nije odrazio na povećano uzimanje stambenih kredita zbog opreznosti stanovništva nakon krize koje se desila 2008. godine.

LITERATURA

1. BABIĆ, Z., RAČIĆ, D. (2011.) Zadrugarstvo u Hrvatskoj: trendovi, pokazatelji i perspektiva u europskom kontekstu. Sociologija i prostor. 49 (3). str. 287-311.
2. BEJAKOVIĆ, P. (2014.) Forms and importance of subsidies for housing savings. Radno pravo. 10 (14). str. 49-63.
3. BEŽOVAN, G. (1998.) Tranzicija u stambenom sektoru i strateške točke razvoja stambene politike u Hrvatskoj. Revija za socijalnu politiku. 5 (1). str. 23-34.
4. BOŠNJAK, G. (2015.) Bilančna struktura hrvatskih kreditnih institucija. Pula: Fakultet ekonomije i turizma „Dr. Mijo Mirković“
5. DRŽAVNA AGENCIJA ZA OSIGURANJE ŠTEDNIH ULOGA I SANACIJU BANAKA (2016.) Kreditne institucije [Online] Dostupno na: <http://www.dab.hr/osiguranje-depozita/kreditne-institucije> [Pristupljeno: 1. rujna 2016.]
6. DIREKTIVA O KAPITALNIM ZAHTJEVIMA 2006/48/EC [Online] Dostupno na: <http://eurlex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CONSLEG:2006L0048:20100330:EN:PDF> [Pristupljeno: 1. veljače 2017.]
7. EKONOMSKI FAKULTET ZAGREB (2013.) Definiranje kreditnih i financijskih institucija u Republici Hrvatskoj [Online] Dostupno na: <http://web.efzg.hr/dok/fin/dmlinaric/Kreditne%20institucije%20u%20RH.pdf> [Pristupljeno: 25. rujna 2016.]
8. HRVATSKA NARODNA BANKA (2009.) Bilten o bankama. [Online] Dostupno na: <http://old.hnb.hr/publikac/bilten-o-bankama/hbilten-o-bankama-19.pdf> [Pristupljeno: 23. rujna 2016.]
9. HRVATSKA NARODNA BANKA (2012.) Bilten o bankama [Online] Dostupno na: <http://old.hnb.hr/publikac/bilten-o-bankama/hbilten-o-bankama-25.pdf> [Pristupljeno: 24. rujna 2016.]
10. HRVATSKA NARODNA BANKA (2013.) Bilten o bankama [Online] Dostupno na: <http://old.hnb.hr/publikac/bilten-o-bankama/hbilten-o-bankama-26.pdf> [Pristupljeno: 24. rujna 2016.]
11. HRVATSKA NARODNA BANKA (2015.) Godišnje izvješće 2014. [Online] Dostupno na: <https://www.hnb.hr/documents/20182/122236/h-gi->

- [2014.pdf/b607913c-e6fb-40a2-a023-41552635090b](#) [Pristupljeno: 30. rujna 2016.]
12. HRVATSKA NARODNA BANKA (2015.) Kreditne institucije [Online] Dostupno na: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije> [Pristupljeno: 1. rujna 2016.]
13. HRVATSKA NARODNA BANKA (2015.) Regulatorna [Online] Dostupno na: <https://www.hnb.hr/temeljne-funkcije/supervizija/regulatorna> [Pristupljeno: 15. rujna 2016.]
14. HRVATSKA NARODNA BANKA (2016.) Godišnje izvješće [Online] Dostupno na: <https://www.hnb.hr/documents/20182/1005947/h-gi-2015.pdf/b69083ea-2b4a-48bf-a9d3-2d277c058a81> [Pristupljeno: 15. rujna 2016.]
15. HRVATSKA ENCIKLOPEDIJA (2017.) Leksikografski zavod Miroslav Krleža, Banka [Online] Dostupno na: <http://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=5713> [Pristupljeno: 27. veljače 2017.]
16. HRVATSKA UDRUGA BANAKA (2009.) Stambena štednja [Online] Dostupno na: <http://www.hub.hr/sites/default/files/stambena-stednja.pdf> [Pristupljeno: 20. rujna 2016.]
17. INSTITUT ZA JAVNE FINACIJE (2013.) Analiza sustava poticanja stambene štednje u Republici Hrvatskoj [Online] Dostupno na: http://www.ijf.hr/upload/files/file/projekti/Analiza_sustava_poticanja_stambene_stednje_u_Republici_Hrvatskoj.pdf [Pristupljeno: 20. rujna 2016.]
18. INSTITUT ZA JAVNE FINACIJE (2014.) Perspektiva sustava poticanja stambene štednje u Republici Hrvatskoj [Online] Dostupno na: http://www.hub.hr/sites/default/files/perspektiva_sustava_poticanja_stambene_stednje_u_republici_hrvatskoj_2014_0.pdf [Pristupljeno: 30. rujna 2016.]
19. JURIC D., (2013.) Politika primitaka u kreditnim institucijama u europskom i hrvatskom pravu [Online] Dostupno na: <https://www.google.hr/search?q=Politika+primitaka+u+kreditnim+institucijama+u+europskom...&oq=Politika+primitaka+u+kreditnim+institucijama+u+europskom...&aqs=chrome..69i57.2380j0j9&sourceid=chrome&ie=UTF-8>
20. JURMAN A., (2004.) Rizik likvidnosti u poslovnoj banci. Zbornik pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Vol. 25, broj 2, Pravni fakultet Rijeka

