

# ANALIZA I PROVEDBA APN SUBVENCIONIRANIH KREDITA U REPUBLICI HRVATSKOJ

---

**Dragić, Luka**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2021**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Zagreb, Faculty of Economics and Business / Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:148:907216>

*Rights / Prava:* [Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 Unported/Imenovanje-Nekomercijalno-Dijeli pod istim uvjetima 3.0](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-01-25**



*Repository / Repozitorij:*

[REPEFZG - Digital Repository - Faculty of Economics & Business Zagreb](#)



**Sveučilište u Zagrebu**  
**Ekonomski fakultet**  
**Preddiplomski stručni studij**  
**Poslovna ekonomija – smjer Računovodstvo i financije**

**ANALIZA I PROVEDBA APN  
SUBVENCIONIRANIH KREDITA U REPUBLICI  
HRVATSKOJ**

**ZAVRŠNI RAD**

**Luka Dragić**

Kolegij: Gospodarska matematika

Mentor: doc. dr. sc. Vedran Kojić

JMBAG: 0248054093

Zagreb, rujan 2021.

LUKA DRAGIĆ

Ime i prezime studenta

### **IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI**

Izjavljujem i svojim potpisom potvrđujem da je ZAVRŠNI RAD isključivo rezultat mog vlastitog rada koji se temelji na mojim istraživanjima i oslanja se na objavljenu literaturu, a što pokazuje korištene bilješke i bibliografije.

Izjavljujem da nijedan dio rada nije napisan nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz necitiranog rada, te da nijedan dio rada ne krši bilo čija autorska prava. Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije iskorišten za bilo koji drugi rad u bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili obrazovanoj ustanovi.

U Zagrebu, 23.09.2021.

## SADRŽAJ:

1. UVOD .....	1
1.1. Predmet i cilj rada .....	1
1.2. Metodologija rada .....	1
1.3. Struktura rada .....	1
2. STAMBENO KREDITIRANJE .....	3
2.1. Zajam-definicija .....	3
2.2. Modeli otplate zajma .....	4
2.3. Kamate i kamatne stope .....	6
2.4. Stambeni krediti .....	8
2.4.1. Karakteristike stambenih kredita.....	9
2.4.2. Put do ostvarenja stambenog kredita.....	9
3. AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA .....	11
3.1. Način rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama.....	11
3.2. Zakon o subvencioniranju stambenih kredita.....	12
3.3. Put do subvencionirani stambenih kredita .....	12
3.4. Uvjeti za odobrenje subvencioniranih kredita.....	15
3.5. Prednosti i nedostaci subvencioniranih kredita .....	15
3.6. Utjecaj subvencioniranih kredita na makroekonomske pokazatelje .....	17
3.6.1. Kretanje cijena nekretnina.....	17
3.6.2. Kretanje stope inflacije.....	19
3.6.3. Kretanje BDP-a .....	20
3.6.4. Kretanje neto prosječne plaće.....	22
4. ANALIZA SUBVENCIONIRANIH KREDITA U RH .....	25
4.1. Kreditne institucije s kojima je sklopljen ugovor o subvencioniranim stambenim kreditima.....	25
4.2. Ponuda subvencioniranog stambenog kredita Privredne banke Zagreb.....	27
4.3. Ponuda subvencioniranog stambenog kredita Hrvatske poštanske banke .....	30
4.4. Ponuda subvencioniranog stambenog kredita OTP banke .....	32
4.5. Usporedba ponude subvencioniranih stambenih kredita PBZ, HPB I OTP banke .....	33
5. ZAKLJUČAK .....	35
LITERATURA:.....	37
POPIS SLIKA, TABLICA I GRAFIKONA .....	40

# **1. UVOD**

## **1.1. Predmet i cilj rada**

Omogućavanje kupnje nekretnine te rješavanje stambenog pitanja je oduvijek bitan dio politike svake države. Životni prostor je osnovna ljudska potreba, a ipak za većinu ljudi je kupnja nekretnine najvažnija financijska odluka. Glavna problematika je visoka cijena nekretnina te način financiranja istih. Većina građana poseže za bankovnim kreditiranjem kroz namjenske kredite. Budući da velik broj kredita ima iznimno visoku kamatu, a demografska prilika u državi nije povoljna, kako bi postigla demografsku obnovu društva te smanjenje iseljavanja mladih obitelji, Hrvatski je sabor u lipnju 2017. godine donio Zakon o subvencioniranju stambenih kredita. Zakonom je uređeno subvencioniranje stambenih kredita za kupnju stana ili kuće te gradnju kuće radi rješavanja stambenog pitanja. Pogodnost ovog stambenog kredita jest što se dio anuiteta subvencionira sredstvima iz proračuna. Sukladno tome, ovim radom se analizira način rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, Zakon o subvencioniranju stambenih kredita te uvjeti za ostvarenje istoga. Cilj rada je analizirati i odabrane kreditne institucije u Republici Hrvatskoj, odnosno njihovu ponudu subvencioniranih stambenih kredita.

## **1.2. Metodologija rada**

U teorijskom dijelu rada koristit će se metode deskripcije kojim će se nastajati razlučiti pojmovi poput zajma, kamata i kredita. Metodom sinteze se nastoji raščlaniti pojmove vezane uz kreditiranje. Korištena je i metoda analize sekundarnih podataka te metoda kompilacije za preuzimanje tuđih rezultata znanstveno istraživačkog rada. Pri analizi subvencioniranih kredita u Republici Hrvatskoj koristit će se tablično i grafičko prikazivanje podataka te metoda komparacije kojom će uspoređivati podaci te utvrđivati njihove sličnosti, odnosno razlike. Na temelju dobivenih podataka induktivnom metodom dolazi se do zaključaka o pojedinoj banci i njezinim uvjetima kreditiranja.

## **1.3. Struktura rada**

Struktura rada se sastoji od pet poglavlja. Nakon uvoda u kojem se iznose sve osnovne stavke koje podrazumijevaju problem i predmet istraživanja, metode korištene u radu i svrhu i ciljeve istraživanja, u drugom poglavlju objasnit će se pojmovi vezani uz stambeno kreditiranje.

To uključuje sam pojam zajma, kredita i kreditnih stopa. Bit će pojašnjeni namjenski krediti – odnosno stambeni krediti. Bit će prikazane karakteristike namjesnih kredita, kao i put do ostvarivanja istog.

U trećem će se poglavlju predstaviti Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, njezin način rada i sam zakon o subvencioniranju stambenih kredita. Analizirat će se uvjeti za odobrenje subvencioniranih kredita.

U sljedećem poglavlju definirat će se s kojim je sve institucijama sklopljen ugovor o subvencioniranim stambenim kreditima, objasniti što svaka od pojedinih banaka nudi te naposljetku napraviti usporedbu ponuda subvencioniranih stambenih kredita Privredne banke Zagreb, Hrvatske poštanske banke i OTP<sup>1</sup> banke.

Posljednje, šesto poglavlje odnosi se na zaključak koji iznosi najvažnije spoznaje rada. Na kraju rada se nalazi popis korištene literature, popis tablica, slika i grafikona.

---

<sup>1</sup> OTP banka je naziv dobila od imena Országos Takarékpénztár (hrv. Nacionalna štedna banka).

## 2. STAMBENO KREDITIRANJE

### 2.1. Definicija zajma

Zajam se leksikografskim zavodom Miroslava Krležje definira kao ugovor kojim se jedna strana (zajmodavac) obvezuje drugoj strani (zajmoprimcu) predati određen iznos novca ili određenu količinu drugih zamjenljivih stvari, a zajmoprimac se obvezuje nakon određenoga vremena vratiti isti iznos novca. Kod zajma stvari zajmoprimac predajom stvari postaje njezin vlasnik. Ugovor o zajmu jest dvostrano obvezatan, a može biti naplatan ili besplatan. Ako je naplatan, naknada se daje u obliku kamata. Ako je zajam dan namjenski, a zajmoprimac ga drukčije iskoristi, zajmodavac ima pravo raskinuti ugovor. Zajmodavac može odbiti predaju ugovorenoga predmeta zajma ako je mogućnost vraćanja neizvjesna zbog zajmoprimčevih imovinskih prilika, koje su nastupile nakon sklapanja ugovora ili zajmodavac za njih nije znao, no i tada je dužan ispuniti obvezu ako mu zajmoprimac da odgovarajuće osiguranje. Zbog mogućih zlouporaba, često se zakonski ograničava visina ugovornih i zatezних kamata. Ugovor o kreditu je ugovor kojem se banka obavezuje da korisniku kredita stavi na raspolaganje određeni iznos novčanih sredstava, za određenu namjenu ili bez nje, a korisnik se obavezuje da banci plaća ugovorenu kamatu i dobijeni iznos novca vrati u vrijeme i na način definiranim ugovorom. (Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. Leksikografski zavod Miroslav Krležja, 2021). Razlika između zajma i kredita jest da se kreditnim poslovima mogu baviti isključivo banke, dok ugovor o zajmu mogu zaključiti sve pravne i fizičke osobe. Predmet ugovora o kreditu je isključivo novac. Kod ugovora o kreditu kamata je uvijek jasno definirana i smatra se ključnom za sklapanje ugovora, dok se ugovorom o zajmu ona može, no i ne mora dogovoriti.

Ugovor o zajmu sadrži (Šego 2008, str. 251, 329-330):

1. iznos zajma,
2. iznos ugovorenog (nominalnog) godišnjeg kamatnjaka (promjenljiv ili fiksni),
3. rok i način otplate zajma,
4. iznose anuiteta (obročnih rata),
5. vrstu kredita,
6. ostala oročenja,
7. tranše, početak, interkalarne kamate,
8. način i rok korištenja odobrenog zajma,

9. zaštitne klauzule (valutna klauzula, revalorizacija),
10. naknade (za obradu zahtjeva, za korištenje sredstava),
11. jamstva,
12. osiguranje povrata kredita ( depozit, nekretnine koje se daju u zalog),
13. ostale uvjete (prema internim pravilnicima poslovnih banaka kao i zakonskoj regulativi)

Ugovorom o zajmu banka se obavezuje određeni dio sredstava staviti korisniku usluge na raspolaganje, a korisnik se obavezuje da će plaćati ugovorene kamate te isplatiti pozajmljeni iznos novaca.

## **2.2. Modeli otplate zajma**

### ***Model otplate zajma nominalno jednakim anuitetima***

Govoreći o modelima otplate zajma, oni se mogu podijeliti na modele jednakih anuiteta i modele nominalno jednakih otplatnih kvota. Najčešće primjenjivani model amortizacije zajma jest model otplate zajma nominalno jednakim anuitetima. Osnovne pretpostavke navedenog modela su (Babić 2009, str. 302):

- obračun kamata je složen i dekurzivan,
- anuiteti su (nominalno) jednaki i dospijevaju u jednakim vremenskim intervalima krajem razdoblja,
- duljina razdoblja ukamaćivanja jednaka je jedinici vremenskog dospijeća između anuiteta,
- kamatnjak je fiksna u cijelom razdoblju amortizacije zajma.

Uz ovaj model uvode se sljedeće oznake (Šego 2008, str. 273):

$C_0$  - visina zajma,

$a$  - jednaki anuitet,

$I_k$  - kamate na kraju k-tog razdoblja

$R_k$  - otplatna kvota na kraju k-tog razdoblja,

$C_k$  - ostatak duga na kraju k-tog razdoblja amortizacije,

$p(d_t)$  - konstantni kamatnjak za razdoblje duljine  $d_t$ ,



$n$  - broj razdoblja otplate zajma.

Zajam se otplaćuje jednakim postnumerando anuitetima kroz razdoblja i konstantni kamatnjak pri čemu je:

$$C_0 = a \frac{r^n - 1}{r^n(r-1)} \quad (1)$$

Iz navedenoga slijedi da je visina anuiteta jednaka:

$$a = C_0 \frac{r^n(r-1)}{r^n - 1} \quad (2)$$

Prednost ovog modela za dužnika jest da nije potrebno računati iznos svake pojedine rate, budući da je visina anuiteta jednaka.

