

# Analiza ponude stambenih kredita u hrvatskim bankama

---

**Martinović, Anamaria**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2019**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **Josip Juraj Strossmayer University of Osijek, Faculty of Economics in Osijek / Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Ekonomski fakultet u Osijeku**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:145:863290>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2023-06-01**



*Repository / Repozitorij:*

[EFOS REPOSITORY - Repository of the Faculty of Economics in Osijek](#)



Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku

Ekonomski fakultet u Osijeku

Stručni studij (*Računovodstvo*)

Anamaria Martinović

**ANALIZA PONUDE STAMBENIH KREDITA U HRVATSKIM  
BANKAMA**

Završni rad

Osijek, 2019.

Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku

Ekonomski fakultet u Osijeku

Stručni studij (*Računovodstvo*)

Anamaria Martinović

**ANALIZA PONUDE STAMBENIH KREDITA U HRVATSKIM  
BANKAMA**

Završni rad

**Kolegij: Bankarstvo**

JMBAG : 0010220246

e-mail : [amartinovic@efos.hr](mailto:amartinovic@efos.hr)

Mentor : Prof.dr.sc. Branko Matić

Osijek, 2019.

Josip Juraj Strossmayer University of Osijek

Faculty of Economics in Osijek

Professional Study (*Accounting*)

Anamaria Martinović

**ANALYSIS OF HOUSING LOANS IN CROATIAN BANKS**

Final paper

Osijek, 2019.



# **Analiza ponude stambenih kredita u hrvatskim bankama**

## **SAŽETAK**

U radu se analizira ponuda stambenih kredita u Podravskoj banci d.d., Croatia banci d.d. te Privrednoj banci Zagreb d.d. Kreditiranje je najznačajniji i najrašireniji posao koje banke obavljaju. U kreditnom odnosu sudjeluju s jedne strane vjerovnik te s druge strane dužnik. Korisnik kredita dužan je posuđeni iznos vratiti uz pripadajuće kamate i u određenom roku koji može trajati na desetke godina. Stambeni krediti predstavljaju dugoročne namjenske kredite koji imaju važnu ulogu u životu ljudi zbog zadovoljenja osnovnih egzistencijalnih potreba. Najzastupljeniji su oblici uzimanja kredita. Korisnici stambenih kredita ih pretežito uzimaju radi financiranja kupnje, dogradnje, izgradnje ili uređenja nekretnine.

U radu je učinjena analiza ponude stambenih kredita glede namjene korištenja kredita, roka otplate kredita, iznosa kredita, visine kamatne stope te osiguranja povrata kredita u odabranim bankama. Ponuda stambenih kredita je različita u promatranim bankama ovisno o tome izdaje li se kredit u kunama ili u eurima te je prilikom odabira banke kod uzimanja kredita važno voditi računa o visini kamatne stope, kao i o tome je li ona fiksna ili promjenjiva.

**Ključne riječi:** banka, ponuda kredita, stambeni kredit, kamatna stopa

## **Analysis of housing loans in croatian banks**

### **ABSTRACT**

The paper analyzes the offer of housing loans in Podravska banka d.d., Croatia banka d.d. and Privredna banka Zagreb d.d. Lending is the most significant and most widespread work which banks carried. In the credit relationship participate on the one side is a creditor and on the other side, the borrower. The user of a housing loan is obliged to repay the loan principal with the relevant interest rates within the agreed period, that can be up to several tens of years. Housing loans represent long-term dedicated loans that play an important role in people's lives to meet the basic existential needs. The most commonly used forms of borrowing. Users of housing loans that mostly use them for the purchase, construction or arrangement of real estate.

In the paper is analyzes the offer of housing loans with regard to loan utilization, loan repayment period, loan amount, interest rate level and repayment of loans in selected banks. The offer of housing loans is different in the observed banks depending on whether the loan is issued in kunas or euros, and when selecting a bank when taking the loan, it is important to take into account the rates of interest, and that whether it is fixed or variable.

**Keywords:** bank, loan offer, housing loan, interest rate

# SADRŽAJ

<b>1. Uvod.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Metodologija rada .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Pojam, uloga i značaj banaka.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Osnovni podaci banaka.....</b>	<b>5</b>
4.1. Podravska banka d.d.....	5
4.2. Croatia banka d.d.....	5
4.3. Privredna banka Zagreb d.d .....	6
<b>5. Vrste bankarskih poslova .....</b>	<b>8</b>
5.1. Neutralni bankarski poslovi .....	8
5.2. Vlastiti bankarski poslovi .....	9
5.3. Pasivni bankarski poslovi .....	10
5.4. Aktivni bankarski poslovi.....	10
<b>6. Analiza ponude stambenih kredita u Podravskoj banci d.d., Croatia banci d.d. te Privrednoj banci Zagreb d.d .....</b>	<b>12</b>
6.1. Namjena korištenja kredita.....	12
6.2. Rok otplate kredita.....	13
6.3. Iznos kredita.....	15
6.4. Visina kamatne stope u odabranim bankama.....	16
6.5. Osiguranje povrata kredita u odabranim bankama.....	18
<b>7. Zaključak .....</b>	<b>22</b>
<b>Literatura .....</b>	<b>24</b>
<b>Popis tablica .....</b>	<b>26</b>
<b>Popis slika.....</b>	<b>26</b>



## 1. Uvod

Banke predstavljaju financijske institucije koje nude različite financijske usluge čiji se uvjeti razlikuju od banke do banke. Bankarstvo je najpoznatija gospodarska djelatnost koja se bavi posebnim poslovima u vezi s novcem i novčanim vrijednostima dok je kredit temeljna usluga koju banka obavlja te je jedan od najstarijih bankarskih poslova što ujedno znači i da je najčešći oblik financiranja građana. Namjenski kredit kojim se financira kupnja, izgradnja, dogradnja ili uređenje nekretnine naziva se stambeni kredit.

Predmet završnog rada je analiza ponude stambenih kredita u Croatia banci d.d., Podravskoj banci d.d. te Privrednoj banci Zagreb d.d.

Temeljni cilj rada je analizirati ponude stambenih kredita u Croatia banci d.d., Podravskoj banci d.d. te Privrednoj banci Zagreb d.d. Polazna hipoteza rada je postojanje razlike u ponudi stambenih kredita u Republici Hrvatskoj. Istraživački dio rada dovest će do zaključka hoće li navedena hipoteza biti potvrđena ili odbačena.

Problematika rada je podijeljena na sedam poglavlja koji se dijele na manje cjeline. Osim toga, rad još sadrži sažetak, literaturu, popis tablica te popis slika.

U uvodnom dijelu definirani su predmet rada, temeljni cilj, polazna hipoteza, kao i struktura rada. U drugom dijelu, pod poglavljem Metodologija rada opisane su korištene znanstvene metode kojima se služilo pri pisanju ovog rada.

Treće poglavlje rada pod nazivom Pojam, uloga i značaj banaka sadrži osnovne definicije vezane uz banke te ulogu i značaj banaka u današnjem svijetu. U četvrtom poglavlju bit će dani osnovni podaci promatranih banaka, odnosno Podravske banke d.d., Croatia banke d.d. te Privredne banke Zagreb d.d. Peto poglavlje definira vrste bankarskih poslova s obzirom na bilančno analitičko načelo.