21. KATUNARIĆ A., (1981.) Banka - principi i praksa bankovnog poslovanja, Poduzeće banaka, Zagreb, str. 3.
22. KRIVAČIĆ D., SMEDEREVAC, S., VUJNOVIĆ, P. (2012.) Profitabilnost banaka u uvjetima gospodarske krize - analiza banaka u Hrvatskoj. Zbornik Veleučilišta u Karlovcu, Veleučilište u Karlovcu. 2 (1). str. 145-155.
23. KRIŠTO J. (2015.) Analiza poticajnog okvira stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj. Zagreb: Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet Zagreb
24. LEKO V. (2008.) Financijske institucije i tržišta. Zagreb: Ekonomski fakultet sveučilišta u Zagrebu
25. MATIĆ, S. (2015.) Štedionica [Online] Dostupno na: <http://www.moj-bankar.hr/Kazalo/%C5%A0/%C5%A0tedionica> [Pristupljeno: 25. rujna 2016.]
26. MISHKIN, F.S., EAKINS, S. G. (2005.) Financijska tržišta i institucije. Zagreb: Mate
27. MINISTARSTVO FINANCIJA REPUBLIKE HRVATSKE (2017.) Stambena štednja [Online] Dostupno na: <http://www.mfin.hr/hr/stambena-stednja> [Pristupljeno: 10. ožujka 2017.]
28. MLINARIĆ, D. (2015.) Kreditne institucije u Republici Hrvatskoj [Online] Dostupno na: <http://web.efzg.hr/dok/fin/dmlinaric/Kreditne%20institucije%20u%20RH.pdf> [Pristupljeno: 1. rujna 2016.]
29. MOJ BANKAR (2012.) Stambeni krediti [Online] Dostupno na: http://www.moj-bankar.hr/stambeni-kredit?gclid=Cj0KEQjwxPbHBRCdxJLF3qen3dYBEiQAMRyxS1-FfS9D--Ub9qHoFdyRcv3bdHtPs_rZUUCHmqCph-AaAu_y8P8HAQ [Pristupljeno: 12. ožujka 2017.]
30. NOVAK, B. (2002.) Financijska tržišta i institucije. Osijek: Ekonomski fakultet Osijek
31. Odluka o klasifikaciji plasmana i izvanbilančnih obveza kreditnih institucija (NN br. 41/14)
32. ROSE, P. S., HUDGINS, S. C. Upravljanje bankama i financijske usluge. Biblioteka „Gospodarska misao“ u Zagrebu 8. 590- 591.
33. HRVATSKA UDRUGA KREDITNIH UNIJA (2012.) Kreditne unije u Republici Hrvatskoj; osvrt na tržišni položaj u svijetu i Europskoj uniji- legislativa i

