

# SPECIFIČNOSTI PONUDE STAMBENIH KREDITA NA PODRUČJU REPUBLIKE HRVATSKE

---

Lukić, Dora

Undergraduate thesis / Završni rad

2022

*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:145:469742>

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

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



*Repository / Repozitorij:*

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



Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku

Ekonomski fakultet u Osijeku

Preddiplomski studij smjer Financijski menadžment

Dora Lukić

**SPECIFIČNOSTI PONUDE STAMBENIH KREDITA NA  
PODRUČJU REPUBLIKE HRVATSKE**

Završni rad

Osijek, 2022.

Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku  
Ekonomski fakultet u Osijeku  
Preddiplomski studij smjer Financijski menadžment

Dora Lukić

**SPECIFIČNOSTI PONUDE STAMBENIH KREDITA NA  
PODRUČJU REPUBLIKE HRVATSKE**

Završni rad

Kolegij: Bankarstvo

JMBAG: 0010219082

e-mail: [doraluki@gmail.com](mailto:doraluki@gmail.com)

Mentor. doc.dr.sc. Hrvoje Serdarušić

Osijek, 2022.

Josip Juraj Strossmayer University of Osijek

Faculty of Economics

Undergraduate Study Financial Management

Dora Lukić


**SPECIFICS OF THE OFFER OF HOUSING LOANS IN THE  
REPUBLIC OF CROATIA**

Final paper

Osijek, 2022.

## IZJAVA

### O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI, PRAVU PRIJENOSA INTELEKTUALNOG VLASNIŠTVA, SUGLASNOSTI ZA OBJAVU U INSTITUCIJSKIM REPOZITORIJIMA I ISTOVJETNOSTI DIGITALNE I TISKANE VERZIJE RADA

1. Kojom izjavljujem i svojim potpisom potvrđujem da je završni (navesti vrstu rada: završni / diplomski / specijalistički / doktorski) rad isključivo rezultat osobnoga rada koji se temelji na mojim istraživanjima i oslanja se na objavljenu literaturu. Potvrđujem poštivanje nepovredivosti autorstva te točno citiranje radova drugih autora i referiranje na njih.
2. Kojom izjavljujem da je Ekonomski fakultet u Osijeku, bez naknade u vremenski i teritorijalno neograničenom opsegu, nositelj svih prava intelektualnoga vlasništva u odnosu na navedeni rad pod licencom *Creative Commons Imenovanje – Nekomercijalno – Dijeli pod istim uvjetima 3.0 Hrvatska*. 
3. Kojom izjavljujem da sam suglasan/suglasna da se trajno pohrani i objavi moj rad u institucijskom digitalnom repozitoriju Ekonomskoga fakulteta u Osijeku, repozitoriju Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku te javno dostupnom repozitoriju Nacionalne i sveučilišne knjižnice u Zagrebu (u skladu s odredbama Zakona o znanstvenoj djelatnosti i visokom obrazovanju, NN br. 123/03, 198/03, 105/04, 174/04, 02/07, 46/07, 45/09, 63/11, 94/13, 139/13, 101/14, 60/15).
4. izjavljujem da sam autor/autorica predanog rada i da je sadržaj predane elektroničke datoteke u potpunosti istovjetan sa dovršenom tiskanom verzijom rada predanom u svrhu obrane istog.

**Ime i prezime studenta/studentice:** Dora Lukić

**JMBAG:** 0010219082

**OIB:** 04008220891

**e-mail za kontakt:** doraluki@gmail.com

**Naziv studija:** Preddiplomski sveučilišni studij Financijski menadžment

**Naslov rada:** Specifičnosti ponude stambenih kredita na području Republike Hrvatske

**Mentor/mentorica diplomskog rada:** doc.dr.sc. Hrvoje Serdarušić

U Osijeku, 15. 09. 2022. godine

Potpis



## **Sažetak**

Stanovanje je jedna od osnovnih ljudskih potreba koju većina stanovništva nastoji prioritetno riješiti. Za zadovoljenje te potrebe neophodna su značajna financijska sredstva kojima većina stanovništva ne raspolaže odmah niti ih može priskrbiti u kratkom vremenskom roku. Iz tih razloga za rješavanje stambenog pitanja koriste se kao izvor financiranja krediti kreditnih institucija. U radu se obrađuje ponuda stambenih kredita i njihovih specifičnosti unutar kreditnih institucija u Republici Hrvatskoj prema mogućem iznosu kredita, valuti zaduživanja, vrsti i visini kamatne stope te roku otplate.

**Ključne riječi:** kredit, stambeni kredit, banka, Republika Hrvatska

## **Abstract**

Housing is one of the basic human needs that the majority of the population tries to solve as a priority. In order to satisfy this need, considerable financial resources are required, which the majority of the population does not have immediately and cannot obtain in a short time. For these reasons, loans from credit institutions are used as a source of financing to solve the housing problem. The final paper deals with the offer of housing loans and their peculiarities in the credit institutions in the Republic of Croatia in terms of the possible loan amount, loan currency, type and amount of interest rate and repayment period.

**Keywords:** loan, housing loan, bank, Republic of Croatia

## Sadržaj

1. Uvod.....	1
2. Razvoj, značaj i pojam bankarstva.....	2
2.1. Povijesni razvoj bankarstva .....	2
2.2. Načela bankarskog poslovanja .....	3
3. Vrste banaka.....	7
3.1. Središnje banke.....	7
3.2. Depozitno – kreditne banke .....	8
3.3. Specijalizirane banke .....	9
3.4. Univerzalne banke .....	9
3.5. Štedionice .....	10
4. Bankarski poslovi.....	12
4.1. Pasivni bankarski poslovi .....	12
4.1.1. Kratkoročni bankarski poslovi .....	13
4.1.2. Dugoročni bankarski poslovi .....	13
4.2. Aktivni bankarski poslovi.....	14
4.3. Neutralni bankarski poslovi.....	14
4.4. Vlastiti bankarski poslovi .....	15
5. Pojam, uloga i karakteristike kredita .....	17
5.1. Vrste kredita .....	17
5.2. Funkcije kredita .....	20
6. Specifičnosti stambenog kreditiranja .....	21
7. Analiza ponude stambenih kredita u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj .....	22
7.1. Dostupnost ponude stambenog kreditiranja u kreditnim institucijama .....	22
7.2. Ponuda stambenih kredita za kupovinu nekretnina .....	23
7.2.1. Moguća visina i valuta kredita .....	23
7.2.2. Visina i struktura parametra kamatne stope .....	25
7.2.3. Rok povrata kredita za kupnju stana/kuće.....	28
7.3. Ponuda stambenih kredita za adaptaciju nekretnina.....	31
7.3.1. Moguća visina i valuta kredita .....	31
7.3.2. Visina i struktura parametra kamatne stope .....	32
7.3.3. Rok povrata kredita za adaptaciju stana/kuće .....	35
Zaključak.....	38
Literatura .....	40
Popis tablica .....	41
Prilozi .....	42

## 1. Uvod

Analiziranje ponude stambenih kredita i njihovih specifičnosti unutar kreditnih institucija na području Republike Hrvatske glavna je tema ovog rada, tj. kroz visinu i valutu, najduži rok otplate, te visinu i strukturu kamatne stope prikazati koje institucije imaju bolje uvjete kreditiranja za kupovinu odnosno adaptaciju nekretnine. Pojava i razvoj bankarstva također je jedna od tema rada s obzirom na značajan utjecaj na razvoj gospodarstva, te samim time i čovječanstva. Kroz rad su također razrađene vrste banaka, podjele bankarskih poslova te vrste i funkcije kredita.

U skladu s predmetom rada, cilj je kroz provedenu analizu utvrditi i prikazati koje kreditne institucije nude najbolje uvjete stambenog kreditiranja.

S obzirom na cilj i predmet rada postavljena je i hipoteza koja postavlja pitanje postoje li značajne razlike u uvjetima i specifičnostima stambenog kreditiranja unutar kreditnih institucija?

U radu su korištene sljedeće znanstvene metode: deskriptivna metoda, metoda analize, metoda sinteze, induktivna i deduktivna metoda, te komparativna metoda.