Nakon teorijskog dijela rada, istraživački dio rada prikazan je šestim poglavljem. Analizirane su ponude stambenih kredita u Podravskoj banci d.d., Croatia banci d.d. te Privrednoj banci Zagreb d.d.. Pomoću tablica bit će prikazane analize glede namjene korištenja kredita, roka otplate kredita, iznosa kredita, visine kamatne stope u odabranim bankama te osiguranja povrata kredita. Posljednje poglavlje rada donosi sveobuhvatan zaključak teme završnog rada te su na kraju dane literatura, kao i popis tablica te popis slika.

## 2. Metodologija rada

U rješavanju identificiranih problema i postizanja ciljeva, korištene su sljedeće znanstvene metode: metoda klasifikacije, metoda analize, komparativna metoda, metoda deskripcije te induktivna metoda.

Metoda klasifikacije je najstarija i najjednostavnija znanstvena metoda. „Klasifikacija je sistematska i potpuna podjela općega pojma na posebne, u okviru opsega pojma.“ (Zelenika, 2000:327) Ova metoda je korištena u teorijskom definiranju navedene teme rada.

„Metoda analize je postupak znanstvenog istraživanja i objašnjenja stvarnosti putem raščlanjivanja složenih misaonih tvorevina na jednostavnije dijelove i elemente i izučavanje svakog dijela za sebe i u odnosu na druge dijelove.“ (Zelenika, 2000:327) Metoda analize je korištena tijekom sveukupnog pisanja rada.

Komparativna metoda je „postupak uspoređivanja istih ili srodnih činjenica, procesa i odnosa, odnosno utvrđivanje njihove sličnosti i razlika. To je usporedba između dvije stvari, dvije pojave, dva događaja, prvo se utvrde njihove zajedničke značajke, a zatim sve one po kojima se razlikuju.“ (Zelenika, 2000:339) U šestom poglavlju prilikom analize ponude stambenih kredita u promatranim bankama najviše se koristila upravo ova metoda.

Metoda deskripcije je „postupak jednostavnog opisivanja ili ocrtanja činjenica, procesa i predmeta, ali bez znanstvenog tumačenja i objašnjavanja.“ (Zelenika, 2000:338) Ova metoda je najviše primjenjivana u trećem i petom poglavlju rada gdje se opisuju pojmovi, vrste i funkcije kredita i banaka.

Induktivna metoda je „sistematska i dosljedna primjena induktivnog načina zaključivanja u kojem se na temelju pojedinačnih i posebnih činjenica dolazi do zaključka o općem sudu.“ (Zelenika, 2000:323) Ova metoda je korištena u posljednjem poglavlju gdje se dolazi do zaključka sveukupnog rada.

### 3. Pojam, uloga i značaj banaka

Suvremeno gospodarstvo sastoji se od velikog broja različitih banaka. Međusobno se razlikuju po vrstama poslova, pravnim oblicima, ciljevima i zadacima zbog kojih su osnovane. Dugi niz godina novac se veže uz trgovinu iako je uporaba novca šira od same razmjene dobara i usluga. „Djelatnost banaka u uskoj je vezi i povijesno se zasniva na pojavi viškova dobara te je posljedica njihove posredne razmjene.“ (Matić, 2016:211)

Božina (2008) navodi da su banke posebno važne financijske institucije u pogledu njihova utjecaja na količinu novca u optjecaju. Danas su postale dio svakodnevnog života te kao nezaobilazne institucije svakidašnjice različito se definiraju od strane različitih autora.

„Banka je institucija koja se bavi prikupljanjem sredstava, plasiranjem sredstava te pružanjem financijskih usluga.“ (Gregurek, Vidaković, 2013:9)

„Kreditna institucija je pravna osoba koja je od nadležnog tijela dobila odobrenje za rad, a čija je djelatnost primanje depozita ili drugih povratnih sredstava od javnosti i odobravanje kredita za svoj račun.“ (Matić, 2016:211) Pod pojmom kreditna institucija podrazumijeva se pojam banka s obzirom da se ta dva pojma koriste kao sinonimi.

Sukladno Gregurek, Vidaković (2013), banka se bavi prikupljanjem sredstava jer uzima sredstva pa ima obvezu prema onom od koga je ta sredstva uzela. Ona može prikupiti sredstva u obliku depozita, ali isto tako ih može prikupiti i u obliku kredita. No, banka ne uzima sredstva da bi ih zadržala kod sebe nego ih uzima kako bi ih dalje plasirala te upravo zbog toga banka i izdaje kredite.

Kredit je „ustupanje određene svote novčanih sredstava od strane financijske organizacije (banke i dr.) kao kreditora (vjerovnika, zajmodavca) nekoj osobi (debitoru, dužniku, zajmoprimcu), uz obvezu da mu ih vrati u dogovorenom roku i plati pripadajuću naknadu – kamatu.“ (Leko, Mates, 1993:247) Jednostavnija definicije kredita kaže da je kredit

„pozajmljivanje novca ili robe uz obvezu vraćanja u određenom periodu.“ (Matić, 2016:249)

Prema Gregurek, Vidaković (2013) funkcije banke su depozitne i kreditne, ili jednostavnije rečeno to su funkcije koje predstavljaju banku kao financijskog posrednika između onih koji imaju sredstva i onih kojima su sredstva potrebna. Depoziti su primljena sredstva kojima banka raspolaže dok su depozitne transakcije obveze banke koje moraju biti pod kontrolom kako bi banke od njih mogle zaraditi. No, kako sve ne bi bilo naizgled tako jednostavno, uloga banke kao posrednika nosi jako velike rizike poslovanja. Banke su te koje posluju s tuđim sredstvima,

stvaraju novac, imaju velik utjecaj na ekonomiju, velika koncentracija nacionalnog bogastva, informatizacija i dr. „Skлонost preuzimanju rizika jest iznos odnosno razina rizika koji kreditna institucija smatra prihvatljivim preuzeti u ostvarenju svoje poslovne strategija i ciljeva u postojećem poslovnom okruženju.“ (Matić, 2016:277)

## 4. Osnovni podaci banaka

Četvrto poglavlje pruža podatke promatranih banaka u ovom radu. Ukratko donosi informacije o nastanku promatranih banaka, njihovim sjedištima, poslovnicama, povijesnom razvoju, misiji i viziji te logu.