### ***Model otplate zajma unaprijed dogovorenim jednakim anuitetima***

Postoji i model otplate zajma u kojem se dužnik i vjerovnik unaprijed dogovaraju o visini anuiteta amortizacije zajma. Taj je iznos onaj koji je dužnik na temelju postojećih prihoda u mogućnosti otplaćivati. Ugovorom o zajmu dogovaraju se iznosi anuiteta, no nije nužno precizirati iznose svih anuiteta, nego najviše  $n-1$ . Vjerojatnost da se dogovoreni anuitet podudara sa analitičkim anuitetom vrlo je mala, pa je u pravilu zadnji anuitet manji od prethodnih. Tada taj posljednji anuitet naziva se krnji ili nepotpuni anuitet i označavamo se s  $a'$ . Krnji anuitet računa se koristeći dva uvjeta kod otplate zajma (Rukavina 2015, str. 13) :

1. zadnja otplatna kvota mora biti jednaka predzadnjem ostatku duga,
2. zadnji (nepotpuni ili krnji) anuitet jednak je zbroju kamate i otplatne kvote u zadnjem terminu otplate.

### ***Model otplate zajma promjenjivim anuitetima***

Otplata zajma ne mora osim nominalno jednakim anuitetima, može se provoditi i s promjenjivim anuitetima. Jedan učestalo korištenih modela otplate zajma promjenljivim anuitetima jest model otplate kod kojeg su otplatne kvote nominalno jednake.

Osnovne pretpostavke navedenog modela su (Šego 2008, str. 268):

- obračun kamata je složen i dekurzivan,
- otplatne kvote su (nominalno) jednake, a anuiteti dopijevaju u jednakim vremenskim jedinicama krajem razdoblja,

- razdoblje ukamaćivanja (kapitalizacija) jednako je jedinici vremenskog dospijea između dva sukcesivna anuiteta (iznosi 1),
- kamatna stopa je konstantna u cijelom razdoblja otplate zajma.

Uz ovaj model uvode se sljedeće oznake (Šego 2008, str. 273):

$C$  - visina zajma,

$a_k$  - iznos anuiteta na kraju  $k$ -tog razdoblja otplate,

$I_k$  - iznos kamate na kraju  $k$ -tog razdoblja amortizacije,

$R$  - iznos nominalno jednakih otplatnih kvota,

$C_k$  - ostatak duga na kraju  $k$ -tog razdoblja amortizacije,

$p$  - konstantna kamatna stopa za jedinično vremensko razdoblje,

$n$  - broj razdoblja otplate (amortizacije) zajma.

Kod ovog modela zajam  $C$  treba otplatiti promjenljivim anuitetima  $a_k$  na kraju svakog razdoblja  $k$  u kojem su otplatne kvote jednake, uz dekurzivni kamatnjak  $p$  i vrijeme otplate  $n$ . To dovodi do formule:

$$C = R \cdot n \quad (3)$$

Prema tome, iznos nominalno jednakih otplatnih kvota je:

$$R = \frac{C}{n} \quad (4)$$

Kamate na kraju  $k$ -tog razdoblja računaju se na ostatak duga u prethodnom razdoblje, odnosno vrijedi:

$$R = \frac{C_{k-1} \cdot p}{100} \quad (5)$$

Promjenljivi je anuitet na kraju  $k$ -tog razdoblja jednak:

$$a_k = I_k + R \quad (6)$$

### 2.3. Kamate i kamatne stope

Kamatu je moguće definirati kao novčanu naknadu za posuđena sredstva koje zajmoprimac plaća zajmodavcu. Kamatna se stopa izražava u postotku i smatra se naknadom

koju zajmoprimac plaća zajmodavcu ili banci za privremeno korištenje ustupljenog novca ili kapitala (Moj bankar.hr 2021).

Razdoblje ukamaćivanja ili razdoblje kapitalizacije je temeljni vremenski interval u kojem se obračunava kamata. Razdoblje ukamaćivanja može biti bilo koji vremenski interval, a propisani su zakonom ili su ugovorno definirani u ugovoru između vjerovnika i dužnika. Kamatnjak ili kamatna stopa je iznos kamata za 100 novčanih jedinica za određeni vremenski. Kamatnjak koji je zakonski ili ugovorno definiran naziva se nominalnih kamatnjakom (nominalna ili zadana kamatna stopa). Vremenska jedinica nominalnog kamatnjaka može općenito biti bilo koji vremenski interval (Crnić, Crnić, Eraković, Gulin, Idžojtić, Relić, Šorić 2000, str. 67). Osim nominalnih ili fiksnih kamatnih stopa, kamatne stope mogu biti i promjenjive. One se sastoje od fiksno ugovorno definiranog dijela i promjenjivog dijela koji ovisi o kretanju tržišne kamatne stope za određenu valutu. Prednost nominalne kamatne stope jest što ne postoji neizvjesnost mogućeg rasta rate otplate kredita, budući da je kamatna stopa već unaprijed ugovorno definirana. Rizik kod ove vrste kamatne stope jest da postoji mogućnost pada određene kamatne stope na tržištu, što sukladno dovodi do niže rate kredita. Promjenjiva kamatna stopa je neizvjesna i kroz vremenski period može doći do povećavanja kamatne stope, što povećava kamatni rizik.

Kamate se mogu obračunavati dekurzivno ili anticipativno Dekurzivni obračun kamata podrazumijeva da se kamate obračunavaju na kraju razdoblja od glavnice s početka razdoblja (Šego 2008, str. 186).

Grafikon 1. *Dekurzivan obračun kamata*



Izvor: izradio autor prema Šego 2008, str. 186

Anticipativni obračun kamata podrazumijeva da se kamate obračunavaju na početku razdoblja od glavnice s kraja razdoblja (Šego 2008, str. 187).

Grafikon 2. *Anticipativni obračun kamata*



Izvor: izradio autor prema Šego 2008, str. 187

## 2.4. Stambeni krediti

Stambenim kreditom se je zajam koji zajmoprimac koristi za kupnju nekretnine i pristaje na vremensko vraćanje, obično u nizu redovitih plaćanja. Kod podizanja ove vrste kredita, obično druga vrsta imovine služi kao osiguranje zajma. Zbog iznimno visoke cijene nekretnina i potrebnih sredstava za kupnju istih, javila se potreba za stambenim kreditima, budući da oni omogućavaju „posudbu“ novčanih sredstava za nabavnu cijenu nekretnine. Do potpune otplate kredita zajmodavac zapravo posjeduje vlasništvo nad nekretninom i imaju ju pravo zaplijeniti i prodati u slučaju ne izvršavanja plaćanja od strane zajmoprimca.

Prilikom podizanja kredita, stambeni kredit imat će fiksnu ili promjenjivu kamatnu stopu, koja se plaća mjesečno, zajedno s glavnicom zajma. Kod kredita s fiksnom kamatnom stopom, kamatna se stopa zajedno s glavnicom periodično plaća u jednakim iznosima u svakom razdoblju. Ukoliko je podignut kredit s promjenjivom kamatnom stopom, iznos hipoteke (uzorkovan promjenom kamatne stope) periodično varira. Kamatne stope na hipoteke na kuće s podesivom stopom obično su niže od hipoteka na kuće s fiksnom stopom, jer zajmoprimac snosi rizik od povećanja kamatnih stopa.

#### 2.4.1. Karakteristike stambenih kredita

Stambeni kredit služi za financiranje kupnje, izgradnja, dogradnja ili uređenje nekretnine. Prilikom sklapanja ugovora o kreditu definiraju se specificirani anuiteti u razdoblju otplate. Zajmodavac (banka) odobrava zajmoprimcu stambeni kredit, ali za uzvrat traži različite instrumente osiguranja kao što su jamci ili hipoteka (Moj bankar.hr 2021). Učestalo se stambeni krediti koriste i kao instrument ekonomske politike te se često kamatne stope na stambene kredite subvencioniraju kako bi se potakla građevinska djelatnost u zemlji, ali i potaknuo ostanak mladih u Hrvatskoj.

Namjene stambenih kredita su (Moj bankar.hr 2021) :

- kupnja nekretnine,
- izgradnja nekretnine,
- rekonstrukcija i uređenje nekretnine,
- uređenje zemljišta,
- otplata ranije realiziranih stambenih kredita
- financiranje kapare.

Nužni uvjeti za ostvarivanje kreditne sposobnosti su da je osoba koja izdaje zahtjev za kreditom građanin Republike Hrvatske i da ostvaruje redovita mjesečna primanja, odnosno da je kreditno sposobna. Prije samog odobravanja kredita banka mora provesti provjeru boniteta budućeg zajmoprimca. Time se dolazi do iznosa koji se može kreditirati, s kojim kamatama i u kojem roku.

#### 2.4.2. Put do ostvarenja stambenog kredita

Prvi korak u ostvarivanju stambenog kredita je provjera kreditne sposobnosti. Dakle kupac nekretnine mora ostvarivati plaću koja će mu omogućiti plaćanje sume anuiteta kredita, kao i omogućiti pokriće minimalnih životnih potreba. Socijalni minimum je tri četvrtine primanja ili 4300 kuna za primanja veća od 5720 kuna (Škorić 2020).

Da bi banka odobrila kredit potrebno je predati svu dokumentaciju koja uključuje osobne dokumente, ovjerene platne liste, odreske od mirovine, ugovore o radu na određeno radno vrijeme, izvješća o primicima, porezu na dohodak i prerezu te doprinosima za obavezna osiguranja (JOPPD obrasce), potvrde poslodavca o zaposlenju, osnovne dokumente prodavatelja nekretnine te dokaz prodavatelja o vlasništvu nekretnine. Nakon svih sakupljenih

dokumenata predaje zahtjev za realizaciju kredita. Sljedeći korak je procjena nekretnine koja u stambenom kreditu predstavlja instrument osiguranja kredita.

Prilikom provjere nekretnine, banka vodi računa da minimalna vrijednost nekretnine mora biti jednaka iznosu kredita, ili pak 10-20% veća od zahtijevanog iznosa kredita. Nekretnina za koju se diže kredit mora imati cjelovito vlasništvo, bez ikakvih zaduženja na nekretnini uz valjani akt o upotrebi (Škorić 2020). Ukoliko banka odobri kredit potrebno je dostaviti kod bilježnika ovjereni kupoprodajni ugovor. Nakon što je korisnik kredita skopio ugovor o kreditu potrebno je prijedlog za upis hipoteke predati u gruntovnicu. Nakon toga gruntovnica izdaje rješenje o upisanoj hipoteci i novi vlasnički list. Na temelju svih dotadašnjih dokumenata vrši se isplata kredita u dogovorenom datumu isplate. Kako bi se korisnik kredita uknjižio kao novi vlasnik nekretnine potrebno je predati tabularnu ispravu u gruntovnicu. Tabularnom ispravom prodavatelj izjavljuje da mu je nekretnina isplaćena u cjelini i da dopušta upis prava vlasništva kupca. Tabularnu ispravu je također potrebno ovjeriti kod javnog bilježnika. Posljednji korak je plaćanje poreza na nekretninu koji iznosi 3% procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine (Škorić 2020).

### **3. AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA**

Kako bi se potpomoglo mladim obiteljima prilikom rješavanja stambenog pitanja, Hrvatski sabor 2017. godine uveo je Zakon o subvencioniranju stambenih kredita. Tim zakonom ne samo da se potiče ostanak mladih u Hrvatskoj, već se potiče i razvitak građevinarstva koji potiče respektabilan dio radne snage. Uz to građevinarstvo je jedan od sektora koji donosi dobar dio ukupnih prihoda bilo koje zemlje, što dugoročno rezultira povećavanjem bruto domaćeg proizvoda (BDP).

#### **3.1. Način rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama**

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) osnovana je Uredbom Vlade Republike Hrvatske (NN 45/97, 63/97, 65/99, 132/02, 8/04, 27/08, 105/09 i 79/12). Tim zakonom Agencija ima ovlast da u svoje ime, ali na račun Republike Hrvatske kupuje nekretnine na državnome području. Sredstva za kupnju su osigurana iz državnog proračuna. Prema naputku o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (NN 76/2017), Agencija je javno objavila poziv svim kreditnim institucijama za sklapanje ugovora s Republikom Hrvatskom. Tim se ugovorom kreditne institucije obavezuju dati subvencionirane kredite prema Zakonu o subvencioniranju stambenih kredita. Krediti se mogu financirati u kunama i eurima u razdoblju od maksimalno 30 godina. Nakon sklapanja ugovora s kreditnim institucijama, APN na službenim internetskim stranicama APN-a i Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja objavljuje popis istih. Kod sklapanja subvencioniranih kredita, Zakonom je određeno da se pri izračunu efektivne kamatne stope primjenjuje metodologija izračuna efektivne kamatne stope (EKS).