Rad je uz uvod i zaključak koncipiran na 6 poglavlja. Drugo poglavlje razrađuje povijest bankarstva, od njegovih prvih oblika u antičkim civilizacijama, prvih banaka, te temeljnim načelima poslovanja, pokazateljima kreditne sposobnosti klijenta i sl. Treće poglavlje razrađuje temu vrsta banaka i financijskih institucija, koja je uloga navedenih institucija, te kakve vrste osoba (ukoliko je moguće) kreditiraju. U četvrtom poglavlju riječ je o vrstama bankarskih poslova, za što su vezani, što je za neki bankarski posao važno, kakvu ulogu banka ima u tom poslu i drugo. Tema petog poglavlja su vrste kredita, njihova ročnost, podjele po ročnosti te razrada podjele kredita. Dio petog poglavlja razrađuje funkcije kredita koje su kao i vrste kredita razrađene prema ročnosti. Šesto poglavlje bliže je temi cjelokupnog rada, te se u njemu govori isključivo o dugoročnom kreditiranju, odnosno stambenom kreditiranju i, kao što naslov govori njegovim specifičnostima. Sedmo poglavlje predstavlja istraživački dio rada. Kroz navedeno poglavlje prikazana je analiza specifičnosti ponude stambenih kredita u kreditnim institucijama na području Republike Hrvatske.



## **2. Razvoj, značaj i pojam bankarstva**

Pri izučavanjima bilo koje djelatnosti, pa tako i bankarstva, potreban je polazak od povijesnih temelja iste kako bi se dobila što bolja slika svih uzroka njezine pojave.

Bankarstvo je u današnjem svijetu izuzetno važno društvu, ali bez razvoja i pojave bankarstva čovječanstvo ne bi bilo na razini razvoja kakvog ga poznajemo. Činjenica je da je čovječanstvo napredovalo jer se razvijala, odnosno napredovala proizvodnja, razne kulture, državni ustroji i drugo, no svaki taj razvoj povezan je s razvojem bankarstva.

### **2.1. Povijesni razvoj bankarstva**

S obzirom da je riječ o monetarnoj djelatnosti, karakterističnoj robi i nerijetko usluzi, pojava bankarstva vezana je uz pojavu novca. Danas bi bilo gotovo pa nemoguće odrediti točan trenutak kada se pojavila prva banka ili financijska institucija koja se bavila jednim poslom kojeg se današnje vrijeme definira kao bankarskim. Ono što se može definirati su najraniji pojavni oblici banaka i njihovi poslovi kroz stare civilizacije i kako su se razvijali kroz povijest, kakav su utjecaj imali na razvoj čovječanstva te u kolikoj mjeri se jesu, odnosno nisu promijenili.

Prve naznake bankarskog poslovanja pronađene su u Srednjoj Aziji gdje su sumeranski svećenici počeli obnašati prve bankarske poslove u svojim svetim hramovima u 35. st. pr. Kr. Iako se pojava bankarstva veže uz pojavu novca, banke u obliku svetih hramova pojavile su se prije nastanka novca. Iako su se banke pojavile prije nastanka novca, određene bankarske usluge koje i danas poznajemo bile su moguće, a to su depoziti. Tadašnji depoziti su bili u obliku dobara, te su to mogle biti žitarice, plemeniti materijali i koža, no ni stoka nije bila isključena. O takvim depozitima postoje i zapisi iz babilonske civilizacije iz 18. st. pr. Kr. Razvoj bankarstva do pozajmljivanja novca uz plaćanje kamata omogućen je razvijanjem gospodarstva i novčarstva u Babilonskom carstvu.

Antička Grčka bankarstvu pruža daljnji razvoj, odnosno ono postaje raznovrsnije i složenije nego u ranijim civilizacijama. Tako se već u 7. st. pr. Kr. pojavljuju prvi privatni bankari čije se usluge temelje na novčanim poslovima. Također se pojavljuju i prve državne banke čije je osnivanje imalo dva cilja. Prvi je bila prevencija neracionalnog bogaćenja privatnih bankara, a drugi olakšavanje tereta kojeg je stvaralo financiranje stanovništva.

Od njegovih najranijih razdoblja, Egipat je žito uz plemenite materijale upotrebljavao kao oblik novca. Za razliku od Babilona čije su banke bile u obliku hramova, u Egiptu su državni silosi obnašali ulogu banaka. Nakon pada Egipta pod grčku vlast mnogi državni silosi bili su pretvoreni u mrežu žitnih banaka, te se po prvi puta u povijesti javljaju računi koji imaju sličnosti s računima kakve poznaje današnje društvo. Naime, ta bankovna mreža je funkcionirala kao trgovački kreditni sustav u kojem se plaćanja provode prijenosom s jednog računa na drugi račun, ali bez prisutnosti prijenosa novca. Tijekom vremena Egipat je novčane transakcije zamijenio kreditnim zapisima kao i Grčka.

Antički Rim uspio je usavršiti administrativne segmente bankarstva, te povećao regulativu financijskih ustanova i transakcija. Bankarstvo se nastavlja razvijati te postaje konkurentnije uvođenjem naplate kamata na zajmove i plaćanje kamata na depozite.

Velika otkrića inicirala su razvoj civilizacije tijekom srednjeg vijeka te su se time stvorile mogućnosti za ponovni razvoj banaka i njihovih djelatnosti. U to vrijeme bankarstvo se vezalo za trgove na kojima se najčešće obavljala trgovačka djelatnost, te se tako osnivaju Banca di Genova 1320. g., Casa di Sant Georio 1401. g., Monte Paschi di Siena 1492. g., Casa di Rialto 1578.g., te Banca del Giro 1617. g.

Tijekom 13. st. Talijani bankarsku djelatnost upoznavaju s dvojnim računovodstvom koje omogućava izbjegavanje kamatarenja na koje se gledalo kao grijeh. Pomoću tog računovodstva kamate na zajmove su mogli knjižiti kao nagradu za preuzimanje rizika ili dar od zajmoprimca. U 14. st. obitelji Bardi i Peruzzi organizirale su pribavljanje i prijenos novca, te uz to olakšale i trgovinu izdavanjem mjenica trgovcima. To pružanje financijskih usluga osiguralo im je neizmjereno bogatstvo. Istodobno se zasnivaju udruge bankara koji svoju pozornost usmjeravaju prema kapitalu, te kroz svoj monopolistički način djelovanja osiguravaju ostvarivanje dodatne zarade.

## **2.2. Načela bankarskog poslovanja**

Bankarsko poslovanje je nerijetko zahtjevna vrsta poslovanja koje ima snažan utjecaj na procese u gospodarstvu zemlje. Kako bi banka poslovala mora se sustavno voditi objektivnim i etičkim načelima poslovanja među ekonomskim subjektima.

Bankarsko poslovanje poznaje četiri temeljna načela poslovanja:

- načelo poslovnosti i urednog poslovanja,
- načelo rentabilnosti,

- načelo likvidnosti,
- načelo sigurnosti i efikasnosti ulaganja. (Srb & Matic, Bankarstvo u gospodarstvu, 2001., str. 27)

Kao jedinstvene privredne institucije, banke također imaju i veće značenje od ostalih gospodarskih ili drugih subjekata. Poslovanja ostalih institucija vezana su za poslovanje banaka. Stoga banke kroz svoje djelatnosti stimuliraju i usmjeruju njihov rad i stvaraju uvjete za djelovanje svih ostalih djelatnosti.