### 4.1. Podravska banka d.d.

„Podravska banka d.d. jedna je od najstarijih banaka u Republici Hrvatskoj. Na stoljetnim temeljima tradicije, profilira se u modernu financijsku instituciju univerzalnog tipa i nudi potpun bankarski servis te brojne financijske usluge građanima i poduzetnicima. Ima sjedište u Koprivnici te posluje s 22 poslovnice.“ ([https://www.poba.hr/index.php?cat=o\\_nama](https://www.poba.hr/index.php?cat=o_nama))

Misija je „osigurati potpuna rješenja stvarajući trajnu vrijednost svojim klijentima.“ ([https://www.poba.hr/index.php?cat=o\\_nama](https://www.poba.hr/index.php?cat=o_nama))

Vizija Podravske banke temelji se na „upravljanju odnosima s klijentima, educiranju djelatnika i menagera koji svojom stručnošću osiguravaju efikasnost i profitabilnost poslovanja, širenju poslovne mreže na području čitave Hrvatske s potpuno novim načinom bankarskog poslovanja, nastojanju da bude jedna od najboljih i najprofitabilnijih financijskih institucija u Hrvatskoj.“ ([https://www.poba.hr/index.php?cat=o\\_nama](https://www.poba.hr/index.php?cat=o_nama))



Slika 1. Logo Podravske banke d.d.,

<https://www.google.com/search?q=podravska+banka+logo&source>

(pristupljeno: 09. svibnja 2019)

### 4.2. Croatia banka d.d.

„Croatia banka d.d. osnovana je 1989. godine pod imenom Banka male privrede d.d. Zagreb. Od 1990. godine ima veliko ovlaštenje te obavlja sve bankarske poslove u zemlji i inozemstvu za male, srednje i velike poduzetnike, financijske institucije, lokalnu upravu i građane. Godine 1995. promijenila je svoj naziv i od tada se zove Croatia banka d.d. Zagreb. Ima sjedište u

Zagrebu te poslovnu mrežu banke čini 14 poslovnica.“ (<https://www.croatiabanka.hr/hr/o-nama/temeljni-podaci/>)

„Banka je u potpunom vlasništvu Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka te kao primarni cilj i smjer razvoja poslovne politike ističe podizanje kvalitete proizvoda i usluga re osobni pristuo svakom klijentu.“ (<https://www.croatiabanka.hr/hr/o-nama/temeljni-podaci/>)

Misija Croatia banke je „rentabilno, kvalitetno i učinkovito pružanje svih svojih usluga, te stvaranje novih vrijednosti za dobrobit vlasnika, države, klijenata, naših zaposlenika i cjelokupne zajednice u kojoj djelujemo.“ (<https://www.croatiabanka.hr/hr/o-nama/misija-i-vizija/>)

Vizija glasi: „Želimo biti među vodećim bankama po etici u poslovanju, sigurnosti i zadovoljstvu naših klijenata te po kvaliteti i brzini pružanja usluga čuvajući sve poslovne tajne naših klijenata, a samim time i zauzeti važno mjesto u hrvatskom bankarskom sektoru te biti prepoznatljivi kao moderna i sigurna kreditna institucija koja pruža pouzdanu potporu hrvatskim građanima i poduzećima.“ (<https://www.croatiabanka.hr/hr/o-nama/misija-i-vizija/>)



Slika 2. Logo Croatia banka d.d.,

<https://www.google.com/search?q=croatia+banka+logo&source>

(pristupljeno: 09. svibnja 2019)

#### **4.3. Privredna banka Zagreb d.d.**

„Privredna banka Zagreb d.d. osnovana je 1996. godine te je pravna sljednica Banke NRH osnovane 1962. godine. U siječnju 2007. godine spajanjem Bance Intesa i Sanpaolo IMI, Privredna banka Zagreb postaje članica grupe Intesa Sanpaolo. Ima sjedište u Zagrebu te s oko 200 poslovnica i ispostava Privredna banka Zagreb pokriva cjelokupni teritorij Hrvatske.“(<https://www.pbz.hr/hr/onama>)

Vizija Privredne banke Zagreb d.d. glasi: „Biti kompanija koja je uzor i centar izvrsnosti u stvaranju novih vrijednosti, te pružanju permanentno visoke kvalitete u svim smjerovima svog djelovanja na dobrobit klijenata, društvene zajednice, naših dioničara i djelatnika.“ (<https://www.pbz.hr/hr/o-nama>)

„Naša misija je trajno i učinkovito koristiti sve raspoložive izvore za kontinuirani napredak našeg poslovanja u svim njegovim dijelovima, od ljudskog kapitala, tehnologije do poslovnih procesa.“ (<https://www.pbz.hr/hr/o-nama>)



Slika 3. Logo Privredne banke Zagreb d.d.,

<https://www.google.com/search?q=privredna+banka+logo&source>

(pristupljeno: 09. svibnja 2019)

## 5. Vrste bankarskih poslova

Banke obavljaju brojne bankarske činidbe i pri tome je njihova uloga različita. Bankarski poslovi predstavljaju sveukupnost poslova koje su banke ovlaštene obavljati u okviru svoje djelatnosti. Ovisno o pravnom odnosu banaka, njihovi se poslovi razlikuju. „Podjela bankarskih poslova po bilančno-analitičkom obilježju izvršena je ovisno o bilančnoj poziciji u kojoj se nalazi odgovarajući bankovni posao, odnosno ovisno o tome javlja li se banka u konkretnoj transakciji kao dužnik ili vjerovnik, ili kao čisti posrednik.“ (Gregurek, Vidaković, 2013:19)

„Podjela bankarskih poslova po bilančno-analitičkom obilježju je najstariji i najuobičajeniji način poslovanja banke, a poslovi mogu biti:

1. neutralni bankarski poslovi,
2. vlastiti bankarski poslovi,
3. pasivni bankarski poslovi,
4. aktivni bankarski poslovi.“ (Gregurek, Vidaković, 2013:19)

### 5.1. Neutralni bankarski poslovi

„Bankarski poslovi kod kojih se banka javlja kao posrednik, odnosno komisionar nazivaju se posredničkim, neutralnim ili komisijskim poslovima. Pripadaju najstarijim bankarskim poslovima i susreću se već kod prvih banaka. Banci koja obavlja posrednički posao pripada provizija ili neka druga ugovorena naknada za obavljeni posao.“ (Matić, 2016:268)

To su poslovi koje banka kao posrednik obavlja u tuđe ime i za tuđi račun klijenta:

1. „posredovanje u platnom prometu,
2. poslovi čuvanja u upravljanja vrijednostima – depo poslovi,
3. kupovanje i posredovanje kod vrijednosnih papira,
4. preuzimanje jamstva i posredovanje kod izdanja vrijednosnih papira,
5. otvaranje akreditiva i izdavanje vrijednosnih papira.“ (Matić, 2016:268)

Prema Božini (2004) platnim prometom smatraju se sva plaćanja koja se obavljaju između sudionika u platnom prometu, a nastaju kao rezultat pravnog odnosa.

Depo poslovi predstavljaju temeljne poslove prvih banaka. „Predmet ovih bankarskih poslova su različite vrijednosti kao što su zlato, druge plemenite kovine, nakit, i drugo. Osim na čuvanje,



vrijednosni papiri mogu biti povjereni banci i na upravljanje i tada je banka dužna skrbiti o rokovima njihova dospjeća.“ (Matić, 2016:270)

Jedan od najjednostavnijih neutralnih bankarskih poslova je upravo kupovanje i posredovanje kod vrijednosnih papira. „Banke ovaj posao obavljaju za tuđi račun i uz naplatu svoje provizije. Osobe koje operativno vode ove poslove su brokeri ili posrednici.“ (Matić, 2016:270)

Prema Matiću (2016) preuzimanje jamstva je posao kod kojeg banka preuzima izvršenje obveze svojeg komitenta prema trećem, ukoliko on to ne učini. Komitent da bi osigurao bankarsku garanciju mora na svom računu kod banke imati pokriće za tu garanciju te ukoliko i dođe do naplate, ona će biti izvršena na teret korisnika garancije. Kod posredovanja kod izdavanja vrijednosnih papira banke posebnim ugovorom određuju sve elemente poslova sa svojim komitentima.