- smjernice razvoja [Online] Dostupno na:
https://www.hukreditneunije.hr/dokumenti/Kreditne_Unije_u_RH.pdf
34. TEPUŠ, M. M. (2004.) Analiza modela stambenog financiranja u Republici Hrvatskoj [Online] Dostupno na:
<https://www.hnb.hr/documents/20182/121258/p-018.pdf/ec49e436-3ed5-428e-b325-935b763bc6dc6> [Pristupljeno: 15. rujna 2016.]
35. TEPUŠ, M.M. (2006.) Analiza poslovanja stambenih štedionica [Online] Dostupno na:
<https://www.hnb.hr/documents/20182/121273/p-023.pdf/94bf940e-c54f-46f6-8e1a-9f1a964f999b> [Pristupljeno: 22. siječnja 2017.]
36. Zakon o kreditnim institucijama, NN 159/13, 19/15, 102/15
37. Zakon o HNB-u, NN 75/08, 54/13
38. Zakon o vijeću za financijsku stabilnost, NN 159/13
39. Zakon o osiguranju depozita, NN 82/15
40. Zakon o sanaciji kreditnih institucija i investicijskih društava, (NN 19/15)
41. Zakon o financijskim konglomeratima, NN 147/08 i 54/13
42. Zakon o sanaciji kreditnih institucija i investicijskih društava, NN 19/15
43. Zakon o financijskim konglomeratima, (NN 147/08 i 54/13)
44. ZEBIĆ, P., ŠPOLJARIĆ, M. (2016.) Teorijske osnove i analiza ponude stambenih kredita banaka. Zbornik radova Međimurskog veleučilišta u Čakovcu. 7 (1). str. 123-138.
45. ŽIVKO, I., KANDŽIJA, V. (2014.) Upravljanje bankama. Ekonomski fakultet Sveučilišta u Rijeci, Sveučilište u Mostaru i Ekonomski fakultet Sveučilišta u Mostaru str. 364- 365.

POPIS TABLICA I GRAFIKONA

Tablica 1: Kreditni uvjeti stambenih kredita Erste banke u veljači 2017. godine.....	22
Tablica 2: Kreditni uvjeti stambenih kredita Zagrebačke banke u veljači 2017. godine.....	23
Tablica 3: Kreditni uvjeti stambenih kredita Privredne banke Zagreb u veljači 2017. godine.....	24
Tablica 4: Kreditni uvjeti stambenih kredita Hrvatske poštanske banke u veljači 2017. godine.....	25
Tablica 5: Kreditni uvjeti stambenih kredita PBZ stambene štedionice u ožujku 2017. godine.....	26
Tablica 6: Kreditni uvjeti stambenih kredita Raiffeisen stambene štedionice u ožujku 2017. godine.....	27
Tablica 7: Ukupan broj drugih monetarnih financijskih institucija i kreditnih institucija u RH od 2000. godine do 2016. godine.....	30
Tablica 8: Pokazatelji poslovanja kreditnih institucija u RH od 2010. godine do 2016. godine (u tisućama kuna i postocima).....	33
Tablica 9: Distribucija kredita drugih monetarnih financijskih institucija po institucionalnim sektorima od 2000. godine do 2008. godine (na kraju razdoblja, u milijunima kuna i %)......	36
Tablica 10: Kvaliteta stambenih kredita banaka od 2012. godine do 2015. godine (na kraju razdoblja, u milijunima kuna i postocima).....	41
Tablica 11: Krediti stambenih štedionica u RH od 2012. godine do 2015. godine (na kraju razdoblja, u milijunima kuna i postocima).....	43
Tablica 12: Kvaliteta stambenih kredita po sektorima za banke i štedne banke u RH od 2008. godine do 2015. godine (u tisućama kuna i %, nekonsolidirana revidirana izvješća).....	45
Tablica 13: Kvaliteta stambenih kredita po valutama za banke i štedne banke u RH od 2010. godine do 2015. godine (u tisućama kuna i %, nekonsolidirana revidirana izvješća).....	47

Tablica 14: Klasifikacija plasmana i preuzetih izvanbilančnih obveza stambenih štedionica po rizičnim skupinama u RH od 2012. godine do 2015. godine (na kraju razdoblja, u milijunima kuna i postocima).....	48
Tablica 15: Pokrivenost ukupnih plasmana i preuzetih izvanbilančnih obveza stambenih štedionica ispravcima vrijednosti i rezerviranjima u RH od 2012. godine do 2015. godine, (na kraju razdoblja, u milijunima kuna i postocima).....	51
Grafikon 1: Indeksi cijena stambenih nekretnina u Republici Hrvatskoj na tromjesečnoj bazi od 2008. do 2016. godine (bazni indeksi, 2010. = 100).....	53

SAŽETAK – Stambeno kreditiranje kreditnih institucija u Republici Hrvatskoj

Kreditne institucije su financijske institucije koje se dijele na banke, štedne banke i stambene štedionice. Banka je najvažnija kreditna institucija čija je temeljna funkcija pružanje bankovnih i ostalih financijskih usluga. Štedne banke obavljaju jednake usluge kao banke, ali postoje neka ograničenja u vidu zabrane pružanja usluga factoringa, forfeitinga, financijskog najma (leasinga), platnog prometa s inozemstvom itd.