Kako bi javnost pravodobno bila obaviještena, oglas o početku subvencioniranja kredita objavljuje u „Narodnim novinama“ i to u roku od pet dana od dana objave popisa kreditnih institucija s kojima je sklopljen ugovor o davanju subvencioniranih kredita na službenim internetskim stranicama APN-a (NN 76/2017). Maksimalan iznos subvencioniranja kredita je 100.000 eura, a ukoliko zahtjev za kreditiranje prelazi taj iznos, APN je dužan od odabrane kreditne institucije zatražiti odluku kojom se potvrđuje da pojedini klijent ima uvjete za ostvarivanje tog kredita.

### **3.2. Zakon o subvencioniranju stambenih kredita**

Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita potpomaže se mladim obiteljima za kupnju prve nekretnine. Tom se mjerom nastoji potaknuti ostanak mladih u državi, kao i potaknuti natalitet stanovništva. Kredit se subvencionira na način da se sredstvima iz državnog proračuna prvih pet godina plaća dio mjesečnih obroka ili anuiteta. Ukoliko osoba koja podnosi zahtjev za kredit tijekom trajanja kreditiranja dobije dijete, subvencija se produžuje za dvije godine po svakom novorođenome djetetu. Za svako dijete koje podnositelj zahtjeva subvencioniranog kredita ima u vrijeme prijave za kredit, subvencioniranje kredita se produžuje za godinu dana. Stupanj subvencioniranja ovisi o skupini u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti na dan objave javnog poziva (NN 65/17, 61/18, 66/19, 146/20):

- I. skupina 51% mjesečnog obroka ili anuiteta,
- II. skupina 48% mjesečnog obroka ili anuiteta,
- III. skupina 45% mjesečnog obroka ili anuiteta,
- IV. skupina 42% mjesečnog obroka ili anuiteta,
- V. skupina 39% mjesečnog obroka ili anuiteta,
- VI. skupina 36% mjesečnog obroka ili anuiteta,
- VII. skupina 33% mjesečnog obroka ili anuiteta,
- VIII. skupina 30% mjesečnog obroka ili anuiteta.

### **3.3. Put do subvencionirani stambenih kredita**

Prema Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama do subvencioniranog kredita se može doći kroz 9 koraka (APN, Put do subvencioniranih kredita):

1. Zahtjev za subvencioniranje stambenih kredita odobriti se može kreditno sposobnim građanima Republike Hrvatske, koji su mlađi od 45 godina. Podnositelj zahtjeva kao i njegov bračni, izvanbračni ili životni partner ne smije u vlasništvu imati životno upotrebljivu nekretninu, ili pak postojeća nekretnina mora biti prodana zbog kupnje veće nekretnine zbog potreba vlastitog stanovanja.
2. Kako bi se kredit mogao odobriti, podnositelj zahtjeva mora pronaći stan ili kuću, odnosno građevinsko zemljište za gradnju kuće na području Republike Hrvatske.



3. Sljedeći korak uključuje dogovor o uvjetima kreditiranja i otplate stambenog kredita s kreditnom institucijom.
4. Prilikom odabira odgovarajuće kreditne institucije potrebno uz dokumente zahtijevane od kreditne institucije priložiti dokumente prikazane u Tablici 1.
5. Zahtijevane i prikupljene dokumente, zajedno sa Zahtjevom za subvencioniranje kredita potrebno je dostaviti kreditnoj instituciji koja s novim natječajem za subvencionirani kredit navedene dokumente predaje u APN.
6. Kreditne institucije će zahtjeve s potpunim podacima podnositi u APN sve dok se ne potroše sredstava koja su osigurana za tu svrhu u državnom proračunu.
7. Potom se prema redosljedu podnošenja zahtjeva donositi Odluke o odobravanju subvencioniranja kredita. Te se odluke dostavljaju kreditnoj instituciji podnositelju u roku 3 dana od njezina donošenja.
8. Po zaprimanju Odluke o odobravanju subvencioniranja stambenog kredita, kreditna institucija u roku 8 dana od primitka Odluke dostavlja Ugovor o subvencioniranom kreditu APN-u. Ti se ugovori potpisuju i ovjeravaju, vraćaju kreditnoj instituciji koja isti također potpisuje i ovjerava te poziva korisnika kredita na potpisivanje istog.
9. Po potpisivanju Ugovora o subvencioniranom kreditu od sve tri strane (APN- kreditna institucija – korisnik kredita), kreditna institucija APN-u dostavlja konačni Ugovor o subvencioniranom kreditu.

Tablica 1. *Dokumenti potrebni za subvencionirani kredit*

<b>ZA KUPNJU NEKRETNINE:</b>	<b>ZA GRADNJU KUĆE:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Preslika osobne iskaznice,</li> <li>2. preslika rodnog lista za maloljetno dijete,</li> <li>3. predugovor odnosno ugovor o kupoprodaji stana ili kuće za čiju kupnju traži odobravanje kredita,</li> <li>4. preslika zemljišnoknjižnog izvotka,</li> <li>5. preslika akta za uporabu građevine u kojoj se nalazi stan ili presliku akta</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Preslika osobne iskaznice,</li> <li>2. preslika rodnog lista za maloljetno dijete,</li> <li>3. preslika zemljišnoknjižnog izvotka,</li> <li>4. preslika akta za građenje,</li> <li>5. presliku troškovnika radova izrađenog na temelju glavnog odnosno izvedbenog projekta, iz</li> </ol>

<p>za uporabu kuće koju namjerava kupiti,</p> <p>6. potvrda Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom,</p> <p>7. javnobilježnički ovjerena izjava podnositelj zahtjeva u vlasništvu nema stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće zbog potreba vlastitog stanovanja,</p> <p>8. javnobilježnički ovjerena izjava bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera da nema u vlasništvu drugi stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće,</p> <p>9. izjava o pripadnosti nekretnine prema stupnju razvijenosti grada ili općine.</p>	<p>kojeg je razvidna visina troškova izgradnje,</p> <p>6. potvrda Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom</p> <p>7. javnobilježnički ovjerena izjavu da u vlasništvu nema stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi gradnje veće kuće zbog potreba vlastitog stanovanja,</p> <p>8. javnobilježnički ovjerena izjava bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera da u vlasništvu nema drugi stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi gradnje veće kuće,</p> <p>9. izjava o pripadnosti nekretnine prema stupnju razvijenosti grada ili općine.</p>
---	--

Izvor: Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, Put do subvencioniranih stambenih kredita

### 3.4. Uvjeti za odobrenje subvencioniranih kredita

Subvencionirani kredit mogu ostvariti građani Republike Hrvatske s prebivalištem također u Republici Hrvatske. Podnositelj zahtjeva mora imati do 45 godina i svom vlasništvu ne smije imati nekretninu ili pak nekretnina koju posjeduje ne može biti upotrebljiva te bi se u tom slučaju subvencionirani kredit koristio za rekonstrukcija građevine. Prijaviti se mogu supružnici, izvanbračni partneri i neformalni životni partneri. Subvencionirani kredit se odobrava samo za kupnju stana ili kuće odnosno za gradnju kuće, koja posjeduje građevinsku dozvolu, a čija cijena s porezom na dodanu vrijednost po m<sup>2</sup> neto korisne površine stana ili kuće nije veća od 1.500,00 eura u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke (NN 65/17, 61/18, 66/19, 146/20). Maksimalan iznos za koji se odobrava subvencionirani kredit ne prelazi 100.000,00 eura, a rok otplate nije kraći od 15 godina. Stambeni kredit može biti i veći od tog iznosa, ali se u tom slučaju njegova razlika ne subvencionira. Ukoliko je cijena po m<sup>2</sup> neto korisne površine stana veća, ta razlika neće biti subvencionirana. Efektivna kamatna stopa na kredit u prvih pet godina otplate ne može biti viša od 3,75% godišnje, dok u daljnje dvije godine efektivna kamatna stopa može biti uvećana najviše za 10% od dotadašnje efektivne kamatne stope.

### 3.5. Prednosti i nedostaci subvencioniranih kredita

Prednosti korištenja subvencioniranih kredita su prvobitno značajne uštede u odnosu na normalne namjenske kredite. Razlog za to su ne samo minimalno pet godina dodatnih subvencija, već i u nižim kamatnim stopa u odnosu na stambene namjenske kredite. U tablici 2. napravljena je usporedba subvencioniranog kredita i namjenskog stambenog kredita u istoj banci. Subvencionirani i namjenski stambeni kredit bi bio ostvaren u istoj banci – Zagrebačkoj banci. Iznos kredita je 750.000 kuna, u 15 godina otplate.

Tablica 2. *Usporedba subvencioniranog i namjenskog stambenog kredita*

	<i>SUBVENCIONIRANI KREDIT</i>	<i>NAMJENSKI STAMBENI KREDIT (NESUBVENCIONIRANI)</i>
<i>IZNOS KREDITA</i>	<i>750.000 hrk</i>	<i>750.000 hrk</i>
<i>ROK OTPLATE</i>	<i>15 godina</i>	<i>15 godina</i>
<i>KAMATNA STOPA</i>	<i>2,01 %</i>	<i>2,95 %</i>
<i>VISINA ANUITETA</i>	<i>4.823 hrk</i>	<i>5.161,36 hrk</i>

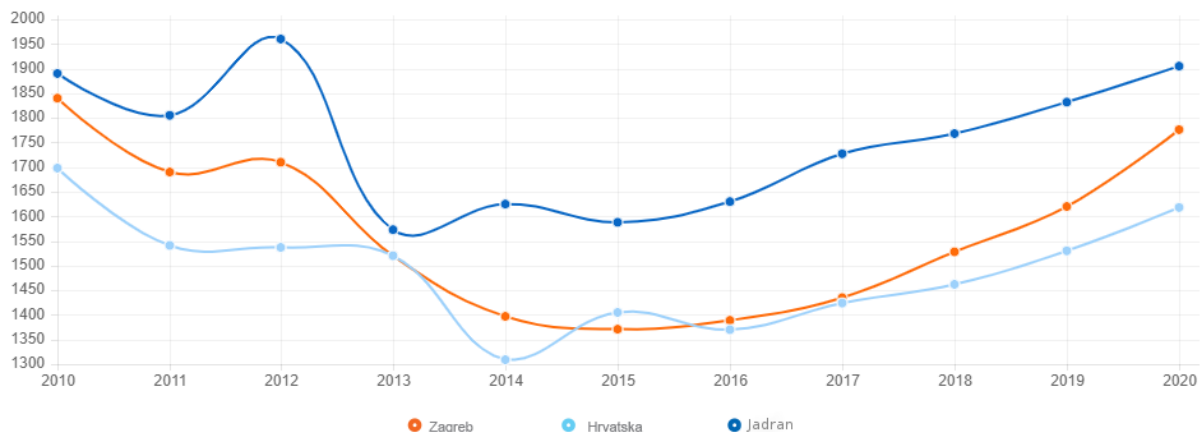
<i>VISINA ANUITETA UZ SUBVENCIJU 30% PRVIH 5 GODINA</i>	<i>3376,10 hrk</i>	<i>-</i>
<i>UKUPNE KAMATE ZA OTPLATU</i>	<i>118.115 hrk</i>	<i>168.719,19 hrk</i>
<i>IZNOS OTPLATE</i>	<i>868.115,25 hrk</i>	<i>991.356,38 hrk</i>
<i>UKUPAN IZNOS OTPLATE UZ SUBVENCIJU 30% PRVIH 5 GODINA</i>	<i>781.320 hrk</i>	<i>-</i>
<i>UDIO DRŽAVNE SUBVENCije</i>	<i>86.795,25 hrk</i>	<i>-</i>

Izvor: izradio autor

Na temelju izračuna vidljivo je da je udio državne subvencije u čitavom kreditu 11%. Uz to sama kamatna stopa je odmah u početku povoljnija od kamatne stope namjenskog kredita, što u startu daje povoljnije uvjete kreditiranja.