Otvaranje akreditiva i izdavanje vrijednosnih papira česti su poslovi koji se obavljaju putem instrumenata platnog prometa.

## **5.2. Vlastiti bankarski poslovi**

„Vlastiti bankarski poslovi su svi oni poslovi koje banka obavlja u svoje ime i za svoj račun s ciljem ostvarivanja profita, a to su:

1. arbitražni poslovi,
2. burzovne špekulacije,
3. osnivanje industrijskih poduzeća ili sudjelovanje u dioničarskim društvima.“ (Matić, 2016:217)

Božina (2004) navodi kako su arbitražni poslovi zapravo poslovi kod kojih banka koristi razlike u tečajevima vrijednosnih papira. Kupuje vrijednosne papire na jednoj burzi po nižoj cijeni i istodobno ih prodaje na nekoj drugoj burzi, ali po višoj cijeni kako bi ostvarila zaradu na razlici tečajeva.

„Burzovne špekulacije nastaju kad banka kupuje vrijednosne papira na burzi kako bi ih kasnije prodala s ciljem zarade na razlici između prometne i terminske kotacije (notiranja).“ (Matić, 2016:272)

Najrjeđi oblik vlastitih bankarskih poslova je osnivanje ili sudjelovanje u dioničkim ili trgovačkim društvima gdje banka ulaže kapital radi zarade iz poslovanje tog trgovačkog ili dioničkog društva.

### **5.3. Pasivni bankarski poslovi**

Primanje novčanih depozita se smatra jednom od najstarijih funkcija banke pa stoga pasivne bankarske pasivne poslove možemo vezati uz same početke bankarstva. Kod ovih poslova banka se javlja kao dužnik i na svoj dug plaća kamatu koja se naziva pasivna kamata. Ujedno to su i poslovi prikupljanja izvora sredstava. Primajući novac po raznim osnovama, banka je obvezna obaviti transakciju kako komitenti nalože.

„Depozitni potencijal banke čine:

- emisija novčanica,
- primanje depozita,
- zaduživanje kod drugih banaka,
- emisija vrijednosnica i
- eskont vlastitih mjenica.“ (Matić, 2016:243)

„Po kriteriju ročnosti, pasivni bankarski poslovi se dijele na:

- a) kratkoročne pasivne bankarske poslove – u pravilu unutar jedne godine,
- b) dugoročne pasivne bankarske poslove – u pravilu duže od godine dana.“ (Matić, 2016:243)

U pasivne poslove ulaze i različiti oblici zaduživanja banaka kod drugih banaka ili središnje banke. Za bankovno poslovanje ovi su poslovi vrlo bitni jer preko njih ona prikuplja sredstava za svoj rad.

### **5.4. Aktivni bankarski poslovi**

Aktivni bankarski poslovi su poslovi kod kojih se „banka pojavljuje kao vjerovnik i na pozajmljena sredstva naplaćuje kamatu koja se naziva aktivna kamata.“ (Matić, 2016:247) Ovim poslovima banke odobravaju korisnicima kredit za različite namjene. Kako je kreditiranje najznačajniji i najrašireniji aktivni bankarski posao, a u kreditnom odnosu sudjeluje s jedne strane vjerovnik, a s druge strane dužnik.

„Kredit je plasman sredstava banke klijentu po definiranim uvjetima: trajanju, kamatnoj stopi, naknadi, valuti i elementima osiguranja.“ (Gregurek, Vidaković, 2013:162)

Stambeni krediti su dugoročni namjenski krediti koji na bankarskom tržištu imaju zaista važnu ulogu i jedni su od najzastupljenijih kredita. Banke ih odobravaju uz točno određenu namjenu i na točno određeno razdoblje, a stanovništvo ga pretežito uzima radi financiranja kupnje, dogradnje, izgradnje ili uređenja nekretnine.

## **6. Analiza ponude stambenih kredita u Podravskoj banci d.d., Croatia banci d.d. te Privrednoj banci Zagreb d.d.**

U navedenom naslovu analizirana je ponuda stambenih kredita u Podravskoj banci d.d., Croatia banci d.d. te Privrednoj banci Zagreb d.d.. Banke najčešće odobravaju kredite za kupnju stambenog prostora, izgradnju, dogradnju, rekonstrukciju ili refinanciranje postojećeg stambenog kredita što je postalo dio naše svakidašnjice. Kriza u prošlosti koja je pogodila državu, kao i nedostatak radnih mjesta postali su uzrok financijskih problema i rješavanja egzistencijalnih potreba. Stoga je rješavanje stambenog pitanja isto tako postao velik problem pa se mladi sve češće odlučuju za uzimanje stambenih kredita. Stambeni kredit se definira kao namjenski dugoročni kredit koji se najčešće uzima u kunama ili eurima, a čiji se uvjeti korištenja razlikuju od banke do banke.

### **6.1. Namjena korištenja kredita**

Stambeni kredit je namjenski kredit prilikom čijeg izdavanja je točno definirana namjena korištenja tog kredita. Za uzimanje ovakvog kredita, potrebno je dostaviti dokumentaciju koja potvrđuje namjenu korištenja kredita. Upravo zbog toga kreditna institucija može provjeriti jesu li sredstva namjenski utrošena, kao što je i dogovoreno. Neispunjenje bilo kakve obveze definirane ugovorom može kao posljedicu imati otkazivanje ugovora, ali je korisnik kredita i dalje dužan podmiri svoju obvezu neovisno o nastaloj situaciji. Stoga navedena tablica 1. prikazuje namjene korištenja stambenog kredita u istraživanim bankama.

**Tablica 1. Namjena korištenja stambenih kredita u istraživanim bankama**

	<b>Podravska banka d.d.</b>	<b>Croatia banka d.d.</b>	<b>Privredna banka Zagreb d.d.</b>
Kupnja stambenog prostora	✓	✓	✓
Adaptacija, izgradnja, dogradnja, nadogradnja, rekonstrukcija	✓	✓	✓
Kupnja građevinskog zemljišta	✓	✓	✓
Plaćanje učešća za kupnju stambene Nekretnine			✓

Refinanciranje postojećeg stambenog Kredita	✓	✓	✓
Kreditiranje apartmana, kuća za odmor i vikend kuća		✓	✓
Kupnja garažnog ili parkirnog mjesta		✓	✓

Izvor: Obrada autora temeljem podataka iskazanih na stranicama:

[https://www.pbz.hr/hr/gradani/kreditit?qt-view\\_\\_usluge\\_\\_block=5](https://www.pbz.hr/hr/gradani/kreditit?qt-view__usluge__block=5),

<https://www.croatiabanka.hr/hr/gradani/kreditit/stambeni-kreditit>,

[https://www.poba.hr/index.php?cat=stambeni\\_kreditit](https://www.poba.hr/index.php?cat=stambeni_kreditit) (pristupljeno 14. svibnja 2019)

Iz priložene tablice moguće je uočiti kako postoje razlike u namjeni korištenja stambenih kredita u promatranim bankama. Podravska banka d.d. u odnosu na Croatia banku d.d. te Privrednu banku Zagreb nudi nešto manji broj namjena za korištenje stambenih kredita. Sve tri promatrane banke imaju iste namjene korištenja kredita, a to su kupnja stambenog prostora, adaptacija, izgradnja, dogradnja, nadogradnja, rekonstrukcija, kupnja građevinskog zemljišta te refinanciranje postojećeg stambenog kredita.