Načelo poslovnosti i urednoga poslovanja jest jedan od primarnih bankarskih načela poslovanja, te načela poslovanja svakog poslovnog subjekta općenito. Ovo je načelo bankarskoj djelatnosti od izuzetne važnosti zbog njezine specifičnosti, te može uzrokovati dugoročne negativne rezultate za banku i mnoge poslovne subjekte ukoliko ga se banka ne pridržava. Racionalno raspolaganje tuđim sredstvima i novcem je od izrazitog značenja za banku s obzirom da ona većini slučajeva posluje tuđim sredstvima te njezine aktivnosti utječu na količinu novčane mase. Kao poduzeće, banka mora biti jednako odgovorna prema klijentima kojima je dala sredstva i prema klijentima od kojih je uzela sredstva. Banka ima najveću odgovornost prema svojim deponentima, a razlog tomu leži u činjenici da banka većinski raspolaže tuđim sredstvima. Pri donošenju poslovnih odluka, bankama je važna racionalnost kako bi se izbjeglo ugrožavanje pozicije banke, te pri tome kompletnog bankovnog sustava. Poželjno je da se pri odlučivanju banka vodi pravilima struke i primjenjuje posljednja znanstvena saznanja, te da ima potpune i pravilne informacije o poslovnoj i kreditnoj sposobnosti klijenta. U situaciji kompleksnijih aktivnosti, odnosno poslova i većih iznosa kredita, tehnološki procesi, tržišna atraktivnost proizvodnje koju se kreditira, tendencija na domaćem pa tako i svjetskom tržištu, te svi ostali faktori koji imaju utjecaj na veličinu njena rizika su elementi koje je banka obvezna poznavati. Kako ne bi došlo do štetne imobilizacije, raspoloživi resursi bi kontinuirano trebali biti u plasmanima. Bankama je nedopustivo u poslovima s korisnicima bilo kakav subjektivan način poslovanja, tj. subjektivan način raspolaganja resursima, lažno predstavljanje, lažno davanje informacija i manjak transparentnosti. S obzirom na činjenicu da su okrenuti prema maksimiziranju profita, no isključivo kroz zakonske okvire koji su jasno definirani i poznati, banke i bankarstvo obavezni su biti apsolutni legalisti. (Gregurek & Vidaković, 2013) smatraju kako su stručnost, poslovnost i profesionalnost zahtjevi za urednim poslovanjem, te da je ono vezano za obvezu pridržavanja bankarskih načela i dobrih poslovnih običaja.

Rentabilno poslovanje, odnosno maksimizacija dobiti cilj je svakog gospodarskog subjekta, te je to razlog važnosti načela rentabilnosti bankama zbog njihove uloge i utjecaja na cjelovito gospodarstvo. Ostvarenje dobiti na razlici primljenih i plaćenih kamata i drugih usluga koje banke obavljaju imaju za primarni cilj ostvarivanje dobiti. Rentabilno poslovanje istodobno mora biti racionalno i sigurno. S obzirom na činjenicu da je jednostavnije ostvariti dobit jedne godine, nego kontinuirano održavati poslovanje, potrebno je razlikovati profitabilnost od rentabilnosti. Pojam rentabilnosti označava dugoročno ostvarivanje određenih ciljeva, a oni se mogu ispuniti samo korištenjem sveobuhvatne politike i filozofije. Nastaje partnerski odnos s klijentima, odnosno komitentima banke. Problemi koji mogu nastati kod komitenta banke nisu samo njegovi, nego i problemi za čije rješavanje pomaže banka kao učesnik u poslu. Poslovni odnos između banke i korisnika mora biti stabilan, dugoročan te se mora temeljiti na uzajamnom povjerenju.

Likvidnost je sposobnost poduzeća da u bilo kojem trenutku može u potpunosti podmiriti sve svoje dospjele novčane obaveze. Likvidna banka je banka koja je sposobna u potpunosti podmiriti svoje dospjele novčane obveze, no i odobrene kredite staviti u tijek. Uz navedeno, po dospjeću je dužna provesti svoje obveze po danim garancijama, akreditivima i ostalim mehanizmima plaćanja. U sustavu papirnat valute, uvažavanje načela likvidnosti je od osobitog značenja. Narušavanje navedenog načela neće negativno utjecati samo na nelikvidne gospodarske subjekte, odnosno poduzeća, već može dovesti u rizik kompletan financijski, a moguće i gospodarski sustav zemlje.

Rentabilnost bankarskog poslovanja koji jamči njezinu likvidnost, te njezino uredno poslovanje i stvaranje uvjeta za efikasna i sigurna ulaganja je pretpostavka urednog bankarskog posla. Banke se u svom poslovanju susreću s problemom uzimanja viška sredstava od jedne strane, te plasiranja viška sredstava drugoj strani. S obzirom na prisutnost takvog odnosa banka ima obvezu prema strani od koje je primila sredstva te joj mora osigurati što veći povrat plasiranih sredstava. Kao subjekt, banka je veza između osoba koje imaju, te osoba koje potražuju sredstva, imajući na umu da osobe mogu biti fizičke i pravne. Sigurno ulaganje označava bankarsku aktivnost koja garantira povrat plasiranih sredstava, odnosno sigurnost plasmana od strane klijenta banke. Kod takvog plasmana banka prepoznaje minimalno dvije dimenzije:

- bonitet klijenta,
- osiguranje pokrića i njegova adekvatnost. (Srb & Matić, 2003., str. 31)

Bonitet klijenta ili poslovnog partnera uključuje širok spektar elemenata koje banka koristi pri određivanju kreditne sposobnosti klijenta ili partnera. Pokazatelji kreditne sposobnosti klijenta mogu biti: likvidnost, rentabilnost poslovanja, kreditni rejting, prihvaćenost proizvoda ili usluga, tržišnost, tendencije na inozemnom i domaćem tržištu, očekivanja i ostalo.

Neodgovarajuća pokrića danas, kao i kroz povijest, dovode do slomova banaka. Banke u socijalističkom režimu su iznimke jer se kroz administrativan put pokriće svelo na koncept te mu je uloga bila marginalizirana. Takav ustroj nije nužno dovodio do pojedinačnih bankarskih krahova, no na kraju je rezultirao potpunim slomom bankarskog sustava, ali i gospodarskog sustava zemalja pod socijalističkim režimom.

Suvremeno bankarstvo tržišnog tipa poznaje dvije vrste pokrića:

- realno pokriće,
- partnerski odnos banka – klijent. (Srb & Matić, 2003., str. 32)

Realno pokriće javlja se kao pokriće kod danih kredita pri kojima banka u zalog uzima neku stvarnu imovinu kao što su primjerice dionice, zemljišta, potraživanja, ugovor o zapljeni prihoda i sl. Zemlje u tranziciji su ovakav model pokrića učinile temeljem bankarskog poslovanja, te to ima vrlo negativan utjecaj na cjelokupni bankarski sustav i među ekonomske odnose, ali je taj utjecaj najizraženiji na ekonomskom razvitku tih zemalja. Kod kreditiranja stanovništva, realno pokriće pokazuje iznimnu učinkovitost pri smanjenju rizika

Proces svođenja rizika posla unutar prihvatljivih okvira kod kreditiranja gospodarstva naziva se partnerski odnos banka – klijent, te se temelji na partnerskom odnosu banke i klijenta. Jedini način da se zajamči uspješan posao je da se u potpunosti povežu svi parametri poslovanja, tj. posebnosti klijenta i partnerski odnos pri rješavanju mogućih problema.

Navedene postavke blisko su povezane s načelom efikasnosti ulaganja, dakle posao koji nudi najveći profit u konačnici ne mora donositi i dugoročnu isplativost ili biti najisplativiji. Rentabilnost, tržišna efikasnost i stabilnost klijenta usko su povezani s poslovanjem banke te se iz tog razloga međusobno isprepliću. Odabir poslovnih partnera banke i uspostava odnosa vezanih uz poslovni moral također su elementi koje obuhvaća načelo sigurnosti i efikasnosti ulaganja.

### 3. Vrste banaka

Što je banka? Prema (Gregurek & Vidaković, 2013, str. 585) banka je institucija koja se bavi prikupljanjem sredstava, plasiranjem sredstava te pružanjem financijskih usluga. U današnjem vremenu postoji mnoštvo vrsta banaka, te ih se može klasificirati prema „potrebama klijenta, ekonomskim karakteristikama, povijesnim okolnostima, te političko okruženje“ (Gregurek & Vidaković, 2013, str. 516). Autori banke dijele na:

- Univerzalne banke,
- Komercijalne i investicijske banke,
- Trgovačke banke,
- Štedne banke, štedionice, kreditne unije,
- Bankarske holding kompanije,
- Financijski konglomerati.