Ukoliko se sagledaju negativni trendovi uzrokovani državnim subvencijama, ponajviše je to porast cijena nekretnina. Na slici 1. prikazana je prosječna cijena po m<sup>2</sup>. Nakon naglog rasta cijene nekretnina u 2012. godini U 2013. došlo je do naglog pada na tržištu nekretnina. Od tada je od 2016. godini ponovno došlo do rasta cijena i na tržištu cijena nekretnina nastavlja rasti. Može se zaključiti da je rast cijena uzrokovan i državnim subvencijama. Cijene nekretnina porasle za oko 16% od 2017. do 2019., a prema analizama Hrvatske narodne banke, subvencije su podigle cijene za oko četiri postotna boda. Druga stvar na koju treba obratiti pozornost su iznimno visoke cijene nekretnina u pojedinim hrvatskim gradovima. Primjerice u gradu Zagrebu cijene dosežu i do velikih 8000 eura / m<sup>2</sup>, dok je prosječna cijena oko 2200 eura / m<sup>2</sup>. Kao što je definirano Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita, APN pokriva cijenu do 1500 eura / m<sup>2</sup>, što i nije mala razlika u odnosu na cijene na tržištu (Burza nekretnina 2021).

Slika 1. *Prosječno postignute cijene nekretnina u razdoblju 2010. - 2020.*



Izvor: Burza nekretnina 2021.

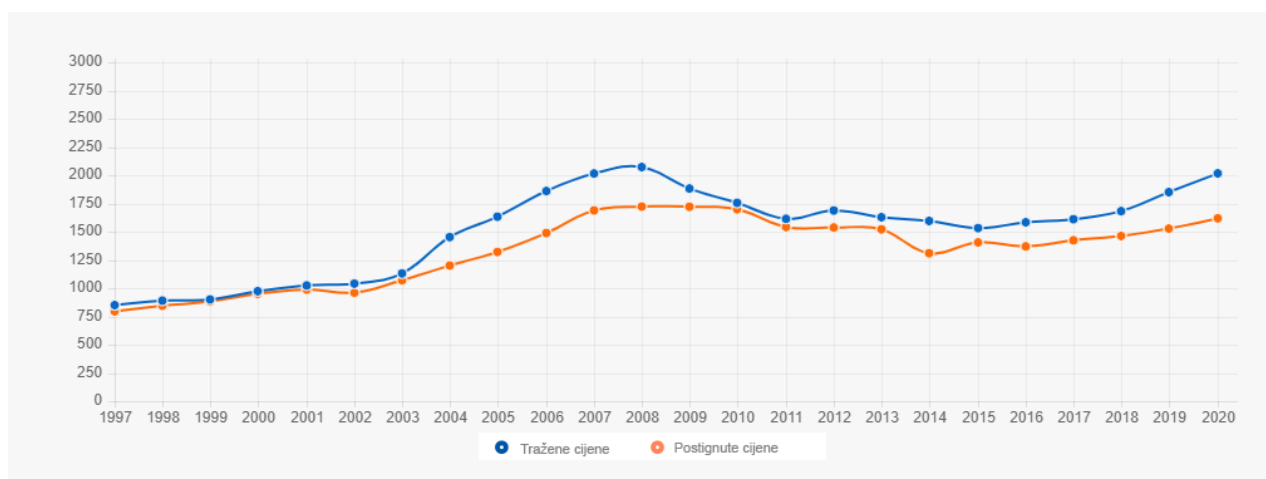
### 3.6. Utjecaj subvencioniranih kredita na makroekonomske pokazatelje

Makroekonomski pokazatelji najbolji su prikaz ekonomske situacije države. Govoreći o subvencioniranim kreditima, od najveće su važnosti kretanje cijena nekretnina, kretanje stope inflacije, kretanje BDP-a kao i neto prosječne plaće.

#### 3.6.1. Kretanje cijena nekretnina

Prema podacima s internetskih stranica Burze nekretnina vidljiv je postupan porast kretanja cijena po m<sup>2</sup> u razdoblju od 1997. do 2008. godine, no od 2009. dolazi do laganog pada cijena nekretnina. Najniže zabilježene cijene su u 2014. godini, koja je obilježena gospodarskom krizom. U toj su godini ostvarene cijene manje za 18,5 % od cijena ostvarenih 2008. godine. S gospodarskim oporavkom, ali i državnim poticajima, dolazi do ponovnog stabilnog rasta u cijenama. Ukoliko se uspoređuje trenutna cijena nekretnina s cijenama ostvarenima, u najpovoljnijoj godini za prodaju nekretnina 2008., vidljiva je minimalna razlika od 6,03 %.

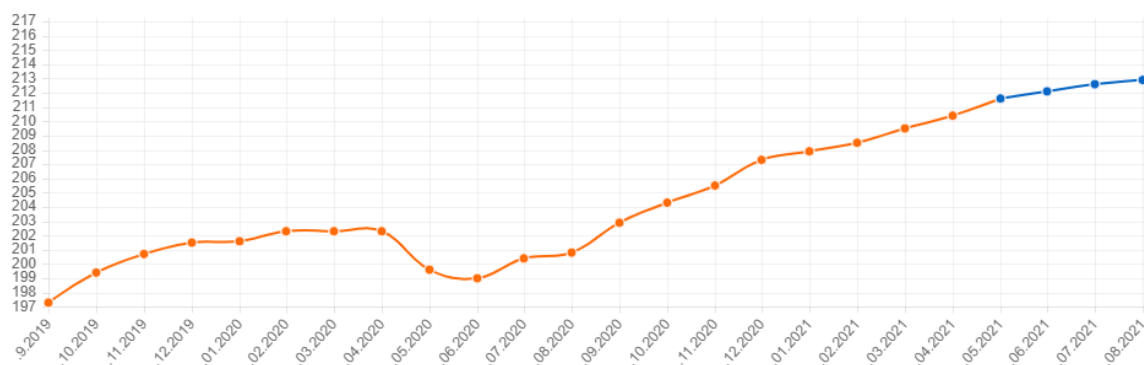
Slika 2. Razlika između traženih i postignutih cijena u razdoblju 1997. - 2020.



Izvor: Burza nekretnina 2021.

Indeks burze nekretnina (BN index) je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina (Burza nekretnina 2021). Ukoliko se sagledaju podaci u odnosu na prošli mjesec došlo je do rasta cijena stambenih nekretnina za 0,54 %. Ta promjena u odnosu na siječanj ove godine iznosi 1,98%, dok je promjena u odnosu na godinu dana 5,99%.

Slika 3. BN index

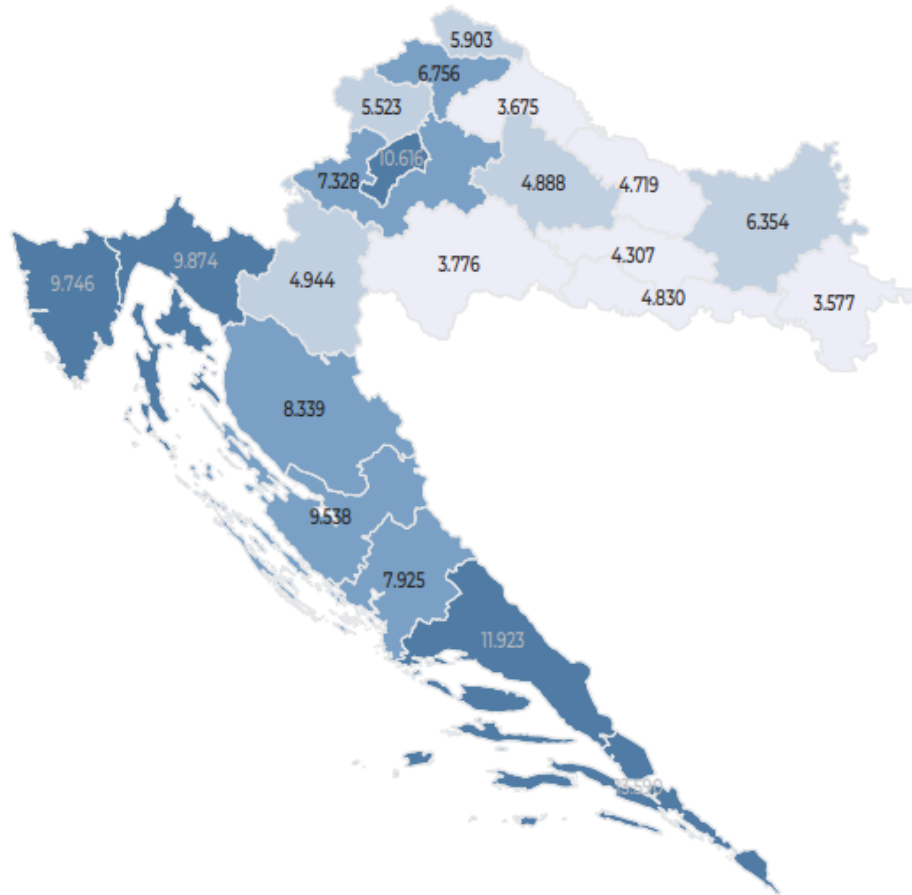


Izvor: Burza nekretnina 2021.

Najviša cijena nekretnine u 2020. godini je zabilježena u Dubrovniku i iznosi nešto više od 15.000 kuna po m<sup>2</sup>. Znatno više cijene prilikom prodaje postižu se u gradovima i općinama na prostoru Jadranske Hrvatske i to u rasponu od 10.000 do 15.000 kuna po m<sup>2</sup>. U kontinentalnoj Hrvatskoj visoke cijene nekretnina postižu se u Zagrebačkoj županiji s

prosječnom cijenom 7.328 kuna, Varaždinskoj županiji s 6.756 kuna te Osječko-baranjska županiji s cijenom od 6.354 kune. Najniže cijene stanova zabilježene su u Vukovarsko-srijemskoj županiji s 61% niže od medijalne cijene nekretnine na nacionalnoj razini, dok je cijena nekretnine u Požeško-slavonskoj županiji niža za 53,1 % (RH Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine 2020).

Slika 4. Prosječna cijena nekretnine po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2020. godini

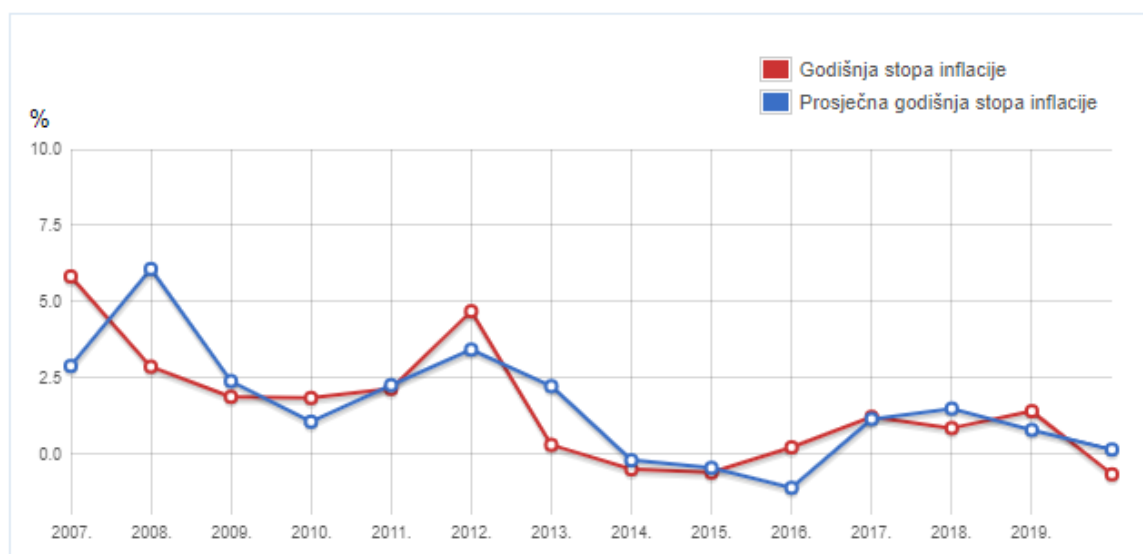


Izvor: RH Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine 2020.