Croatia banka d.d. uz navedene namjene korištenja, nudi još i namjenu kupnje garažnog ili parkirnog mjesta, dok Privredna banka Zagreb d.d. uz sve dosadašnje navedene namjene nudi i namjenu plaćanja učešća za kupnju stambene nekretnine i po tome se razlikuje od preostale dvije promatrane banke.

## 6.2. Rok otplate kredita

Rok otplate stambenog kredita razlikuje se od banke do banke te je on izuzetno važan kada je riječ o cijeni kredita. Jednostavnije rečeno, što je rok otplate stambenog kredita dulji, to je i cijena kredita skuplja jer se na mjesečnoj razini plati više kamata. Iako kraći rok otplate kredita zvuči kao bolje rješenje uzimanja kredita, s druge strane treba biti oprezan da mjesečna rata kredita bude podnošljiva.

Tablica 2. prikazuje rokove otplate kredita u promatranim bankama.

**Tablica 2. Rok otplate kredita**

Naziv banke			
<b>Podravska banka d.d.</b>	do 5 godina uz fiksnu kamatu stopu	do 30 godina uz promjenjivu kamatnu stopu	-
<b>Croatia banke d.d.</b>	od 3 do 30 godina	-	-
<b>Privredna banka Zagreb d.d.</b>	od 5 do 15 godina bez hipoteke i uz plaćanje učešća za kupnju nekretnina	od 5 do 30 godina uz hipoteku	od 5 do 10 godina uz fiksnu kamatnu stopu

Izvor: Obrada autora temeljem podataka iskazanih na stranicama:

[https://www.pbz.hr/hr/gradani/krediti?qt-view\\_usluge\\_block=5](https://www.pbz.hr/hr/gradani/krediti?qt-view_usluge_block=5),

<https://www.croatiabanka.hr/hr/gradani/krediti/stambeni-krediti>,

[https://www.poba.hr/index.php?cat=stambeni\\_krediti](https://www.poba.hr/index.php?cat=stambeni_krediti) (pristupljeno 14. svibnja 2019)

Iz tablice 2. vidljivo je kako se rokovi otplate razlikuju u promatranim bankama. Naime, Podravska banka d.d. rok otplate korigira na temelju fiksne odnosno promjenjive kamate. Točnije rečeno, rok otplate u Podravskoj banci d.d. uz fiksnu kamatnu stopu iznosi do 5 godina dok je uz promjenjivu kamatnu stopu on dosta duži, čak do 30 godina. Croatia banka d.d. propisuje minimalni rok otplate od 3 godine, do maksimalnog roka otplate 30 godina.

Privredna banka Zagreb d.d. nudi nešto drugačije rokove otplate ovisno o tome uzima li se kredit uz hipoteku ili bez hipoteke uz plaćanje učešća za kupnju nekretnine ili se kredit uzima uz fiksnu kamatnu stopu. Ukoliko se kredit uzima bez hipoteke i uz plaćanje učešća za kupnju nekretnina, rok otplate iznosi od 5 do 15 godina ili bez hipoteke uz nešto duži rok otplate od 5 do 30 godina. Za razliku od Podravske banke d.d. čiji rok otplate uz fiksnu kamatnu stopu iznosi do 5 godine, Privredna banka Zagreb d.d. nudi duži rok otplate od 5 do 10 godina.

### 6.3. Iznos kredita

Tablica 3. prikazuje iznose kredita koje odobravaju promatrane banke. Neke od njih nude kako minimalne tako i maksimalne iznose stambenih kredita, dok neke definiraju samo maksimalne iznose kredita.

**Tablica 3. Iznos stambenog kredita**

Podravska banka d.d.	Croatia banka d.d.	Privredna banka Zagreb d.d.
do 2.000.000 kuna	150.000 do 500.000 kuna za adaptaciju	do 2.300.000 kuna, za adaptaciju do 535.000 kuna
-	150.000 do 1.000.000 kuna za ostale namjene	do 300.000 kuna, bez zasnivanja založnog prava
do 250.000 eura u kunskoj protuvrijednosti	20.000 do 70.000 EUR za adaptaciju	do 40.000 EUR bez hipoteke
-	20.000 do 150.000 EUR za ostale namjene	do 350.000 EUR, a za adaptaciju do 70.000 EUR (uz hipoteku)

Izvor: Obrada autora temeljem podataka iskazanih na stranicama:

[https://www.pbz.hr/hr/gradani/krediti?qt-view\\_usluge\\_block=5](https://www.pbz.hr/hr/gradani/krediti?qt-view_usluge_block=5),

<https://www.croatiabanka.hr/hr/gradani/krediti/stambeni-krediti>,

[https://www.poba.hr/index.php?cat=stambeni\\_krediti](https://www.poba.hr/index.php?cat=stambeni_krediti) (pristupljeno 14. svibnja 2019)

Iz tablice 3. vidljivo je kako Podravska banka d.d. nudi samo maksimalne iznose kredita, odnosno najveći iznos kredita koji je banka spremna dati svojim komitentima. Promatrane banke nude stambene kredite u kunama i u eurima. Tako Podravska banka d.d. nudi stambeni kredit do 2.000.000 kuna, odnosno do 250.000 eura u kunskoj protuvrijednosti.

Croatia banka d.d. iznose kredita razgraničava na adaptaciju te na ostale namjene tako da ona daje kredite od 150.000 do 500.000 kuna, to jest od 20.000 do 70.000 eura za adaptaciju, a od 150.000 do 1.000.000 kuna, odnosno od 20.000 do 150.000 eura za ostale namjene.

Privredna banka Zagreb d.d. nudi najveće iznose stambenih kredita do čak 2.300.000 kuna. U usporedbi s Croatia bankom d.d. nudi i nešto veći iznos za adaptaciju, to jest do 535.000 kuna. Privredna banka Zagreb d.d. nudi mogućnost uzimanja stambenog kredita bez zasnivanja založnog prava do 300.000 kuna. U eurima to iznosi do 40.000 eura bez hipoteke, odnosno do 350.000 eura, a za adaptaciju do 70.000 eura uz hipoteku.

#### 6.4. Visina kamatne stope u odabranim bankama

Fiksna kamatna stopa je definirana ugovorom, i kako sam naziv kaže ona je fiksna kroz cijeli rok otplate kredita odnosno jedinstvena je i nepromjenjiva. Točnije rečeno, tijekom cijelog vremena otplate kredita poznat je iznos fiksne kamatne stope što je prednost jer neće postojati mogućnost iznenađenja visine mjesečne rate. Fiksna kamatna stopa čini se kao idealno rješenje, no isto tako treba biti svjestan prihvaćanja rizika da će možda za određenu valutu kamatna stopa u budućnosti biti niža od one koja je dogovorena u ugovoru.