Republika Hrvatska ne bilježi toliku podjelu banaka s obzirom na činjenicu da je malo tržište. Banke prisutne na tržištu Republike Hrvatske su:

- Univerzalne banke,
- Štedne banke, štedne unije i stambene štedionice,
- Trgovačke banke (Gregurek & Vidaković, 2013, str. 517)

#### 3.1. Središnje banke

Zbog stožernog mjesta kojeg imaju u bankarskom sustavu neke zemlje ili unije zemalja, središnje banke se mogu nazivati i banke banaka. Najznačajnija središnja banka u Europi je zasigurno Europska središnja banka koja djeluje kao centralna banka Europske unije. Središnja banka odgovorna je za provođenje ekonomskih politika kroz monetarno – kreditne i devizne politike. Ona također ima utjecaj na stabilnost novčane jedinice neke zemlje, odnosno povlačenjem iz ili emitiranjem novca u optjecaj utječe na aprecijaciju ili deprecijaciju. Uz to, središnje banke su nadležne za međunarodnu likvidnost države. S obzirom da je emisija novca najrasprostranjenija djelatnost u tim institucijama, još neki od naziva za središnju banku koje se može susresti u teoriji i praksi su emisijska ili notna banka. Središnja banka ima ulogu regulatora u bankarskom sustavu, te daje poslovnim bankama dozvolu za njihovo postojanje, odnosno obavljanje bankarskog poslovanja. Ona također kontrolira sve segmente poslovanja banaka. Središnja banka također uživa ulogu propisivanja obvezne rezerve koje poslovne banke u svakom trenutku moraju imati, eskontne stope, te odobravanja visine kredita poslovnim bankama. Kao i poslovne banke, ali i svako drugo poduzeće, središnja banka ima

svoje prihode i rashode. Prihode središnje banke čine kamate na primljene depozite i kredite dane poslovnim bankama, kamate na dužničke i vlasničke vrijednosnice koje drži u aktivi, provizija za obavljene poslove državi i poslovnim bankama te prihodi od pozitivnih tečajnih razlika. Rashode joj čine kamate na obveznu pričuvu banka i depozite, kamate na blagajničke zapise, obveze prema IMF-u, transakcijski troškovi s inozemnim bankama i troškovi provizija, materijalni troškovi, troškovi plaća i amortizacije.

Hrvatska narodna banka (HNB) središnja je banka Republike Hrvatske. Osnovana je 1991. godine temeljem Uredbe o Narodnoj banci Hrvatske pod imenom Narodna banka Hrvatske. Kao središnja banka provodi monetarnu politiku, izdaje hrvatske novčane jedinice, upravlja međunarodnim pričuvama Republike Hrvatske, daje dozvole za rad poslovnim bankama i štedionicama, unijama i posrednicima za posredovanje u stambenom kreditiranju, daje dozvole za rad ovlaštenim mjenjačima na području Republike Hrvatske, te nadzire institucije za elektronički novac i platni promet i njihovo poslovanje.

### **3.2. Depozitno – kreditne banke**

Depozitno – kreditne banke imaju još jedan naziv, a to je komercijalne banke. Iz naziva se mogu prepoznati funkcije i karakteristike ovih banaka. Ove banke kreditiraju gospodarstvo i stanovništvo. Kratkoročni depoziti iz svih izvora su temelj kreditnih aktivnosti depozitno – kreditnih banaka. Svakim odobrenjem kredita ove banke utječu na povećanje novčane mase, te tu pojavu nazivamo sekundarnom emisijom novca. Ova pojava značajno utječe na stabilnost tečaja valute neke zemlje, robno novčane odnose, te uz to na kompletan gospodarski sustav zemlje. Okvir djelovanja ovih banaka čine mjere koje provodi središnja banka kroz kreditno – monetarne politike. Središnja banka je također slijedom svojih ovlasti u suradnji s depozitno – kreditnim bankama te kontrolira i usmjerava njihov rad. Depozitno – kreditne banke u modernom bankarstvu imaju značajnu ulogu jer kroz obavljanje svojih funkcija imaju utjecaj na kompletno kretanje gospodarstva. Tijekom obavljanja svojih funkcija moraju se voditi načelom isplativosti svojih poslova, uz smanjenje mogućih rizika na minimum. Ove banke moraju iznimno dobro biti upoznate s gospodarskim subjektima, općim gospodarskim kretanjima i tendencijama kako mogle ispravno postupati. Uz prethodno navedeno, na raspolaganju moraju imati i stručne kadrove i adekvatnu bazu podataka. Imajući na umu da su tehnologija, gospodarstvo, razne tehnike, upravljačke metode i ostalo u stalnom razvoju, nije iznenađujuće da ispunjavanje svih prethodno navedenih zahtjeva kontinuirano postaje sve složenije. Prema mišljenju autora, „danas se sve više mijenjaju izvori sredstava tih banaka. Potrebna sredstva za svoje poslovanje sve češće banke osiguravaju kroz razne emisije

vrijednosnih papira, dakle na tržištu. Ujedno značaj ostalih bankarskih poslova sve više raste tako da posrednički poslovi u okviru njihove djelatnosti počinju zauzimati značajno mjesto.“ (Srb & Matić, 2001., str. 21)

### **3.3. Specijalizirane banke**

Specijalizacija u bankarstvu nije nikakva moderna pojava jer ju susrećemo već u ranijoj povijesti. Može se steći značajna prednost ako se odluči za specijalizaciju. Ukoliko se bankarsko poslovanje organizira na načelima specijalizacije, ona će bankama omogućiti sljedeće:

- potpuniju i cjelovitiju mogućnost sagledavanja potreba klijenata,
- smanjenje rizika u poslovnim odnosima,
- izvori sredstava kroz suradnju sa sličnim inozemnim bankama kvalitetnije su osigurani bez obzira na oblik njihove suradnje,
- adekvatnu kadrovsku osposobljenost. (Srb & Matić, 2003., str. 23)

Primjenom specijalizacije u poslovanje, banka može smanjiti opterećenje svojih aktivnosti kroz neka razdoblja jer neće imati sporedne poslove, te se na taj način ne smanjuje efikasnost ukupnog poslovanja banke.

### **3.4. Univerzalne banke**

Univerzalne banke pružaju većinu bankarskih usluga, te posluju sa svim ekonomskim sektorima ne gledajući na zahtjeve i veličinu. Usluge univerzalnih banaka uključuju usluge tradicionalnog bankarstva, ali uključuju i usluge iz poslovanja na tržištu kapitala i usluge financijskog savjetovanja. Širina poslovanja i pregled usluga koje banke nude klijentima, a koje posebice dolaze do izražaja tijekom loših ekonomskih situacija, najveća su prednost univerzalnih banaka. Ukoliko se dogode sustavne krize u ekonomiji, širina poslovanja ovih banaka može predstavljati problem jer su one vrlo podložne sustavnom riziku. Obzirom da su univerzalne banke uključene u opsežan spektar ekonomije, ekonomske fluktuacije imaju utjecaj na ove banke. Banka će lakše savladati manje ekonomske fluktuacije, ali s obzirom da velike ekonomske fluktuacije imaju utjecaj na cjelokupnu bankarsku bilancu, one bankama mogu predstavljati izvjestan problem.

Manjak specijalizacije i široki plan aktivnosti koji povećava troškove i rizike poslovanja nedostaci su univerzalnih banaka. Povećani troškovi su u vezi s troškovima zaposlenika jer su za usluge kakve pružaju ove banke potrebni kompetentni stručnjaci.



Univerzalne banke nude sljedeće financijske usluge:

- Sve oblike kreditnog i depozitnog poslovanja,
- Platni promet,
- Trgovanje financijskim instrumentima i derivatima,
- Posjedničko trgovanje što znači da se trguje u ime banke, ali se pri tome koristi vlastita knjiga trgovanja,
- Brokerske usluge,
- Korporativne savjetničke usluge koje uključuju preuzimanja i spajanja, te investicijski menadžment. (Gregurek & Vidaković, 2013, str. 518)

Dom univerzalnog bankarstva je Njemačka, te banke poput Dresdner i Deutsche Bank nude gotovo sve financijske usluge koje su prethodno navedene. Uz posudbu komercijalnim poduzećima, njemačke univerzalne banke kroz nadzorni odbor poduzeća u kojima su one većinski vlasnici provode svoj utjecaj. Mjesta u tim nadzornim odborima rezervirana su za dioničare i zaposlenike, te su većinom popunjena direktorima koji su uobičajeno veliki dioničari.