### 3.6.2. Kretanje stope inflacije

Kako bi se osigurala niska i stabilna inflacija, cilj svake države je održavanje stabilnih cijena proizvoda. Inflacija je može definirati kao proces koji uzrokuje generalno u kojem dolazi povećanje cijena robe i usluga, a ne povećanja cijena pojedinih proizvoda. To znači da za određeni iznos novac možemo kupiti manje proizvoda nego prije, odnosno da taj iznos vrijedi manje nego prije (Središnja europska banka 2021).

Slika 5. Godišnje i prosječne godišnje stope inflacije od 2007. do 2020.



Izvor: Središnja europska banka 2021

Prema podacima Središnje europske banke godišnja stopa inflacije u 2019. godini iznosi 1,4%, a prosječna godišnja stopa inflacije u 2019. godini iznosi 0,8 % (Središnja europska banka 2021). Stopa inflacije izračunata na temelju podataka indeksa potrošačkih cijena jest promjena nivoa cijena dobara i usluga za osobnu potrošnju između početnog mjeseca i konačnog mjeseca izabranog razdoblja.

### 3.6.3. Kretanje BDP-a

Prema podacima Hrvatske narodne banke, u usporedbi s 2019. godinom došlo je do pada realne godišnje stope BDP-a i to za 8%. Razlog tome je pandemija koja je utjecala na sve djelatnosti u državi. Na tržištu nekretnina u 2020. godini ostvarene su 103.093 kupoprodaje, što u odnosu na 2019. godinu predstavlja pad od 7,7 posto. Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2020. godini iznosila je 40,023 milijarde kuna, što predstavlja 11% bruto domaćeg proizvoda. U odnosu na 2019. godinu, vrijednost prodanih nekretnina se u 2020. godini povećala za 0,5 %. Najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2020. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,1 % vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, potom su to građevinska zemljišta s udjelom od 21,5 % te obiteljske kuće s udjelom od 19,4 % (RH Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine 2020.).



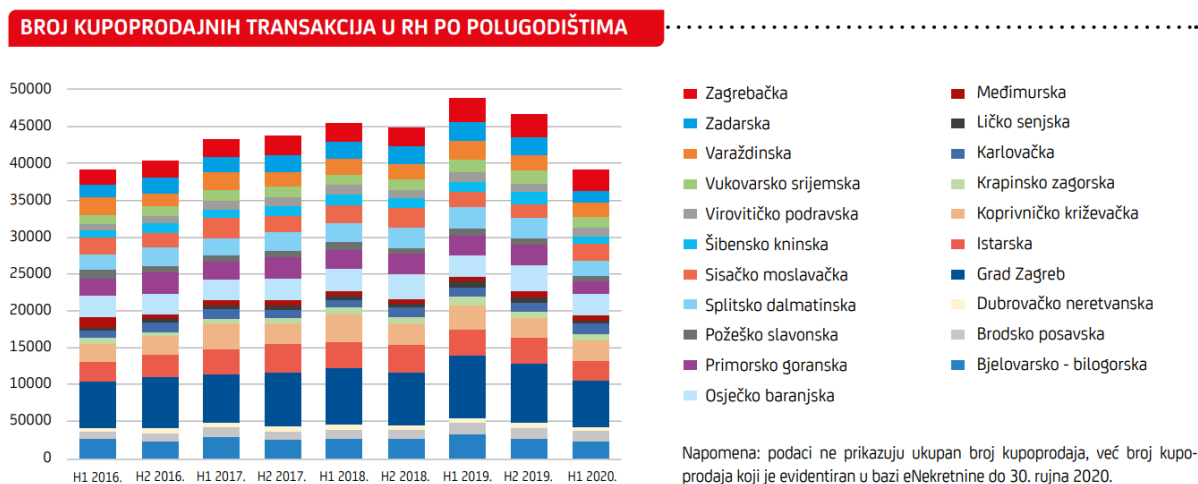
Tablica 3. Prikaz BDP-a u Republici Hrvatskoj

	<i>2014.</i>	<i>2015.</i>	<i>2016.</i>	<i>2017.</i>	<i>2018.</i>	<i>2019.</i>	<i>2020.</i>
<i>BDP (u mil. HRK, tekuće cijene)</i>	<i>31.322</i>	<i>339.663</i>	<i>351.197</i>	<i>367.501</i>	<i>385.377</i>	<i>402.332</i>	<i>371.517</i>
<i>BDP (u mil. EUR, tekuće cijene)</i>	<i>43.423</i>	<i>44.636</i>	<i>46.644</i>	<i>49.262</i>	<i>51.979</i>	<i>54.269</i>	<i>49.318</i>
<i>BDP po stanovniku (u EUR)</i>	<i>10.246</i>	<i>10.618</i>	<i>11.174</i>	<i>11.942</i>	<i>12.716</i>	<i>13.349</i>	<i>12.186</i>
<i>BDP - realna godišnja stopa promjene (u %)</i>	<i>-0,3</i>	<i>2,4</i>	<i>3,5</i>	<i>3,4</i>	<i>2,8</i>	<i>2,9</i>	<i>-8,0</i>

Izvor: HNB 2021

Podaci uneseni u bazu eNekretnine do 30. rujna 2020., govore da je broj kupoprodajnih transakcija u prvom polugodištu 2020. godine bio 16,1% manji u usporedbi s brojem transakcija u drugom polugodištu prethodne godine i 19,9% manji u usporedbi s 1. polugodištem te godine. Manje odstupanje je moguće zbog necjelovitosti podataka unesenih u bazu. Najizraženiji pad zabilježen je u Zadarskoj, Primorsko goranskoj i Šibensko kninskoj županiji gdje je na godišnjoj razini pad iznosio oko 40%. U kontinentalnim županijama pad je bio najzačajnije izražen u Bjelovarsko bilogorskoj s 28,4% i Varaždinskoj županiji s 26,2%. Manji padovi broja kupoprodajnih transakcija zabilježeni su u Sisačko moslavačkoj s 8,3% i Virovitičko podravskoj županiji s 4,6%. U Gradu Zagrebu i Zagrebačkoj županiji, u kojima se odvija gotovo četvrtina svih kupoprodajnih transakcija, na godišnjoj razini zabilježen je pad od 25,9 %, odnosno 7,5% (Zane 2021).

Slika 6. Broj kupoprodajnih transakcija u RH po polugodištima u razdoblju 2016.-2020.



Izvor: Zane 2021

Tijekom perioda epidemije i lockdown-a, smanjen je broj kupnji nekretnijna na prostoru Republike Hrvatske, no valja napomenuti da to nije jedini utjecaj na tržište nekretnina. Na broj kupoprodajnih transakcija i na postignute cijene snažno je utjecao državni program subvencioniranja stambenih kredita. U javnom natječaju za subvencioniranje kredita koji je održan u travnju odobrena su 3628 zahtjeva za subvencije, što je oko 12% manje od zahtjeva odobrenih putem natječaja održanog na jesen 2019 (Zane 2021). Na broj kupoprodajnih transakcija utjecali su i potresi u Zagrebu i Petrinji, budući da velik dio tamošnjih nekretnina ne zadovoljava moderne protupotresne norme, pa s time nije toliko poželjan za stanovanje.

#### 3.6.4. Kretanje neto prosječne plaće

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u razdoblju od 2000. godine zabilježen je kontinuirani rast prosječnih plaća. Pozitivan rast uzrokovan je članstvom Hrvatske u EU, kao i smanjenjem poreznih doprinosa za mlade od 30 godina. Najviša prosječna mjesečna isplaćena neto plaća po zaposlenome u ožujku 2021. godine, isplaćena je u Informacijskoj uslužnoj djelatnosti, u iznosu od 13 237 kuna, a najniža je isplaćena u djelatnosti Proizvodnja odjeće, u iznosu od 4 387 kuna (DZS 2021).

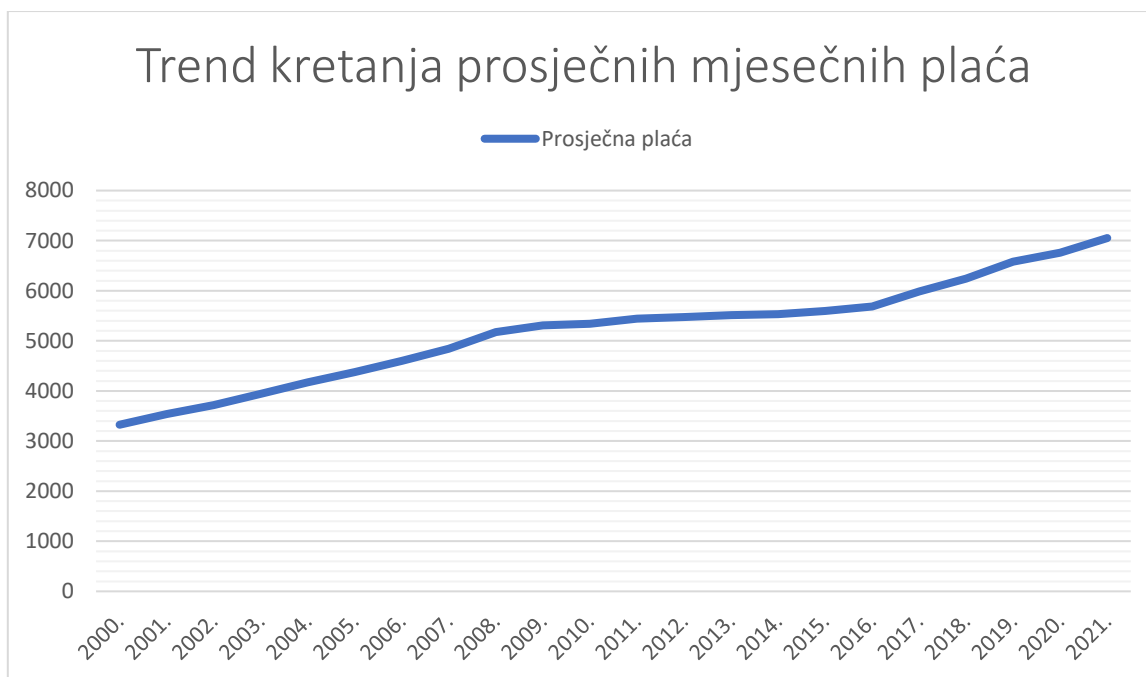
Tablica 4. *Prosječna mjesečna neto i bruto plaća u razdoblju 2000.-2020.*

<i>Prosječna mjesečna neto i bruto plaća, hrk</i>		
	<i>neto</i>	<i>bruto</i>
<i>2000.</i>	3326	4869
<i>2001.</i>	3541	5061
<i>2002.</i>	3720	5366
<i>2003.</i>	3940	5623
<i>2004.</i>	4173	5985
<i>2005.</i>	4376	6248
<i>2006.</i>	4603	6634
<i>2007.</i>	4841	7047
<i>2008.</i>	5178	7544
<i>2009.</i>	5311	7711
<i>2010.</i>	5343	7679
<i>2011.</i>	5441	7796
<i>2012.</i>	5478	7875
<i>2013.</i>	5515	7939
<i>2014.</i>	5533	7953
<i>2015.</i>	5594	8055
<i>2016.</i>	5685	7752
<i>2017.</i>	5985	8055
<i>2018.</i>	6242	8469
<i>2019.</i>	6582	8993
<i>2020.</i>	6763	9216

Izvor: izradio autor prema DZS 2021

Unatoč epidemiji trend kretanja rasta plaća nastavljen je i u 2021. godini, što je vidljivo na grafikonu 3.