Promjenjiva kamatna stopa je različita od fiksne kamatne stope jer se ona sastoji iz dva dijela, odnosno jedan je dio fiksni dok je drugi dio promjenjiv. Fiksni dio promjenjive kamate definiran je kao i fiksna kamatna stopa ugovorom, a promjenjivi ili varijabilni dio ovisi o kretanju tržišne kamatne stope određene valute, odnosno podložan je izmjenama tijekom roka otplate kredita. Promjenjiva kamatna stopa sa sobom nosi veće rizike jer visine tržišnih kamatnih stopa mogu ići u nedogled, a to utječe na ukupnu kamatnu stopu koju plaćate kao naknadu za posuđeni kredit. Rizik kamatne stope je izraženiji kod kredita duljeg roka otplate jer je izuzetno teško predvidjeti daleku budućnost kretanja tržišnih kamatnih stopa pojedinih valutnih klauzula.

**Tablica 4. Visina kamatne stope**

	Podravska banka d.d.	Croatia banka d.d.	Privredna banka Zagreb d.d.
EUR	fiksna 3,50%, uz rok otplate do 5 godina	4,70% godišnje, promjenjiva, uz status klijenta	fiksna 3,59 do 4,19% (od 5 do 7 god.), 4,19% do 4,79% (od 7 do 10 god.)
	promjenjiva 3,37%	5,20% godišnje, promjenjiva, bez statusa klijenta	promjenjiva 3,31% do 3,71%



HRK	fiksna 3,99%, uz rok otplate do 5 godina	4,90% godišnje, promjenjiva, uz status klijenta	fiksna 4,09 do 4,69% (5 do 7 god.), 4,49 do 5,09% (7 do 10 god.)
	promjenjiva 3,89% uz rok otplate do 30 godina	5,40% godišnje, promjenjiva, bez statusa klijenta	promjenjiva 3,87% do 4,27%

Izvor: Obrada autora temeljem podataka iskazanih na stranicama:

[https://www.pbz.hr/hr/gradani/krediti?qt-view\\_usluge\\_block=5](https://www.pbz.hr/hr/gradani/krediti?qt-view_usluge_block=5),

<https://www.croatiabanka.hr/hr/gradani/krediti/stambeni-krediti>,

[https://www.poba.hr/index.php?cat=stambeni\\_krediti](https://www.poba.hr/index.php?cat=stambeni_krediti) (pristupljeno 14. svibnja 2019)

Iz tablice 4. vidljivo je kako banke nude različite visine kamatnih stopa ovisno o tome uzima li se kredit u kunama ili u eurima. Croatia banka d.d. pruža niže kamatne stope ovisno o tome posjedujete li status klijenta dok preostale dvije promatrane banke ne pružaju tu pogodnost svojim klijentima. Naime, Podravska banka d.d. u kunama ima fiksnu kamatnu stopu od 3,99% uz rok otplate do 5 godina dok je promjenjiva kamatna stopa nešto niža, ali rizičnija i iznosi 3,89% uz duži rok otplate, to jest do 30 godina. U eurima su visine kamatnih stopa nešto niže te je fiksna kamatna stopa 3,50% također uz rok otplate do 5 godine. Promjenjiva kamatna stopa kao i u kunama je niža u odnosu na fiksnu kamatnu stopu te iznosi 3,37%.

Croatia banka d.d. ima višlje kamatne stope te nudi samo promjenjivu kamatnu stopu što znači da je nepovoljnija u usporedbi s promatranim bankama. U kunama promjenjiva kamatna stopa iznosi 4,90% godišnje uz status klijenta te 5,40% godišnje bez statusa klijenta. U eurima, visine kamatnih stopa su nešto niže, to jest uz status klijenta visina promjenjive kamatne stope iznosi 4,70% dok bez statusa klijenta ona iznosi 5,20% godišnje.

Privredna banka Zagreb d.d. visinu fiksnih kamatnih stopa određuje na temelju roka otplate kredita. Jednostavnije rečeno što je duži rok otplate kredita, visina fiksne kamatne stopa je višlja i obrnuto. Tako u kunama fiksna kamatna stopa na rok otplate od 5 do 7 godina iznosi od 4,09 do 4,69%, a ukoliko je rok otplate od 7 do 10 godina ona iznosi 4,49 do 5,09%. Promjenjiva kamatna stopa ne ovisi o duljini roka otplate kredita tako da se ona kreće od 3,87 do 4,27%. U eurima su visine kamatnih stopa niže te fiksna kamatna stopa također ovisi o visini roka otplate. Ukoliko je rok otplate od 5 do 7 godina, fiksna kamatna stopa iznosi 3,59 do 4,19%, a ukoliko

je rok otplate od 7 do 10 godina, fiksna kamatna stopa iznosi 4,19 do 4,79%. Promjenjiva kamatna stopa za kredite u eurima iznosi 3,31 do 3,71%.

## 6.5. Osiguranje povrata kredita u odabranim bankama

Instrumenti osiguranja povrata kredita su zapravo instrumenti koje banka radi vlastite sigurnosti traži od svojih komitenata kao osiguranje povrata kredita u cjelokupnom iznosu. Kao instrumenti osiguranja povrata kredita koriste se svi vrijednosni papiri, pokretna i nepokretna imovina, police osiguranja te drugi oblici imovine. U cilju osiguranja od ugroze vezano za pojedine potencijalne komitente banaka, banke počinju tražiti određena rješenja koja rezultiraju pojavom jedne institucije – Hrvatski registar obveza po kreditima.

„HROK d.o.o. je tvrtka koju je 2004. godine osnovalo 20 hrvatskih banaka radi ustroja i vođenja HROK-a, prvog potpunog kreditnog registra u RH. Potpuni kreditni registar je sustav za prikupljanje, obradu i razmjenu informacija o svim kreditnim obvezama klijenata financijskih institucija korisnika HROK-a i urednosti podmirivanja. Od 2010. godine uz banke i stambene štedionice proširen je krug korisnika registra na leasing društva, kartične kuće i društva za potrošačko kreditiranje. HROK je od studenog 2010. godine proširio svoju ponudu proizvoda kreditnim izvješćem za poslovne subjekte koja sadrže podatke o novčanim zaduženjima poslovnih subjekata koje isti imaju u financijskim institucijama korisnicama HROK-a.“ (<http://www.hrok.hr/hr/povijest-hrok>)

Korištenjem „kreditnog izvješća koje daje prikaz podataka o novčanim obvezama klijenta i urednosti podmirivanja kojeg izdaje HROK, postiže se veća sigurnost u kreditnim plasmanima.“ (<https://www.hrok.hr/hr/kreditno-izvjese>) Promjene koje su nastale kao rezultat zaštite poslovanja od 25. svibnja očituju se u tome da HROK više ne radi kreditna izvješća fizičkih osoba jer želi otkloniti svaku nejasnoću u primjeni Opće uredbe o zaštiti podataka. U tablici 5. prikazano je osiguranje povrata kredita u sve tri promatrane banke.