### **3.5. Štedionice**

„Štednja je bitna stavka u svakoj državi jer predstavlja akumulirane viškove sredstava koji se zatim mogu po potrebi plasirati.“ (Gregurek & Vidaković, 2013, str. 528)

Štedionice su kao financijska institucija vrlo specifične jer se specijaliziraju po vrsti posla koji obavljaju i prema klijentu s kojim su u poslovnom odnosu. Djelatnost im se temelji na pribavljanju i plasiranju štednje u što većem broju određenom sloju građanstva. Njihova specifičnost se iskazuje u prikupljanju malih, ali brojčano velikih štednih uloga. Zbog veličine i razjedinjenosti uloga, odnosno sredstava koja prikupljaju, štedionice nisu zanimljive drugim financijskim institucijama. Sredstva koja se prikupe plasiraju se u jasno definirane instrumente po jasno definiranim zakonitostima.

Štedionice najčešće daju kredite svojim klijentima, te je nerijetki uvjet za odobrenje kredita da klijent mora imati otvoren štedni račun u toj štedionici primjerice 3 godine.

Stambene štedionice, za razliku od običnih štedionica, prikupljaju namjenske štednje i kao što naziv odaje, stambene štednje. Cilj takvih štednji je financiranje stambenog pitanja kao što su renovacije, adaptacije, kupnje nekretnina i slično. Ne osnivaju se "same" već ih osnivaju banke, te kao i za osnivanje svih ostalih financijskih institucija moraju tražiti dozvolu od

Hrvatske narodne banke kako bi ju osnovale, ali prethodno moraju zatražiti i dobiti suglasnost Ministarstva financija. Također se, kao i banke, moraju osnovati u obliku dioničkog društva. U Republici Hrvatskoj posluju samo tri štedionice koje su ujedno stambene, PBZ stambena štedionica d.d., Raiffeisen stambena štedionica i Wüstenrot stambena štedionica d.d.. Pravnu osnovu za osnivanje stambene štedionice na području Republike Hrvatske čini Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje. Zakon stambenu štedionicu tretira kao kreditnu instituciju koja posluje prema odredbama Zakona o kreditnim institucijama, osim ako Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje ne propisuje drugačije. Prema Zakonu, „Stambene štedionice mogu primati novčane depozite i odobravati kredite samo u domaćoj valuti“ (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, čl. 7. st. 1.).

## **4. Bankarski poslovi**

Heterogenost bankarskih poslova rezultat je višestoljetnog razvoja bankarstva i njegova značaja u gospodarstvu. Iako se ta raznovrsnost razvijala stotinama godina, ne može se reći da je taj proces završen. On u današnjem svijetu kreira sve sofisticiranije oblike bankarskih poslova. Bankarstvo poznaje više podjela bankarskih poslova, no među najznačajnijima je podjela prema bilančno – analitičkom obilježju. Prethodno navedena podjela može biti primjenjiva na prve razvojne faze bankarstva kao i bankarske poslove u modernom vremenu. Uloga banke u svakom poslu temeljni je čimbenik razlikovanja poslova, te se tako ona može javljati u ulozi dužnika, vjerovnika, posrednika, obavljati vlastiti posao ili pak upravno – kontrolne poslove.

U nastavku rada će se obraditi sljedeći bankarski poslovi:

- Pasivni,
- Aktivni,
- Neutralni,
- Vlastiti.

### **4.1. Pasivni bankarski poslovi**

Pasivni bankarski poslovi nazivaju se još i poslovi izvora sredstava te ih se prema bilančno – analitičkom obilježju smatra kao jednim od važnih bankarskih poslova. S obzirom da je primanje novčanih depozita jedan od prvih bankarskih funkcija, ovi su poslovi povezani s počecima bankarskog poslovanja.

U pasivnim bankarskim poslovima banka se javlja kao dužnik i to pri:

- primanju uloga na viđenje,
- primanju depozita po viđenju,
- primanju kredita drugih banaka,
- izdavanju obveznica i ostalih vrijednosnih papira,
- reeskontiranju mjenica,
- ostalim poslovima koji prema karakteristikama odgovaraju pasivnim bankarskim poslovima. (Srb & Matić, 2001., str. 35)

#### 4.1.1. Kratkoročni bankarski poslovi

Kako bi se održala likvidnost bilance banke i ročna transformacija, kratkoročni poslovi preuzimaju važnu ulogu te objedinjuju sljedeće aktivnosti:

- emisiju papirnatog i kovanog novca,
- depozite po viđenju i depozite koji su oročeni do jedne godine,
- kredite drugih banaka,
- izdavanje blagajničkih i komercijalnih zapisa,
- eskontiranje vlastitih mjenica koje su vezane za primarnu emisiju novca središnje banke. (Srb & Matić, 2001., str. 35)

S obzirom da primanje depozita čini temelj za odobrenje kredita, razumljivo je da su od velikog značaja svakoj banci, ali i cjelokupnom bankarskom sustavu. Kako ta sredstva služe za multiplikaciju kredita, taj proces nazivamo sekundarna emisija novca.

Poslovi povezani s prikupljanjem slobodnog novca pojedinaca, gospodarskih i ostalih subjekata, te tako i države također pripadaju kategoriji kratkoročnih depozita. Tu kategoriju čine:

- štedni ulози,
- depoziti na tekuće i žiro račune,
- drugi depoziti. (Srb & Matić, 2001., str. 37)

Štedni izvori značajan su izvor sredstava na koji utječu brojni elementi kao što su brojnost ulagača, stabilnost novčanog sustava, navike i običaji, visine kamatnih stopa na štednju, te dakako i neke druge okolnosti. Vrlo bitan bankarski posao jest pribavljanje štednih uloga od građanstva, točnije fizičkih osoba.

Depoziti na tekuće i žiro račune sačinjavaju novčane resurse na računima trgovačkih društava, institucija, javnih poduzeća, fizičkih osoba i države. Ti novčani resursi služe kako bi se vršila plaćanja između ovih subjekata, ali se plaćanja češće obavljaju knjižnim putem nego gotovinom.

Ostali depoziti uloženi su bez otkaznog roka koji se "nalaze" na različitim računima, te su to većinom sredstva mnogih fondova i sličnih institucija.

#### 4.1.2. Dugoročni bankarski poslovi

Sredstva nižeg stupnja likvidnosti predmet u poslovanja dugoročnih bankarskih poslova. Ovi poslovi svojoj uspješnošću značajno utječu na investicije i kroz njih na cjelokupan rast

gospodarstva. Oročeni depoziti i izdavanje vlastitih dionica i obveznica prioritetni su čimbenici u kategoriji dugoročnih pasivnih bankarskih poslova.

### *Oročeni depoziti*

Pod pojmom dugoročnog depozita podrazumijevaju se svi depoziti čiji je otkazni rok duži od godine dana te deponent nema nikakvog utjecaja na to, što znači da kao i kod kratkoročnog depozita, svaka osoba može biti deponent. Dugoročni depoziti su privlačniji ulagačima i primateljima od kratkoročnih depozita jer uključuju veću kamatnu stopu i kroz planiranje aktivnosti si mogu povećati kreditni potencijal.

### *Obveznice i dionice*

Obveznica se kao instrument pribavljanja novčanih resursa na dugi rok često pojavljuje u praksi zbog svoje efektivnosti. One su vrijednosni papiri koji se fiksno ukamaćuju. Davatelj obveznice se obvezuje da će primatelju isplatiti određenu svotu novca do datuma koji je naznačen na obveznici. Vlastite dionice dijele slične karakteristike s obveznicama. Kako bi ovi pasivni poslovi uspjeli, odnosno osigurala zaradu, potrebna je stabilnost i tečaja domaće novčane valute i cjelokupnog gospodarstva.