Grafikon 3. *Trend kretanja prosječnih mjesečnih plaća u razdoblju 2000.-2021. godine*



Izvor: izradio autor prema DZS 2021

#### 4. ANALIZA SUBVENCIONIRANIH KREDITA U REPUBLICI HRVATSKOJ

##### 4.1. Kreditne institucije s kojima je sklopljen ugovor o subvencioniranim stambenim kreditima

Prema Zakonu o subvencioniranju stambenih kredita proveden je poziv za prikupljanje ponuda za sklapanju ugovora o davanju subvencioniranih kredita na koje su se javile sve javne kreditne institucije. S kreditnim institucijama koji zadovoljavaju tražene uvjete sklopljen je ugovor o davanju subvencioniranih kredita. Bitno je napomenuti da se sve kreditne institucije koje su sklopile ugovor s Republikom Hrvatskom obavezuju da efektivna kamatna stopa mora biti manja ili jednaka 3,75% godišnje a i daljnje dvije godine smije biti uvećana za maksimalnih 10% .

Tablica 5. *Popis odabranih kreditnih institucija s kojima je sklopljen ugovor o davanju subvencioniranih kredita*

Redni broj	Naziv kreditne institucije	Najviši EKS sukladno prihvaćenim ponudama i potpisanim ugovorima o davanju subvencioniranih kredita s kreditnim institucijama	
		€	Kn
1	<b>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D.</b>	2,15 %	2,09 %
2	<b>ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D.</b>	2,15 %	2,32 %
3	<b>BKS BANK AG</b>	2,19 %	2,74 %
4	<b>OTP BANKA D.D.</b>	2,19 %	2,29 %
5	<b>ZAGREBAČKA BANKA D.D</b>	2,22 %	2,22 %
6	<b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D.</b>	2,27 %	2,27 %
7	<b>ERSTE&amp;STEIERMARKISCHE BANK D.D.</b>	2,35 %	2,99 %
8	<b>KARLOVAČKA BANKA D.D.</b>	2,40 %	2,50 %
9	<b>RAIFFEISEN BANK AUSTRIA D.D.</b>	2,40 %	2,70 %

<b>10</b>	<b>PODRAVSKA BANKA D.D.</b>	<b>2,49 %</b>	<b>2,49 %</b>
<b>11</b>	<b>AGRAM BANKA D.D.</b>	<b>2,58 %</b>	<b>2,58 %</b>
<b>12</b>	<b>SAMOBORSKA BANKA D.D.</b>	<b>2,95 %</b>	<b>2,95 %</b>
<b>13</b>	<b>KENTBANK D.D.</b>	<b>2,99 %</b>	<b>2,75 %</b>
<b>14</b>	<b>CROATIA BANKA D.D.</b>	<b>3,50 %</b>	<b>3,50 %</b>

Izvor: : izradio autor prema podacima APN 2021

Ugovor o subvencioniranom kreditiranju je sklopljen s 14 kreditnih institucija. Prema podacima dobivenim od Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama polovina kreditnih institucija daje jednake efektivne kamatne stope za kredite u kunama i eurima, dok druga polovina kreditnih institucija ima povoljnije uvjete kreditiranja za kredite u kunama. Najnižu efektivnu stopu nudi Hrvatska poštanska banka i to za kredit u kunama te ona iznosi 2,09 %. Maksimalnu kamatnu stopu ima Croatia banka u iznosu od 3,50 %.

Grafikon 4. *Trend kretanja efektivne kamatne stope*



Izvor: izradio autor prema podacima APN 2017 - 2021

Na grafikonu 4. vidljiv je pozitivan trend kretanja efektivne kamatne stope koja je u konstantom padu, što daje povoljnije uvjete kreditiranja za građane. U odnosu na početnu efektivnu kamatnu stopu došlo je do pada kamate za više od jednog postotnog boda.

#### 4.2. Ponuda subvencioniranog stambenog kredita Privredne banke Zagreb

Korisnici subvencioniranog kredita Privredne banke Zagreb moraju zadovoljavati osnovne uvjete kreditiranja banke koji su definirani Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita. Dakle, korisnici kredita ne smiju biti osobe starije od 45 godina koji u vlasništvu nemaju higijensko-tehnički ispravnu nekretninu ili ukoliko istu posjeduju moraju prodati zbog kupnje nove, veće nekretnine. Ukoliko korisnik kredita odluči prodati nekretninu za kupnju nove, to mora učiniti u propisanom roku od 2 godine. Krediti se odobravaju za kupnju postojeće nekretnine ili izgradnju, nadogradnju ili dovršenje kuće uz uvjet ishođene građevinske dozvole (PBZ 2021). Budući da je Zakonom određen maksimalan iznos kreditiranja, banka može financirati iznos kredita do 100.000 EUR u kunsjoj protuvrijednosti. Iznos kredita za stambenu namjenu može se uvećati za do 10% u svrhu povrata troškova za realizaciju kredita ukoliko iznos kredita prelazi iznos od 100.000 EUR u kunsjoj protuvrijednosti. Rok otplate kredita je od 15 do 30 godina, ovisno o kamatnoj stopi. Ukoliko je kamatna stopa fiksna, rok otplate kredita je 15 godina, dok za kredite koji imaju kombinaciju fiksne i kamatne stope rok otplate je u razdoblju do 15 do 30 godina.

Tablica 6. *Vrsta kamatne stope*

<i>FIKSNA ZA CIJELO RAZDOBLJE OTPLATE KREDITA (ISKLJUČIVO ZA KREDITE S ROKOM OTPLATE 15 GODINA (180 MJESECI)</i>		<i>KOMBINACIJA FIKSNE KAMATNE STOPE I PROMJENJIVE KAMATNE STOPE</i>	
<i>Visina kamatne stope i EKS</i>	<i>2,08% godišnje, fiksno (EKS 2,20%)</i>	<i>FIKSNA KAMATNA STOPA U RAZDOBLJU SUBVENCije (PRVIH 60 MJESECI OTPLATE OVISNO O ZAKONU)</i>	
		<i>Visina kamatne stope i EKS</i>	<i>2,08% godišnje, fiksno (EKS 2,20%)</i>
		<i>FIKSNA KAMATNA STOPA U NAREDNE DVIJE GODINE NAKON ISTEKA RAZDOBLJA SUBVENCije</i>	
		<i>Visina kamatne stope</i>	<i>2,08% godišnje, fiksno</i>

		<i>PROMJENJIVA KAMATNA STOPA ZA PREOSTALO RAZDOBLJE</i>	
		<i>Visina kamatne stope</i>	<i>2,08% godišnje, promjenjivo</i>

Izvor: APN 2021

Svaki klijent ima mogućnost odabrati u kojoj valuti želi ostvariti kredit te želi li odabrati fiksnu ili promjenjivu kamatnu stopu. EKS ne može biti veći od 2,27% dok će točan izračun EKS svaki pojedini klijent će dobiti kod realizacije kredita (APN 2021). Promjenjiva kamatna stopa definira se kao zbroj fiksnog i promjenjivog dijela. Prilikom kombinacije kamatne stope korisnik kredita ima fiksnu kamatnu stopu za vrijeme subvencije, kao i sljedeće dvije godine nakon isteka subvencije. U sljedećem razdoblju koje slijedi kamatna stopa je promjenjiva. Ovako kreditiranje dovodi do mogućeg rizika, zbog uzimanja kredita u stranoj valuti i kretanja valutnog tečaja ili pak zbog kretanja efektivne kamatne stope. Do produženja subvencioniranog razdoblja, prema Zakonu o subvencioniranju, može doći u trajanju od dvije godine za svako novorođeno dijete. Kada je kredit podignut s namjerom kupnje, iznos se u cjelovitosti isplaćuje na račun prodavatelja. Jedini iznos koji se može isplatiti na iznos korisnika kredita je iznos kapare. Rok korištenja za kredite s namjenom kupnje je 3 mjeseca. Ukoliko se kredit koristi za izgradnju, nadogradnja, dovršenje ili rekonstrukciju nekretnine, kredit je moguće koristiti bezgotovinski ili gotovinski s time da maksimalni iznos gotovinske isplate ne može biti viši od 70% iznosa odobrenog kredit. Rok korištenja za kredite s namjenom izgradnje je 12 mjeseci, odnosno 6 mjeseci za sve vrste nadogradnje i rekonstrukcija. Bitna je napomena da PBZ banka nudi i mogućnost ranije isplate kredita, uz pravovremeno podnošenje i odobravanje takvog zahtjeva. Prilikom izračuna iznosa za otplatu klijenta od ukupnog iznosa kredita je oduzet subvencionirani iznos, kako bi se dobio iznos koji klijent plaća tijekom vremena subvencije.

Tablica 7. *Reprezentativni primjeri ukupnih troškova subvencioniranog kredita PBZ*

	<b><i>FIKSNA KAMATNA STOPA ZA CIJELO RAZDOBLJE OTPLATE KREDITA</i></b>	<b><i>FIKSNA KAMATNA STOPA NA RAZDOBLJE OD 7 GODINA I PROMJENJIVA ZA PREOSTALO RAZDOBLJE OTPLATE</i></b>
--	--	--



<i>Valuta kredita</i>	<b>HRK</b>	<b>EUR</b>	<b>HRK</b>	<b>EUR</b>
<i>Traženi iznos kredita</i>	<b>570.000,00</b>	<b>75.000,00</b>	<b>570.000,00</b>	<b>75.000,00</b>
<i>Rok otplate</i>	<b>15 godina fiksna kamatna stopa</b>		<b>7 godina fiksna kamatna stopa + 13 godina promjenjiva kamatna stopa</b>	
<i>Naknadu za obradu kreditnog zahtjeva</i>	<b>0,00 HRK</b>		<b>0,00 HRK</b>	
<i>Fiksna kamatna stopa za razdoblje subvencije (60 mjeseci)</i>	<b>2,08 %</b>		<b>2,08 %</b>	
<i>Fiksna kamatna stopa u naredne dvije godine nakon isteka razdoblja subvencije</i>	<b>2,08 %</b>		<b>2,08 %</b>	
<i>Promjenjiva kamatna stopa za preostalo razdoblje otplate</i>	<b>2,08 %</b>		<b>2,08 %</b>	
<i>Efektivna kamatna stopa</i>	<b>2,17%</b>	<b>2,17 %</b>	<b>2,17 %</b>	<b>2,17 %</b>
<i>70% mjesečnog anuiteta uz fiksnu kamatu za prvih 60 mjeseci koji plaća klijent</i>	<b>2.582,32 HRK</b>	<b>339,78 EUR</b>	<b>2.033,63 HRK</b>	<b>267,58 EUR</b>
<i>30% mjesečnog anuiteta uz fiksnu kamatu za prvih 60 mjeseci koji je subvencioniran</i>	<b>1.106,71 HRK</b>	<b>145,62 EUR</b>	<b>871,55 HRK</b>	<b>114,68 EUR</b>
<i>Mjesečni anuitet u naredne dvije godine nakon isteka razdoblja subvencije</i>	<b>3.689,03 HRK</b>	<b>485,40 EUR</b>	<b>2.905,18 HRK</b>	<b>382,26 EUR</b>
<i>Mjesečni anuitet uz promjenjivu kamatnu stopu za preostalo razdoblje otplate</i>	<b>3.689,03 HRK</b>	<b>485,40 EUR</b>	<b>2.905,18 HRK</b>	<b>382,26 EUR</b>
<i>Ukupan iznos za otplatu za klijenta</i>	<b>600.877,80 HRK</b>	<b>79.069,80 EUR</b>	<b>649.290,20 HRK</b>	<b>85.441,60 EUR</b>

Izvor: APN 2021

#### 4.3. Ponuda subvencioniranog stambenog kredita Hrvatske poštanske banke

Za sve osobe koje zadovoljavaju uvjete subvencioniranja stambenog kredita određene Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita, Hrvatska poštanska banka (HPB) nudi mogućnost ostvarivanja kredita u njihovoj kreditnoj instituciji. HPB nudi kamatnu stopu od 2,09% za kredite u kunama i efektivnu kamatnu stopu od 2,19% za kredite u kunama. Hrvatska poštanska banka snosi trošak procjene vrijednosti nekretnine. Unatoč tome što država subvencionira kredite do 100.000 eura, Hrvatska poštanska banka nudi iste uvjeta i jednaku kamatnu stopu za kredite koji prelaze taj iznos. Kamata za prvih 7 godina je fiksna i iznosi 2,09%, a nakon proteka razdoblja subvencioniranja, kredit se otplaćuje uz promjenjive kamatne stope koje su za kredite u eurima 6-mjesečni NRS1 za EUR +1,68% te za kredite u kunama 6-mjesečni NRS1 za HRK +1,75% (HPB 2021).