Specifičnost stambene štednje je u prikupljanju novčanih sredstava od građana sa ciljem rješavanja stambenih potreba, čime stambene štedionice potiču nacionalnu štednju i stambeno zbrinjavanje. Stambena je štednja strogo namjenska, a kredit je moguće ostvariti nakon najmanje dvije godine štednje. U Republici Hrvatskoj stambena štednja je regulirana Zakonom o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, koji je stupio na snagu 1998. godine. DPS su vrlo važan element sustava stambene štednje te je vrlo važno da se DPS-om upravlja aktivnije, što znači da se aktivno upravlja stopom i maksimalnim iznosima DPS-a. U Republici Hrvatskoj i dalje ne postoji stalan, učinkovit i dugoročno održiv sustav financiranja stambenog kreditiranja.

Pokazatelje poslovanja kreditnih institucija koje se detaljno analiziralo u radu ukazuju da se popularnost banaka ne smanjuje kroz godine, te su one najznačajnije kreditne institucije u RH. To se najlakše može iščitati iz ukupne imovine kreditnih institucija, gdje ukupna imovina banaka i štednih banaka ima udio od oko 98%. Stambeno kreditiranje iznosi četvrtinu ukupnih odobrenih kredita. Kvaliteta stambenih kredita banaka ima trend rasta udjela kredita skupina B i C, što najbolje odražava utjecaj krize. Najveći rast zabilježen je kod stambenih kredita vezanih uz stranu valutu - švicarski franak u 2015. godini. Cijene stambenih nekretnina najvišu razinu dosegle su 2008. godine, uzrokovane nerealnostima u građevinskom sektoru. Nakon krize uslijedio je značajan pad cijena stambenih nekretnina u svim dijelovima RH. Najniže

cijene stambenih nekretnina zadnjih godina, odnosno u 2015. godini te se taj trend nastavlja i u 2016. godini.

Ključne riječi: kreditne institucije, stambena štednja, državna poticajna sredstva, stambeno kreditiranje, pokazatelji poslovanja.

SUMMARY – Housing lending of credit institutions in Republic of Croatia

Credit institutions are financial institutions that are divided into banks, savings banks and housing savings banks. The bank is the most important credit institution whose core function is to provide banking and other financial services. Savings banks carry out the same services as banks, but there are some limitations in the form of bans on providing factoring, forfeiting, financial leasing, foreign payments, etc.

The specificity of housing savings is in collecting money from citizens with the aim of solving housing needs, thus housing savings banks are encouraging national savings and housing care. Housing savings are strictly intended, and credit can be realized after at least two years of savings. In the Republic of Croatia, housing savings are regulated by the Housing Savings Act and the State Housing Savings Act, which entered into force in 1998. State incentives is a very important element of the housing savings system and it is very important that state incentives is managed more actively, meaning that it is actively managing the rate and the maximum amounts of state incentives In the Republic of Croatia there is no permanent, efficient and long-term viable lending financing system.

The credit institutions' performance indicators, which are analyzed in detail in the paper, indicate that the popularity of banks over the years is significant, and these are the most important credit institutions in the Republic of Croatia. This is easiest to read from the total assets of credit institutions, where the total assets of banks and savings banks account for about 98%. Housing lending accounts for a quarter of total approved loans. The quality of housing loans of banks has a trend of increasing the share of loans of groups B and C, which best reflects the impact of the crisis. The highest growth was recorded in housing loans denominated in foreign currency - Swiss franc in 2015. Housing real estate prices reached the highest level in 2008, caused by unrealities in the construction sector. After the crisis, there was a

significant decline in the prices of residential property in all parts of Croatia. The lowest prices of residential real estate in recent years, or in 2015, and this trend continue in 2016.

Key words: credit institutions, housing savings, government incentives, housing loans, business indicators.