## **4.2. Aktivni bankarski poslovi**

Kod aktivnih bankarskih poslova banka uživa vjerovničku ulogu. Aktivni bankarski poslovi, uz pasivne, čine srž bankarskoga poslovanja. Činjenica da su jedan od najstarijih bankarskih poslova igra veliku ulogu i u današnjem dobu, ponajviše u multiplikaciji depozita. Kreditni poslovi su najvažniji bankarski poslovi.

Prvi krediti kakvi su nam danas poznati povezani su s pojavom novca. Obzirom da se novac smatra univerzalnom robom (za njega se može kupiti bilo koja druga roba), kreditu se otvorio velik opseg mogućnosti za širenjem. Krediti će biti detaljnije razrađeni u kasnijem dijelu rada.

## **4.3. Neutralni bankarski poslovi**

Neutralni bankarski poslovi najstariji su bankarski poslovi, te ih susrećemo kod prvih banaka. Ovi poslovi mogu se još nazivati i posredničkim ili komisijskim jer banka ima ulogu komisionara, tj. posrednika. Banka koja se bavi posredničkim poslom ima pravo na proviziju ili na neku drugu ugovorenu kompenzaciju.

Kao i u prošlosti pa tako i danas, neutralni bankarski poslovi imaju veliku važnost što znači da funkcioniranje današnjeg gospodarstva ne bi bilo moguće bez njih. Zbog svojih funkcija i principa poslovanja, banka omogućuje brzo i učinkovito financijsko poslovanje svim subjektima. Neutralni bankarski poslovi su tim načinom usko povezani s aktivnim i pasivnim poslovima, te se međusobno isprepliću.

Posrednički bankarski poslovi mogu se podijeliti na:

- posredovanje u platnom prometu,
- čuvanje i upravljanje vrijednostima,
- kupovanje i prodaja vrijednosnih papira,
- preuzimanje jamstva i posredovanje pri izdavanju vrijednosnih papira,
- otvaranje akreditiva i izdavanje vrijednosnih papira. (Srb & Matić, 2001., str. 56)

Platni promet sabire sva plaćanja koja se provode između pravnih i fizičkih osoba koja su se provela kako bi se naplatila novčana potraživanja. Kao i kod kratkoročnih pasivnih bankarskih poslova, ova plaćanja se češće vrše knjižnim prijenosom nego gotovinskim.

Čuvanje i upravljanje vrijednostima uslužni su neutralni bankarski poslovi. Za razliku od ostalih poslova gdje je uvijek imala nekakvu ulogu, ovdje se banka ne pojavljuje niti kao vjerovnik niti kao dužnik. U ovom poslu ili usluzi, banka "samo" prima na čuvanje razne vrijednosne papire, predmete od raznovrsnih dragocjenih kovina, umjetnine i drugo.

Bankarska garancija predstavlja mehanizam osiguranja od neurednog ili općeg neizvršenja obveza iz ugovora. Kao i u svakom ugovoru kojeg sklapaju dvije stranke, spomenuta garancija predstavlja dvostrani pravni posao. U slučaju ovog ugovora, jedina obvezujuća stranka ugovora je banka dok klijent koji koristi garanciju nema nikakve ugovorne obveze prema banci. Milinović, A. (2019)

#### **4.4. Vlastiti bankarski poslovi**

Pod vlastite bankarske poslove ubrajaju se svi poslovi koje banke obavljaju u svoje ime i za svoj račun kako bi ostvarile dobit. Za razliku od ostalih bankarskih poslova, vlastiti bankarski poslovi ne datiraju tako davno u prošlost. Nastali su razvijanjem tržišta, tržišnih gospodarstava i globalizacijom. Vlastiti bankarski poslovi obuhvaćaju:

- Arbitražne poslove,
- Burzovne špekulacije,

- Osnivanje industrijskih poduzeća ili sudjelovanje u dioničarskim društvima. (Srb & Matić, 2003., str. 62)

Arbitražni poslovi prvenstveno se bave kupovinom i prodajom deviza, a manje valuta. Kako bi ostvarile dobit na razlici kupovne i prodajne cijene, danas se svoje poslovanje sve više okreću vrijednosnim papirima.

U situaciji gdje je riječ o kupnji i prodaji vrijednosnih papira na burzi od strane banke i ako joj je cilj ostvarenje dobiti na razlici prometne i termenske kotacije vrijednosnih papira, govori se o burzovnim špekulativnim poslovima.

Osnivanje industrijskih poduzeća ili sudjelovanje u dioničarskim društvima jedan je od manje čestih pojava oblika vlastitih bankarskih poslova.

## **5. Pojam, uloga i karakteristike kredita**

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

Također se može reći da, „pod kreditom uopće razumijevamo privatno – privredni akt kojim neki privredni subjekat prepušta u vlasništvo drugome privrednom subjektu za određeno vrijeme i s pravom na kasniji povrat, a uz određenu odštetu (interes) izvjesna realna ekonomska dobra ili novac odnosno pravo kojim on može da dođe do realnih ekonomskih dobara.“ (Tomašević, 2004.)

Banka u aktivni raspoložuje onim resursima ili sredstvima koje je primila putem pasivnih poslova. Primljena sredstva donose trošak i kako bi povećala prihode od tih troškova, banka pokušava plasirati sredstva ekonomskim sudionicima koji potražuju raspoloživa sredstva, odnosno nedostaju im ista. Kredit je jedna od najčešće plasiranih usluga banke. Kredit ima svoju cijenu koja se naziva kamatnom stopom, ali ona nije jedini način naplaćivanja kredita. Uz nju postoji i naknada koja je najčešće sastavljena od više elemenata. Najčešći pojavni oblik naknade je naknada za obradu kredita koja se iskazuje u postotnom obliku od ukupnog iznosa kredita. Kamatne stope bilo koje vrste za primatelja kredita, odnosno klijenta banke predstavljaju trošak, a banci prihod od kredita.

### **5.1. Vrste kredita**

S razvojem bankarstva i bankarskih poslova i proizvoda, dolazi do pojave kredita. Krediti se mogu podijeliti prema:

- predmetu na koji glase i u kojem moraju biti podmireni,
- subjektima koji odobravaju kredit,
- ročnosti,
- robi za koju se daju,
- namjeni,
- načinu osiguranja,
- državnom domicilu davatelja kredita. (Srb & Matić, 2001., str. 49)

Ovaj rad će se opredijeliti za podjelu kredita prema ročnosti (roku otplate). Takvi krediti dijele se na kratkoročno kreditiranje i dugoročno kreditiranje.

Kratkoročni krediti kao i sve kratkoročne obveze imaju rok otplate do godine dana, te su jedan od češćih aktivnih bankarskih poslova. Kao i većina poslova i usluga, kratkoročni krediti mogu se podijeliti i to na:



- kontokorentne,
- akceptne,
- eskontne,
- lombardne,
- rambursne,
- avalne. (Srb & Matić, 2001., str. 50)

Kontokorentni kredit još se naziva i kredit po tekućem računu. Ova vrsta kredita najučestaliji je oblik kratkoročnog kreditiranja. Način funkcioniranja ovog kredita je po konceptu kreditne linije koja se odobrava klijentu na korištenje, te klijent ima slobodu u odlučivanju hoće li ili ne koristiti liniju koja mu je odobrena. Rok otplate kod ovih kredita teško je određiva. Ukoliko se ne odredi ugovorom, momentalno se smatra da je rok otplate jedan dan, ali to nije opcija za većinu primatelja kredita jer ih ne uzimaju kako bi ih već sutra otplatili. Pri određivanju ročnosti koriste se statističke tehnike kroz koje se nastoji modelirati ročnost. Kontokorentni krediti bankama donose značajan izvor prihoda jer klijenti ove kredite koriste kao kratkoročan izvor prihoda, su iz tog razloga spremni platiti višu kamatnu stopu u odnosu na druge kredite.

Akceptni kredit bazira se na prihvaćanju mjenice od klijenta. Kao i u pasivnim bankarskim poslovima, banka se pojavljuje u ulozi dužnika jer je stvorena obveza isplaćivanja mjenice klijentu. Ono što ove kratkoročne kredite razlikuje od ostalih je činjenica da se samo u ovom obliku pojavljuje isplata kreditnog iznosa iz razloga što banka prihvaća mjenicu svojeg komitenta.