Nacionalna referentna stopa (NRS) može se definirati kao implicitna kamatna stopa koja služi kao indeks za određivanje promjenjivog dijela promjenjive kamatne. Hrvatska narodna banka izračunava NRS iz podataka o kamatnim troškovima i glavnim izvorima sredstava na koje se ti troškovi odnose, koje HNB redovito prikuplja od banaka i štednih banaka. NRS i dodatni podaci koji služe za njegov izračun objavljuju se na internetskim stranicama Hrvatske narodne banke četiri puta godišnje (HNB 2021).

Tablica 8. Nacionalna referentna stopa (NRS)

I. tr. 2021. (%)	NRS1		NRS2		NRS3			
	HRK	EUR	HRK	EUR	HRK	EUR	USD	CHF
3M	0,12	0,11	0,08	0,10	0,12	0,21	0,16	0,04
6M	0,13	0,11	0,09	0,10	0,13	0,22	0,15	0,04
12M	0,15	0,13	0,10	0,11	0,14	0,23	0,17	0,04

Izvor: HNB 2021

Dakle prema tablici Hrvatske narodne banke, u slučaju kreditiranja od strane Hrvatske poštanske banke, promjenjiva kamatna stopa iznositi će 1,79 %, odnosno za kredite u kunama iznositi će 1,88 %. Valja napomenuti da su efektivne kamatne stope izračunate prema trenutnoj nacionalnoj referentnoj stopi.

Tablica 9. *Reprezentativni primjeri ukupnih troškova subvencioniranog kredita HPB*

	<b>FIKSNA KAMATNA STOPA NA RAZDOBLJE OD 7 GODINA I PROMJENJIVA ZA PREOSTALO RAZDOBLJE OTPLATE</b>	
<i>Valuta kredita</i>	<b>HRK</b>	<b>EUR</b>
<i>Traženi iznos kredita</i>	<b>570.000,00</b>	<b>75.000,00</b>
<i>Rok otplate</i>	<b>7 godina fiksna kamatna stopa + 13 godina promjenjiva kamatna stopa</b>	
<i>Naknadu za obradu kreditnog zahtjeva</i>	<b>0,00 HRK</b>	
<i>Fiksna kamatna stopa za razdoblje subvencije (60 mjeseci)</i>	<b>2,09 %</b>	<b>2,19 %</b>
<i>Fiksna kamatna stopa u naredne dvije godine nakon isteka razdoblja subvencije</i>	<b>2,09 %</b>	<b>2,19 %</b>
<i>Promjenjiva kamatna stopa za preostalo razdoblje otplate</i>	<b>1,88 %</b>	<b>1,79 %</b>
<i>Efektivna kamatna stopa</i>	<b>1,90 %</b>	<b>1,81 %</b>
<i>70% mjesečnog anuiteta uz fiksnu kamatu za prvih 60 mjeseci koji plaća klijent</i>	<b>2.035,53 HRK</b>	<b>270,2 EUR</b>
<i>30% mjesečnog anuiteta uz fiksnu kamatu za prvih 60 mjeseci koji je subvencioniran</i>	<b>872,36 HRK</b>	<b>115,8 EUR</b>
<i>Mjesečni anuitet u naredne dvije godine nakon isteka razdoblja subvencije</i>	<b>2.907,89 HRK</b>	<b>386 EUR</b>
<i>Mjesečni anuitet uz promjenjivu kamatnu stopu za preostalo razdoblje otplate</i>	<b>2.851,25 HRK</b>	<b>372 EUR</b>
<i>Ukupan iznos za otplatu za klijenta</i>	<b>636.716,16 HRK</b>	<b>83.508 EUR</b>

Izvor: izradio autor

Kod ovog izračuna bitno je napomenuti da je kod računanja promjenjive kamatne stope uzeta u obzir trenutna nacionalna referentna stopa koja je pojednostavljeno bila jednaka u svih ostalih 13 godina otplate kredita. Taj izračun dakle ovisi o kretanjima NRS-a. Također valja napomenuti da se prilikom izračuna iznosa za otplatu klijenta od ukupnog iznosa kredita odbio subvencionirani iznos. U ovom slučaju subvencionirani iznos je 30%, no on, kao što je definirano u Zakonu o subvencioniranim kreditima, ovisi o stupnju subvencioniranosti.

#### **4.4. Ponuda subvencioniranog stambenog kredita OTP banke**

OTP banka jedna je financijskih institucija s kojima je sklopljen ugovor o subvencioniranim stambenim kreditima. Korisnik kredita u OTP banci može biti fizička osoba koja zadovoljava sve propisane uvjete propisane Zakonom o subvencioniranim kreditima. Korisnik kredita ima mogućnost odabira hoće li odabrati kredit u kunama ili eurima. Iznos kredita koji je moguće dobiti je do 300.000 EUR u kunskoj protuvrijednosti. Valja napomenuti da je maksimalni subvencionirani iznos 100.000 EUR, odnosno cijena stana od 1.500 EUR/m<sup>2</sup>. Stambeni kredit ima kombinaciju fiksne i promjenjive kamatne stope. Prilikom izgradnje kuće, nakon odobravanja kredita, 50% iznosa odobrenog kredita se isplaćuje na račun, dok se ostatak iznosa isplaćuje se na račun prodavatelja/izvođača na temelju izdanih računa/predračuna. Kod kupnje kuće ili stana, iznos odobrenog kredita se isplaćuje na račun prodavatelja temeljem ugovora o kupoprodaji ovjerenog kod javnog bilježnika (OTP 2021). Minimalan rok otplate kredita 15 godina, a maksimalan do 30 godina

Tablica 10. *Reprezentativni primjeri ukupnih troškova subvencioniranog kredita OTP banke*

	<b><i>FIKSNA KAMATNA STOPA NA RAZDOBLJE OD 7 GODINA I PROMJENJIVA ZA PREOSTALO RAZDOBLJE OTPLATE</i></b>	
<i>Valuta kredita</i>	<b>HRK</b>	<b>EUR</b>
<i>Traženi iznos kredita</i>	<b>570.000,00</b>	<b>75.000,00</b>
<i>Rok otplate</i>	<b><i>7 godina fiksna kamatna stopa + 13 godina promjenjiva kamatna stopa</i></b>	
<i>Naknadu za obradu kreditnog zahtjeva</i>	<b>0,00 HRK</b>	

<i>Fiksna kamatna stopa za razdoblje subvencije (60 mjeseci)</i>	<b>2,19 %</b>	<b>2,09 %</b>
<i>Fiksna kamatna stopa u naredne dvije godine nakon isteka razdoblja subvencije</i>	<b>2,19 %</b>	<b>2,09 %</b>
<i>Promjenjiva kamatna stopa za preostalo razdoblje otplate</i>	<b>2,29 %</b>	<b>2,19 %</b>
<i>Efektivna kamatna stopa</i>	<b>2,32 %</b>	<b>2,22 %</b>
<i>70% mjesečnog anuiteta uz fiksnu kamatu za prvih 60 mjeseci koji plaća klijent</i>	<b>2.054,5 HRK</b>	<b>268,1 EUR</b>
<i>30% mjesečnog anuiteta uz fiksnu kamatu za prvih 60 mjeseci koji je subvencioniran</i>	<b>880,5 HRK</b>	<b>114,9 EUR</b>
<i>Mjesečni anuitet u naredne dvije godine nakon isteka razdoblja subvencije</i>	<b>2.935 HRK</b>	<b>383 EUR</b>
<i>Mjesečni anuitet uz promjenjivu kamatnu stopu za preostalo razdoblje otplate</i>	<b>2.962 HRK</b>	<b>386 EUR</b>
<i>Ukupan iznos za otplatu za klijenta</i>	<b>655.782 HRK</b>	<b>85.494 EUR</b>

Izvor: izradio autor

Promjenjiva kamatna stopa izračunata je kao zbroj fiksnog dijela promjenjive kamatne stope i šestomjesečne Nacionalne referentne stope, koja na dan 01.07.2020. godine za valutu EUR iznosi 0,19%, a za valutu HRK iznosi 0,23% (OTP 2021).

#### **4.5. Usporedba ponude subvencioniranih stambenih kredita PBZ, HPB i OTP banke**

Ukoliko usporedimo kreditiranja u dosad navedenim financijskim institucijama, vidljivo je da maksimalan iznos kredita odobrava OTP banka koja nudi financiranje do 300.000 eura. Privredna banka Zagreb financira iznos kredita do 100.000 EUR u kunsjoj protuvrijednosti. Iznos kredita za stambenu namjenu može se uvećati za do 10% u svrhu povrata troškova za realizaciju kredita ukoliko iznos kredita prelazi iznos od 100.000 EUR u kunsjoj protuvrijednosti. Sličnu ponudu ima i Hrvatska poštanska banka koja također nudi jednaku kamatnu stopu za iznose koje prelaze 100.000 eura u kunsjoj protuvrijednosti.

Efektivna kamatna stopa najniža je u Hrvatskoj poštanskoj banci i iznosi 1,90 % za kredite u kunama, odnosno 1,81 % za kredite u kunama. Najnepovoljnije efektivne kamatne stope ima OTP banka s 2,32 % za kredite u kunama, odnosno 2,22 % za kredite u eurima. Sve banke nude fiksnu kamatnu stopu prvih 7 godina kredita, dok kamatna stopa u kasnijem vremenu otplate može biti fiksna ili promjenjiva (ovisno o banci). Fiksnu kamatnu stopu kroz svo vrijeme kreditiranja nudi jedino Privredna banka Zagreb i tada se kredit sklapa u period od 15 godina. Za promjenjivu kamatnu stopu, koja je dostupna u svim proučavanim kreditnim institucijama, kredit je moguće ostvariti na minimalnih 15 godina ili maksimalnih 30 godina. Nijedna od financijskih institucija ne uračunava troškove procjene nekretnine kao dodatan trošak, već te troškove snosi sama. U usporedbi s ostalim bankama, jedino Privredna banka Zagreb nudi jednaku kamatnu stopu u kunama i eurima. OTP banka i Hrvatska poštanska banka stambene kredite u kunama odobravaju uz više kamatne stope u odnosu na kredite u eurima.

Tablica 11. *Usporedba PBZ, HBP i OTP banke*

	<b><i>PBZ</i></b>	<b><i>HPB</i></b>	<b><i>OTP</i></b>
<i>Iznos kredita, HRK</i>	<b><i>570.000,00</i></b>		
<i>Iznos kredita, EUR</i>	<b><i>75.000,00</i></b>		
<i>Rok otplate</i>	<b><i>7 godina fiksna kamatna stopa + 13 godina promjenjiva kamatna stopa</i></b>		
<i>Ukupan iznos za otplatu za klijenta, HRK</i>	<b><i>649.290,20 HRK</i></b>	<b><i>636.716,16 HRK</i></b>	<b><i>655.782 HRK</i></b>
<i>Ukupan iznos za otplatu za klijenta, EUR</i>	<b><i>85.441,60 EUR</i></b>	<b><i>83.508,00 EUR</i></b>	<b><i>85.494,00 EUR</i></b>

Izvor: izradio autor

Najpovoljnije za korisnika kredita jest isti otplatiti u što kraćem roku uz što manje rizika. To omogućava kredit koji se ostvaruje u Privrednoj banci Zagreb, uz fiksnu kamatnu stopu. Tada se kredit isplaćuje u roku od 15 godina i isplaćeni iznos je 600.877,80 HRK u kunama, odnosno 79.069,80 EUR. Ipak, odabere li potencijalni korisnik kredita promjenjivu kamatnu stopu, najpovoljniji kredit ostvarit će u HPB-u, bez obzira na valutu koju odabere.

## 5. ZAKLJUČAK

Kako bi potpomogao mladim obiteljima, potaknuo demografsku obnovu društva te smanjio iseljavanja, Hrvatski je sabor u lipnju 2017. godine donio Zakon o subvencioniranju stambenih kredita. Zakonom je uređeno subvencioniranje stambenih kredita za kupnju ili gradnju nekretnine s ciljem rješavanja stambenog pitanja. Kredit se subvencionira na način da se sredstvima iz državnog proračuna prvih pet godina plaća dio mjesečnih obroka ili anuiteta. Stupanj subvencioniranja ovisi o skupini u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti na dan objave javnog poziva.