**Tablice 5. Osiguranje povrata kredita**

Naziv banke	Osiguranje povrata kredita u	
	EUR	HRK
Podravska banka d.d.	Založno pravo na stamb. objektu Izjava o suglasnosti o zapljeni na primanja potvrđena kod JB Dvije bianco potpisane mjenice od korisnika kredita, sudužnika i	Založno pravo na stamb. objektu Izjava o suglasnosti o zapljeni na primanja potvrđena kod JB Dvije bianco potpisane mjenice od korisnika kredita, sudužnika i

	jamaca, akceptiranimi i s klauzulom bez protesta; potvrđena kod JB Zadužnica izdana od svih sudionika u kreditu i potvrđena kod JB Polica životnog osiguranja s jednokratnom uplatom premije	jamaca, akceptiranimi i s klauzulom bez protesta; potvrđena kod JB Zadužnica izdana od svih sudionika u kreditu i potvrđena kod JB Polica životnog osiguranja s jednokratnom uplatom premije
<b>Croatia banka d.d.</b>	Založno pravo na stamb. objektu najmanje u omjeru 1:1,12 iznosa plasmana i procijena trž. vrijed. nekretnine Izjava o suglasnosti o zapljeni na primanja potvrđena kod JB Zadužnica korisnika kredita s jamstvom jamca-platca potvrđena kod JB Zadužnica sudužnika potvrđena kod JB	Založno pravo na stamb. objektu najmanje u omjeru 1:1,12 iznosa plasmana i procijena trž. vrijed. nekretnine Izjava o suglasnosti o zapljeni na primanja potvrđena kod JB Zadužnica korisnika kredita s jamstvom jamca-platca potvrđena kod JB Zadužnica sudužnika potvrđena kod JB
<b>Privredna banka Zagreb d.d.</b>	Izjava o zapljeni po pristanku dužnika, izdana od svih sudionika u kreditu i potvrđena kod JB Zadužnica izdana od svih sudionika u kreditu i potvrđena kod JB  <i>UZ ZASNIVANJE ZALOŽNOG PRAVA</i> Založno pravo na nekretnini Polica osiguranja imovine Polica osiguranja od nezgode korisnika kredita za pokriće 100% iznosa kredita ili polica životnog osiguranja  <i>BEZ ZASNIVANJA ZALOŽNOG PRAVA</i> Polica osiguranja od nezgode za pokriće 100% iznosa kredita i polica osiguranja života Osiguranje otplate kredita	Izjava o zapljeni po pristanku dužnika, izdana od svih sudionika u kreditu i potvrđena kod JB Zadužnica izdana od svih sudionika u kreditu i potvrđena kod JB  <i>UZ ZASNIVANJE ZALOŽNOG PRAVA</i> Založno pravo na nekretnini Polica osiguranja imovine Polica osiguranja od nezgode korisnika kredita za pokriće 100% iznosa kredita ili polica životnog osiguranja  <i>BEZ ZASNIVANJA ZALOŽNOG PRAVA</i> Polica osiguranja od nezgode za pokriće 100% iznosa kredita i polica osiguranja života Osiguranje otplate kredita

Izvor: Obrada autora temeljem podataka iskazanih na stranicama:

[https://www.pbz.hr/hr/gradani/krediti?qt-view\\_usluge\\_block=5](https://www.pbz.hr/hr/gradani/krediti?qt-view_usluge_block=5),

<https://www.croatiabanka.hr/hr/gradani/krediti/stambeni-krediti>,

[https://www.poba.hr/index.php?cat=stambeni\\_krediti](https://www.poba.hr/index.php?cat=stambeni_krediti) (pristupljeno 14. svibnja 2019)

Sve tri promatrane banke traže od svojih komitenata založno pravo na stambenom objektu, izjavu o suglasnosti o zapljeni primanja, kao i zadužnicu izdanu od svih sudionika u kreditu potvrđene kod javnog bilježnika. Da bi nekretnina bila prihvaćena kao založno pravo ona mora biti stambene namjene, odnosno to su stanovi, kuće, pripadajući dijelovi stana namijenjeni stanovanju ili za odmor te građevinsko zemljište namijenjeno izgradnji uz građevinsku dozvolu. Nekretnina ne smije imati nikakav teret te mora biti bez spornih zabilježbi, kao i urednog

vlasništva. Croatia banka d.d. traži založno pravo na stambenom objektu najmanje u omjeru 1:1,12 iznosa plasmana i procijena tržišne vrijednosti nekretnine što znači da vrijednost nekretnine mora biti 12% veća od iznosa traženog kredita. Izjava o suglasnosti o zapljeni primanja je zapravo instrument kojim se banka osigurava od neplaćanja iznosa kredita, ali on ne definira način otplate nego ih u slučaju neplaćanja banke šalju poslodavcu te na temelju te izjave potvrđene kod javnog bilježnika, poslodavac ima zakonsku obvezu postupiti. Zadužnica je privatna isprava koja ima svojstvo ovršne isprave. Dužnik njome daje suglasnost da se radi naplate tražbine zaplijene svi računi koje ima kod kreditne institucije te da se novac s tih računa isplaćuje kreditnoj instituciji, ali svakako mora biti potvrđena od strane javnog bilježnika. Ujedno su to i svi instrumenti osiguranja koje traži Croatia banka d.d.

Kod Privredne banke Zagreb d.d., instrumenti osiguranja povrata kredita razlikuju se o tome je li riječ o kreditu uz založno pravo ili zasnivanje bez založnog prava na nekretnini. Ukoliko je riječ o kreditu uz zasnivanje založnog prava na nekretnini, banka još traži policu osiguranja imovine te policu osiguranja od nezgode korisnika kredita ili policu životnog osiguranja. Ako se polica osiguranja imovine ili polica životnog osiguranja koristi kao instrument osiguranja pri odobravanju kredita, onda ju je potrebno vinkulirati u korist kreditne institucije.

No, ukoliko je riječ o kreditu bez založnog prava na nekretnini, banka isto tako traži policu osiguranja od nezgode za pokriće 100% iznosa kredita, ali i obveznu policu osiguranja života te osiguranje otplate kredita.

Podravska banka d.d. od svojih komitenata još traži dvije bianco potpisane mjenice od korisnika kredita, sudužnika i jamaca, akceptiranima i s klauzulom bez protesta ovjerenu kod javnog bilježnika te policu životnog osiguranja s jednokratnom uplatom premije. Mjenica je vrijednosni papir na određeni iznos novca koji svom imatelju, odnosno posjedniku daje pravo da taj iznos naplati od osobe koja je na njoj naznačena kao dužnik. U ovom slučaju je to korisnik kredita, sudužnik ili jamac.

„Jamac je osoba koja se obvezuje prema vjerovniku da će ispuniti valjanu i dospjelu obvezu dužnika, ako dužnik to ne učini. Naplata dugovanja od jamca može se zatražiti nakon neispunjenja obveze glavnog dužnika, osim ako se ne utvrdi da od glavnog dužnika nije moguće naplatiti dugovanje.“ (<https://www.jutarnji.hr/domidizajn/dd-specijali/mojprvikvadrat/instrumenti-osiguranja-otplate-kredita/3041858/>)

Ukoliko se utvrdi da od glavnog dužnika nije moguće naplatiti dugovanje, tada jamac odgovara vjerovniku kao glavni dužnik.