Eskontni kredit predstavlja vrstu kredita koje se osigurava nekom vrstom budućeg potraživanja. Omogućivanje pretvaranja nelikvidne imovine nekog poduzeća u likvidnu od strane banke obilježje je ovakvog tipa kredita. Mjenice i otkupi potraživanja su najčešći pojavni oblici eskontnog kredita.

Lombardni kredit pripada starijim kreditnim poslovima i bazira se na zalogu realnih pokretnih vrijednosti kao što su umjetnine, vrijednosni papiri, zlato i sl. Ovu vrstu kredita odobravaju banke, ali i zalagaonice kao specijalizirane institucije. Njegov element osiguranja jest vrijednosni papir, isključujući mjenice. Ti vrijednosni papiri su do trenutka otplate kredita u posjedu banke, a nakon toga se predaju u vlasništvo zajmoprimca. Za razliku od prošlosti kada je predmet lombardnog kredita bila vrijednosnica, u današnjem vremenu kao zalog može se upotrebljavati kompletan spektar imovine (u to je uključena roba).

Rambursni kredit temelji se na robnim dokumentima, dakle terenici, polici osiguranja, skladišnice i sl. Ovaj oblik kredita ima veliki značaj za trgovačke razmjene i često se pojavljuje u internacionalnim poslovnim odnosima. Rambursni kredit zapravo je vrsta akceptiranog kredita kojeg banka daje distributeru robe na temelju pokrića prema prethodno navedenim robnim dokumentima.

Avalni kredit je oblik kratkoročnog kredita kojim banka na mjenične obveze svojeg klijenta daje jamstvo do ugovorenog iznosa avalnog kredita. Banka tim postupkom mjenici uvećava kvalitetu i vrijednost, ali i omogućuje lakši način eskontiranja. Ovaj oblik kredita nije uobičajeni isplati kredit kao i većina bankovnih kredita jer njime banka izdaje neopozivo i bezuvjetno jamstvo da će u situaciji neisplate mjenice ona sama to učiniti jer je preuzela ulogu jamca. Iz tog razloga taj specifični oblik kredita se zove garantni kredit. A obzirom na činjenicu da u ovim kreditima banka preuzima ulogu jamca, avalni krediti za banku znače eventualnu obvezu.

Dugoročno kreditiranje je termin koji označava kreditne obaveze s rokom otplate dužim od 5 godina. Poduzeća dugoročno kreditiranje, odnosno dugoročne kredite koriste za financiranje kupnje dugotrajne imovine ili za financiranje većih financijskih projekata. Dugoročni krediti za banku predstavljaju visoku razinu rizika jer duži rok otplate može smanjiti vjerojatnost vraćanja kredita. Kako bi se osigurale od takvog rizika, banke koriste kamatne stope i pojačane elemente osiguranja.

Dugoročni krediti dijele se na hipotekarne i investicijske kredite.

Hipotekarni kredit je vrsta dugoročnog kredit čiji je element osiguranja dugotrajna imovina pod kojom banka smatra poslovne objekte, zemljišta (bez obzira na njihovu vrstu) i stambene objekte. Kako bi se postiglo osiguranje potrebna je hipoteka na neki objekt koja banci služi kao vrsta zaštite od neplaćanja kreditnih obveza. Ono što je izuzetno važno za naglasiti je da stambeni kredit nije drugi naziv za hipotekarni. Stambeni krediti koriste se za kupovinu nekretnine ili adaptaciju postojeće, dok se hipotekarni krediti odobravaju na temelju imovine koju klijent već posjeduje jer se ta koristi kao element osiguranja. Današnje banke imaju široku ponudu hipotekarnih kredita, primjerice svaka banka u Republici Hrvatskoj nudi ovakav oblik kredita. On zajmoprimcu omogućuje da ostvari željenu likvidnost dok istovremeno raspolaže tom imovinom, ali je uvjet uredno otplaćivanje kredita.

Investicijske kredite banke odobravaju poduzećima kako bi mogla financirati svoje investicije i kroz njih poboljšalo ili povećalo svoje poslovanje. S obzirom da je ovaj oblik kredita u

direktnoj interakciji s ekonomskim rastom i njezinim razvojem, on se smatra najkorisnijim. Međutim, investicijski krediti se ne odobravaju svima jer to ne bi išlo nikome u korist. Kako bi se investicijski kredit odobrio banka procjenjuje je li investicija uopće isplativa. Ukoliko procjena pokaže da je, po kojim uvjetima i kada. Praćenje investicija vrlo je važno za banku jer investicije mogu trajati godinama, a nije rijetka pojava da pri početku nemaju prihode. Iz tog razloga banci je bitno praćenje razvoja investicije kojoj je odobren kredit dok se ne ostvari situacija u kojoj su mogući prihodi.

## **5.2. Funkcije kredita**

Kredit ima važnu ulogu u modernim tržišnim gospodarstvima. Kao i ostali poslovi i usluge, kredit također ima svoje funkcije koje se dijele na:

- funkciju osiguranja neometanog procesa reprodukcije,
- funkciju stvaranja novca,
- funkciju realokacije novca,
- funkciju koncentracije sredstava. (Srb & Matić, 2001., str. 46)

Kroz funkciju osiguranja neometanog procesa reprodukcije razvijaju se pojedini gospodarski subjekti i zemlje ili pak zajednice zemalja. Vremenska nepodudaranja između ulaganja i dobiti iz tih ulaganja važna su obilježja moderne proizvodnje. Najučinkovitiji način rješavanja ovih problema je upravo kredit. Financiranje kontinuiteta proizvodnje kroz vlastita sredstva i rezerve ne bi bilo nimalo ekonomično te bi stvaralo veliku štetu poduzeću ili gospodarskom subjektu.

Funkcija ukazivanja prema efikasnosti ulaganja slobodnih sredstava u profitabilne djelatnosti je upravo funkcija realokacije novca. U ovoj funkciji je također značajan rizik koji se javlja u poduzetničkim pothvatima. Maksimiziranje profita u minimiziranje rizika, s određenim drugim elementima, čini ovaj oblik alokacije kreditnog novca.

Funkcija koncentracije sredstava jedna je od starijih funkcija kredita. S obzirom na koncentraciju slobodnih sredstava, banke imaju dvojak ulogu: kupovnu moć nacije i sekundarnu emisiju novca.

Funkcije kredita međusobno su povezane, odnosno nerijetko se prožimaju i nadopunjuju.

## **6. Specifičnosti stambenog kreditiranja**

Stambeni krediti vrsta su dugoročnih kredita koji se odobravaju ili izdaju za rješavanje stambenog pitanja građanstva, odnosno kupovinu ili adaptaciju nekretnine. Ranije je definirano kako banka pod pojmom nekretnine smatra poslovne zgrade, zemljišta i stambene objekte. Ovi krediti koriste se za rješavanje stambenog pitanja stanovništva koje s vremenom postaje sve važnije. Ročnost stambenih kredita obično je od 15 do 30 godina. Procedura odobrenja stambenog kredita je složena i rigorozna, te je to sličnost stambenog kredita s hipotekarnim. Stambeno kreditiranje poznaje fiksnu i promjenjivu kamatnu stopu, a nerijetka je pojava i kombinirana kamatna stopa. Ovaj oblik kredita najčešće izdaju poslovne banke, ali mogu ih odobravati štedionice i druge ovlaštene i specijalizirane institucije čiji su predmet poslovanja hipotekarni bankarski poslovi.

## 7. Analiza ponude stambenih kredita u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj

U nastavku će kroz tablice biti prikazane kreditne institucije koje imaju odobrenje za obavljanje bankarskih poslova od strane Hrvatske narodne banke. Kreditne institucije za koje je provedena analiza su velike, srednje i male banke (ukupno 21 banka), te jedna stambena štedionica. Analizirani podaci preuzeti su sa službene stranice Hrvatske narodne banke 01. srpnja 2022. godine. U analizi su obrađeni krediti za kupnju i adaptaciju nekretnina u kunama i eurima. Istraživanje ponude stambenih kredita provodi se kroz moguću visinu i valutu kredita, visinu i strukturu parametra kamatne stope, te rok povrata kredita.