Usporedbom visine anuiteta i otplatnog plana subvencioniranog kredita i kredita realiziranog bez korištenja subvencije pokazano je da se korištenjem subvencioniranih kredita ostvaruju brojne uštede. Udio državne subvencije u čitavom kreditu je oko 11%. Velike uštede se ostvaruju i zbog niže kamatne stope u usporedbi s kamatnom stopom namjenskog kredita. Negativni trendovi uzrokovani državnim subvencijama jest porast cijena nekretnina. Cijene nekretnine su u periodu subvencioniranja porasle za oko 16%. Iako je vidljivo da su cijene nekretnine porasle od početka državnih subvencija, uzrok povećanja cijena se ne može prepisati samo njima. Rast cijena nekretnina može biti uzrokovan i rastom BDP-a.

Ugovor o subvencioniranom kreditiranju je sklopljen s 14 kreditnih institucija. Najnižu efektivnu stopu nudi Hrvatska poštanska banka i to za kredit u kunama te ona iznosi 2,09 %. Maksimalnu kamatnu stopu ima Croatia banka u iznosu od 3,50 %. U radu su se analizirale tri banke: PBZ, HPB i OTP. Korisnici subvencioniranog kredita svih kreditnih institucija moraju zadovoljavati osnovne uvjete kreditiranja banke koji su definirani Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita. Zakonom je definiran i maksimalan subvencioniran iznos koji iznosi 100.000 EUR u kunsjoj protuvrijednosti. Rok otplate kredita je od 15 do 30 godina, ovisno o kamatnoj stopi koja može biti fiksna ili promjenjiva.

Uspoređujući ponude subvencioniranih kredita u gore navedenim bankama, vidljivo je da najpovoljnije uvjete kreditiranja ima Hrvatska poštanska banka u kojoj efektivna kamatna stopa iznosi 1,90 % za kredite u kunama, odnosno 1,81 % za kredite u kunama. Fiksnu kamatnu stopu u čitavom vremenu otplate kredita nudi jedino Privredna banka Zagreb i tada se kredit sklapa u period od 15 godina. Najpovoljnije za korisnika kredita jest isti otplatiti u što kraćem roku uz što manje rizika. To omogućava kredit koji se ostvaruje u Privrednoj banci Zagreb, uz fiksnu kamatnu stopu, što dovodi do zaključka da je najbolji odabir kredita za potencijalnog klijenta. Iznos i rok povrata kredita razlikuju se od banke do banke. Današnje tržište

karakterizira konstantno natjecanje te u takvoj situaciji svi uvjeti od iznosa kametne stope, valute u kojoj je kredit ponuđen, do perioda otplate mogu potaknuti potencijalnog klijenta da se odluči za sklapanja ugovora o kreditu baš u toj banci.

Državne subvencije su dobra mjera čija prvobitna uloga jest olakšati mladima stjecanje prve nekretnine. Kako bi se omogućili što povoljniji uvjeti kreditiranja, potrebno je utjecati na samo tržište nekretnina te onemogućiti velika povećanja cijena, čime se kvadrat nekretnine plaća puno više nego li zapravo vrijedi. Još jedan problem je u određenom broju građana su kreditno sposobni, ali imaju niža mjesečna primanja i ne mogu podignuti dovoljno velik iznos kredita za kupnju nekretnine. Velika pomoć bila bi smanjenje papirologije koja je potrebna za ostvarivanje kredita, kao i odobravanje pribavljanja potrebnih podataka u digitalnom obliku.



## LITERATURA:

### Knjige i članci:

1. Rukavina, M., (2015): Pregled modela obračuna zajmova s primjerom iz poslovne prakse, Veleučilište „ Nikola Tesla“ , Gospić
2. Šego, B. (2008): Financijska matematika, Zgombić & Partneri, Zagreb
3. Tepeš, M.M. (2004.): Analiza modela stambenog financiranja u Republici Hrvatskoj,
4. Wasserbauer, B. (2007): Osnove ekonomije, Veleučilište u Karlovcu, Karlovac
5. Relić B. (1996): Gospodarska matematika, Zagreb
6. Neralić L. (2009): Matematika, Zagreb

### Internet izvori:

1. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, Put do kredita, dostupno na: <http://apn.hr/subvencionirani-stambeni-krediti/put-do-kredita>, Pristupljeno: 17.07.2021
2. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, Popis odabranih kreditnih institucija s kojima je sklopljen ugovor o davanju subvencioniranih kredita, dostupno na: [https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/stambeno/Popis\\_banaka\\_2021.pdf](https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/stambeno/Popis_banaka_2021.pdf) Burza nekretnina, Pristupljeno: 12.07.2021
3. Državni zavod za statistiku, Prosječne mjesečne neto i bruto plaće, dostupno na: [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2021/09-01-01\\_03\\_2021.html](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2021/09-01-01_03_2021.html), Pristupljeno: 07.07.2021
4. Europska središnja banka (2021), Što je inflacija, dostupno na: <https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/hicp/html/index.hr.html>, Pristupljeno: 17.07.2021
5. HPB (2021), U HPB-u najpovoljniji subvencionirani stambeni krediti; kamata 2,09%, dostupno na: <https://www.hpb.hr/hr/u-hpb-u-najpovoljniji-subvencionirani-stambeni-krediti-kamata-2-09/3950>, Pristupljeno: 14.07.2021
6. HNB (2021), Nacionalna referentna stopa, dostupno na: <https://www.hnb.hr/-/nacionalna-referentna-stop-a-nrs->, Pristupljeno: 17.07.2021
7. Hrvatska poštanska banka, HPB ponudila najpovoljniju efektivnu kamatu od 2,12% za APN kredite, dostupno na: <https://www.hpb.hr/hr/hpb-ponudila-najpovoljniju-efektivnu-kamatu-od-2-12-za-apn-kredite/4044>, Pristupljeno: 06.07.2021

8. HNB (2021), Glavni makroekonomski indikatori, dostupno na: <https://www.hnb.hr/statistika/glavni-makroekonomski-indikatori>, Pristupljeno: 15.07.2021
9. Hrvatska enciklopedija (2021), mrežno izdanje. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, Zajam, dostupno na: <https://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=66727>, Pristupljeno: 10.07.2021
10. Moj bankar, Kreditni kalkulator izračunaj EKS, anuitete i otplatnu tablicu, dostupno na: <https://www.moj-bankar.hr/Kreditni-kalkulator>, Pristupljeno: 22.07.2021
11. Moj bankar.hr, Kamata, dostupno na: <https://www.moj-bankar.hr/Kazalo/K/Kamata>, Pristupljeno: 11.07.2021
12. Moj bankar.hr, Stambeni kredit, dostupno na: <https://www.moj-bankar.hr/Kazalo/S/Stambeni-kredit>, Pristupljeno: 13.07.2021
13. NN 45/97, 63/97, 65/99, 132/02, 8/04, 27/08, 105/09 i 79/12, Zakon o subvencioniranju stambenih kredita, dostupno na: <http://apn.hr/app/uploads/2021/02/zakon-o-subvencioniranju-stambenih-kredita-v4.pdf>, Pristupljeno: 19.07.2021
14. NN 76/2017, Naputak o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama u provedbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita, dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017\\_08\\_76\\_1897.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_08_76_1897.html), Pristupljeno: 13.07.2021
15. NN 65/17, 61/18, 66/19, 146/20, Zakon o subvencioniranju stambenih kredita, dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/925/Zakon-o-subvencioniranju-stambenih-kredita>, Pristupljeno: 07.07.2021
16. OTP banka (2021), Opće informacije o stambenom kreditu uz državnu subvenciju, dostupno na: [https://www.otpbanka.hr/sites/default/files/dokumenti/korisne-informacije/Op%C4%87e%20informacije%20o%20subvencioniranom%20stambenom%20kreditu\\_15.09.pdf](https://www.otpbanka.hr/sites/default/files/dokumenti/korisne-informacije/Op%C4%87e%20informacije%20o%20subvencioniranom%20stambenom%20kreditu_15.09.pdf), Pristupljeno: 12.07.2021
17. Privredna banka Zagreb (2021), Opće informacije o stambenom potrošačkom kreditu uz subvenciju po zakonu o subvencioniranju stambenih kredita, dostupno na: [https://www.pbz.hr/document/documents/PBZ/krediti\\_drzavna\\_subvencija/Op%C4%87e-informacije-Stambeni-potro%C5%A1a%C4%8Dki-kredit-uz-subvenciju\\_o%C5%BEujak-2021..pdf](https://www.pbz.hr/document/documents/PBZ/krediti_drzavna_subvencija/Op%C4%87e-informacije-Stambeni-potro%C5%A1a%C4%8Dki-kredit-uz-subvenciju_o%C5%BEujak-2021..pdf), Pristupljeno: 11.07.2021
18. RH Ministarstvo prostornog uređenja, građenja, graditeljstva i državne imovine (2021), Popis odabranih kreditnih institucija s kojima je sklopljen ugovor o davanju subvencioniranih kredita, dostupno na:

[https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/stambeno/Popis\\_banaka\\_2021.pdf](https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/stambeno/Popis_banaka_2021.pdf),

Pristupljeno: 14.07.2021

19. RH Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Predstavljena publikacija „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020.“ dostupno na:

[https://mgipu.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/eRAZVOJ//2021\\_7\\_9-](https://mgipu.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/eRAZVOJ//2021_7_9-Pregled%20trzista%20nekretnina%202020.pdf)

[Pregled%20trzista%20nekretnina%202020.pdf](https://mgipu.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/eRAZVOJ//2021_7_9-Pregled%20trzista%20nekretnina%202020.pdf), Pristupljeno: 19.07.2021

20. Zane, Pregled tržišta nekretnina H1 2020, dostupno na:

[https://www.zane.hr/media/uploads/pregled\\_trzista\\_nekretnina\\_h1\\_2020.pdf](https://www.zane.hr/media/uploads/pregled_trzista_nekretnina_h1_2020.pdf),

Pristupljeno: 20.07.2021

## POPIS SLIKA, TABLICA I GRAFIKONA

Popis slika:

Slika 1. *Prosječno postignute cijene nekretnina u razdoblju 2010. - 2020.*

Slika 2. *Razlika između traženih i postignutih cijena u razdoblju 1997. - 2020.*

Slika 3. *BN index*

Slika 4. *Prosječna cijena nekretnice po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2020. godini*

Slika 5. *Godišnje i prosječne godišnje stope inflacije od 2007. do 2020.*

Slika 6. *Broj kupoprodajnih transakcija u RH po polugodištima u razdoblju 2016.-2020.*

Popis tablica:

Tablica 1. *Dokumenti potrebni za subvencionirani kredit*

Tablica 2. *Usporedba subvencioniranog i namjenskog stambenog kredita*

Tablica 3. *Prikaz BDP-a u Republici Hrvatskoj*

Tablica 4. *Prosječna mjesečna neto i bruto plaća u razdoblju 2000.-2020.*

Tablica 5. *Popis odabranih kreditnih institucija s kojima je sklopljen ugovor o davanju subvencioniranih kredita*

Tablica 6. *Vrsta kamatne stope*

Tablica 7. *Reprezentativni primjeri ukupnih troškova subvencioniranog kredita PBZ*

Tablica 8. *Nacionalna referentna stopa (NRS)*

Tablica 9. *Reprezentativni primjeri ukupnih troškova subvencioniranog kredita HPB*

Tablica 10. *Reprezentativni primjeri ukupnih troškova subvencioniranog kredita OTP banke*

Tablica 11. *Usporedba PBZ, HBP i OTP banke*

Popis grafikona:

Grafikon 1. *Dekurzivan obračun kamata*

Grafikon 2. *Anticipativni obračun kamata*

Grafikon 3. *Trend kretanja prosječnih mjesečnih plaća u razdoblju 2000.-2021. godine*

Grafikon 4. *Trend kretanja efektivne kamatne stope*