To su instrumenti osiguranja koje banka traži neovisno o tome je li riječ o stambenom kreditu u kunama ili o stambenom kreditu u eurima.

## 7. Zaključak

Završni rad se temelji na analizi ponude stambenih kredita u Republici Hrvatskoj, točnije u Podravskoj banci d.d., Croatia banci d.d. te Privrednoj banci Zagreb d.d. Stambeni krediti se u pravilu dodjeljuju fizičkim osobama zbog određene namjene. Najčešće je to kupnja stana, nekretnine ili građevinskog zemljišta te zbog izgradnje kuće. Stambeni kredit komitentima omogućava korištenje određene svote novca dobivenog od strane banke u obliku kredita, ali svakako uz obvezu vraćanja u dogovorenom roku te plaćanja pripadajuće kamate.

Croatia banku d.d. izabrala sam iz razloga što je u potpunom vlasništvu Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, odnosno u vlasništvu Republike Hrvatske. Privrednu banku Zagreb d.d. i Podravsku banku d.d. sam izabrala zbog usporedbe ponuda velikih i malih banaka na našem području.

Podravska banka d.d. u odnosu na Croatia banku d.d. te Privrednu banku Zagreb nudi nešto manji broj namjena za korištenje stambenih kredita. Sve tri promatrane banke imaju iste namjene korištenja kredita, a to su kupnja stambenog prostora, adaptacija, izgradnja, dogradnja, nadogradnja, rekonstrukcija, kupnja građevinskog zemljišta te refinanciranje postojećeg stambenog kredita.

Rok otplate kredita je različit, a opet sličan u sve tri promatrane banke. Naime, svaka banka rokove otplate određuje po nekom kriteriju, ovisno o tome radi li se o fiksnoj ili promjenjivoj kamati, govori li se o kreditu uz založno ili bez založnog prava na nekretnini i sl. Rokovi otplate kredita u svim promatranim bankama uglavnom se kreću od 5 do 30 godina.

Promatrane banke nude stambene kredite u kunama te stambene kredite u eurima. Najniže iznose stambenih kredita pruža Croatia banka d.d., dok se Privredna banka Zagreb ističe s najvišim iznosima stambenih kredita do čak 2.300.000 kuna, to jest do 350.000 eura.

Iako Croatia banka d.d. pruža pogodnost nižih kamatnih stopa komitentima koji imaju status klijenta i dalje se ističe kao banka s najvišim kamatnim stopa te je izuzetno važno naglasiti kako Croatia banka d.d. svojim komitentima pruža samo promjenjivu kamatnu stopu. Podravska banka d.d. te Privredna banka Zagreb d.d. imaju neznatne razlike u visinama kamatnih stopa te uz promjenjive kamatne stope pružaju mogućnost biranja fiksnih kamatnih stopa.

Instrumenti osiguranja povrata kredita poput založnog prava na stambenom objektu, izjave o suglasnosti o zapljeni primanja kao i zadužnice izdane od svih sudionika u kreditu potvrđene kod javnog bilježnika jednaki su kod sve tri analizirane banke.

Istraživanjem je utvrđeno da postoji sličnost u rokovima otplate kredita, ali isto tako i da nema većih razlika u namjeni korištenja kredita, kao i u instrumentima osiguranja povrata kredita kod Podravske banke d.d., Croatia banke d.d. te Privredne banke Zagreb d.d.

Vidljive su razlike u iznosima kredita koji se odobravaju te u visinama kamatnih stopa gdje se usudujem reći kako je Privredna banka Zagreb d.d. najpovoljnije rješenje.

## Literatura

### Knjige:

1. Božina, L. (2008). *Novac i bankarstvo*. Pula: Sveučilište Jurja Dobrile u Puli
2. Gregurek, M., Vidaković N. (2013). *Bankarsko poslovanje*. Zagreb: Visoko učilište EFFECTUS – visoka škola za financije i pravo
3. Leko, V., Mates, V. (1993). *Rječnik bankarstva i financija*. Zagreb: Masmedia
4. Matić, B. (2016). *Monetarna ekonomija*. Osijek: Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Ekonomski fakultet u Osijeku
5. Zelenika, R. (2000). *Metodologija i tehnologija izrade znanstvenog i stručnog djela*. Rijeka: Ekonomski fakultet u Rijeci.

### Internet:

1. Croatia banka d.d. (2019) *O nama*. Dostupno na: <https://www.croatiabanka.hr/hr/o-nama/misija-i-vizija/> (pristupljeno: 09. 05. 2019.)
2. Croatia banka d.d. (2019) *Stambeni krediti*. Dostupno na: <https://www.croatiabanka.hr/hr/gradani/kredit/stambeni-kredit> (pristupljeno: 14. svibnja 2019)
3. Google (2019) *Logo Croatia banke d.d.* Dostupno na: <https://www.google.com/search?q=croatia+banka+logo&source> (pristupljeno: 09. svibnja 2019)
4. Google (2019) *Logo Podravske banke d.d.* Dostupno na: <https://www.google.com/search?q=podravska+banka+logo&source> (pristupljeno: 09. svibnja 2019)
5. Google (2019) *Logo Pivredne banke Zagreb d.d.* Dostupno na: <https://www.google.com/search?q=podravska+banka+logo&source> (pristupljeno: 09. svibnja 2019)
6. Hrvatski registar obveza po kreditima (2019) *Povijest HROK-a*. Dostupno na: <http://www.hrok.hr/hr/povijest-hrok> (pristupljeno: 14. svibnja 2019)
7. Hrvatski registar obveza po kreditima (2019) *Kreditno izvješće*. Dostupno na: <https://www.hrok.hr/hr/kreditno-izvjescje> (pristupljeno: 02. srpnja 2019)
8. Privredna banka Zagreb d.d. (2019) *O nama*. Dostupno na: <https://www.pbz.hr/hr/o->



[nama](#) (pristupljeno: 09. svibnja 2019)

9. Privredna banka Zagreb d.d. (2019) *Stambeni krediti*. Dostupno na: <https://www.pbz.hr/hr/gradani/krediti?qtviewuslugeblock=5> (pristupljeno: 14. svibnja 2019)
10. Podravska banka d.d. (2019) *O nama*. Dostupno na: [https://www.poba.hr/index.php?cat=o\\_nama](https://www.poba.hr/index.php?cat=o_nama) (pristupljeno: 09. svibnja 2019)
11. Podravska banka d.d. (2019) *Stambeni krediti*. Dostupno na: [https://www.poba.hr/index.php?cat=stambeni\\_krediti](https://www.poba.hr/index.php?cat=stambeni_krediti) (pristupljeno: 14. svibnja 2019)

## **Popis tablica**

Tablica 1. Namjena korištenja kredita .....	12
Tablica 2. Rok otplate kredita .....	14
Tablica 3. Iznos kredita .....	15
Tablica 4. Visina kamatne stope u odabranim bankama .....	16
Tablica 5. Osiguranje povrata kredita .....	18

## **Popis slika**

Slika 1. Logo Podravske banke d.d. ....	5
Slika 2. Logo Croatia banke d.d. ....	6
Slika 3. Logo Privredne banke Zagreb d.d. ....	7