### 7.1. Dostupnost ponude stambenog kreditiranja u kreditnim institucijama

Dostupnost stambenih kredita za kupnju i adaptaciju nekretnina u kunama i eurima u kreditnim institucijama na području Republike Hrvatske neovisno o vrsti kamatne stope prikazana je tablicom 1.

Tablica 1 prikaz dostupnosti stambenih kredita za kupnju i adaptaciju nekretnina u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Izrada autora prema primjeru informativne liste HNB-a na dan 01.07.2022.

Dostupnost kredita				
Kreditna institucija	Kupnja		Adaptacija	
	EUR	HRK	EUR	HRK
Addiko Bank d.d.	-	-	-	-
Erste&Steiermärkische Bank d.d.	+	+	+	+
Privredna banka Zagreb d.d.	+	+	+	+
Raiffeisen Austria d.d.	+	-	+	-
Nova hrvatska banka d.d.	+	+	+	+
Zagrebačka banka d.d.	+	-	+	-
Hrvatska poštanska banka d.d.	+	+	+	+
Agram banka d.d.	+	+	+	+
Banka Kovanica d.d.	+	-	-	-
BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska	+	+	+	+
Croatia banka d.d.	+	+	+	+
Imex banka d.d.	-	-	-	-
Istarska kreditna banka Umag d.d.	+	+	+	+
J&T banka d.d.	-	-	-	-
Karlovačka banka d.d.	+	+	+	+
KentBank d.d.	+	+	+	+
OTP banka d.d.	+	+	+	+
Partner banka d.d.	-	-	-	-
Podravska banka d.d.	+	+	+	+
Samoborska banka d.d.	+	-	+	-
Slatinska banka d.d.	+	-	+	-
Wüstenrot stambena štedionica d.d.	+	+	+	+

Izvor: HNB

Prikazane su sve kreditne institucije u Republici Hrvatskoj koje su dobile odobrenje od strane HNB-a za pružanje bankovnih usluga. Iz prikazanog se može primijetiti da od ukupno 22 kreditne institucije, njih četiri u ponudi nemaju uslugu stambenog kreditiranja. Addiko Bank d.d. jedina je velika banka koja u svojoj ponudi nema navedenu uslugu, dok su Imex banka d.d. i Partner banka d.d. dvije male banke koje također pripadaju već spomenutoj skupini. J&T banka je četvrta institucija koja ne nudi stambeno kreditiranje, ali za razliku od ostalih banaka prikazanih u tablici, J&T banka je investicijska banka. Većina kreditnih institucija nudi obje vrste kreditiranja (kupnju i adaptaciju) u kunama i eurima, što ne znači da ih nude pri svim kamatnim stopama. Navedeno će biti detaljnije razrađeno u daljnjim tablicama. Također se može vidjeti nekolicina banaka nudi stambene kredite isključivo u eurima što može biti rezultat veće potražnje za eurskim kreditima ili priprema za uvođenje eura kao valute u Republici Hrvatskoj. (Tablica 1)

## 7.2. Ponuda stambenih kredita za kupovinu nekretnina

Naredno poglavlje detaljno će razraditi ponudu stambenih kredita u kreditnim institucijama na području Republike Hrvatske. Istraživanje se provodi kroz parametre (visinu i valutu kredita, kamatne stope i referentne parametre, te rok otplate kredita) koji se najčešće uzimaju u obzir pri odabiru kreditne institucije za pružatelja usluge stambenog kreditiranja.

### 7.2.1. Moguća visina i valuta kredita

Nastavkom su obuhvaćene sve kreditne institucije koje imaju mogućnost stambenog kreditiranja za kupnju nekretnine. Analizirani su krediti u kunama i eurima uz fiksnu, varijabilnu i kombiniranu kamatnu stopu prema informativnoj listi HNB-a.

*Tablica 2 prikaz mogućih visina i valuta dostupnih u hrvatskim bankama. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.*

Visina i valuta kredita za kupnju stana/kuće						
Kreditna institucija	Fiksna stopa		Varijabilna stopa		Kombinirana stopa	
	EUR	HRK	EUR	HRK	EUR	HRK
Erste&Steiermärkische Bank d.d.	500.000,00	3.750.000,00	-	-	500.000,00	3.750.000,00
Privredna banka Zagreb d.d.	350.000,00	2.300.000,00	-	-	350.000,00	2.300.000,00
Raiffeisen Austria d.d.	-	-	-	-	500.000,00	-
Nova hrvatska banka d.d.	250.000,00	1.900.000,00	-	-	250.000,00	1.900.000,00
Zagrebačka banka d.d.	450.000,00	-	450.000,00	-	450.000,00	-
Hrvatska poštanska banka d.d.	-	-	265.000,00	2.000.000,00	265.000,00	2.000.000,00
Agram banka d.d.	-	-	-	-	500.000,00	3.750.000,00
Banka Kovanica d.d.	-	-	150.000,00	-	-	-

Visina i valuta kredita za kupnju stana/kuće						
Kreditna institucija	Fiksna stopa		Varijabilna stopa		Kombinirana stopa	
	EUR	HRK	EUR	HRK	EUR	HRK
BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska	-	-	300.000,00	2.220.000,00	300.000,00	-
Croatia banka d.d.	-	-	150.000,00	1.000.000,00	-	-
Istarska kreditna banka Umag d.d.	500.000,00	1.000.000,00	-	-	500.000,00	1.000.000,00
Karlovačka banka d.d.	200.000,00	1.500.000,00	200.000,00	1.500.000,00	200.000,00	1.500.000,00
KentBank d.d.	160.000,00	1.200.000,00	250.000,00	-	250.000,00	-
OTP banka d.d.	350.000,00	2.625.000,00	-	-	350.000,00	2.625.000,00
Podravska banka d.d.	250.000,00	2.000.000,00	250.000,00	2.000.000,00	250.000,00	2.000.000,00
Samoborska banka d.d.	300.000,00	-	-	-	-	-
Slatinska banka d.d.	-	-	100.000,00	-	-	-
Wüstenrot stambena štedionica d.d.	600.000,00	4.500.000,00	-	-	-	-

Izvor: HNB

Prikazane su ponude kredita u kunama i eurima za kupnju nekretnine. Stambeni krediti u eurima najzastupljeniji su pri kombiniranoj stopi, dok su kunski krediti jednako zastupljeni pri kombiniranoj i fiksnoj stopi, te ih u ponudi ima 9 kreditnih institucija. Također je vidljivo da su kod malih banaka najzastupljenije varijabilna i kombinirana stopa, bilo to samo u kunama ili eurima ili oboje. Iznosi kredita u bankama u eurima kreću se u rasponu od 160.000,00 € do 500.000,00 € pri fiksnoj stopi, te najvišu visinu kredita nude Erste&Steiermärkische Bank d.d. i Istarska kreditna banka Umag d.d. Pri varijabilnoj stopi, iznosi kredita kreću se od 100.000,00 € do 450.000,00 €, a najviši iznos kredita nudi Zagrebačka banka d.d. Kod kombinirane stope iznosi visine kredita kreću se u rasponu od 200.000,00 € do 500.000,00 €, a najviše kredite nude Erste&Steiermärkische Bank d.d., Agram banka d.d. i Istarska kreditna banka Umag d.d. Najviši iznos kredita u eurima, neovisno o kakvoj je instituciji riječ, ima Wüstenrot stambena štedionica d.d. s iznosom od 600.000,00 €, ali ponudu ima samo za fiksnu kamatnu stopu. Za stambene kredite u kunama pri fiksnoj stopi, iznosi se kreću od 1.000.000,00 HRK do 3.750.000,00 HRK u bankama, kredit s najvišim mogućim iznosom nudi Erste&Steiermärkische Bank d.d. Uz varijabilnu kamatnu stopu, iznosi kredita kreću se u rasponu od 1.000.000,00 HRK do 2.220.000,00 HRK, a najviši mogući iznos kredita nudi BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska. Kod kombinirane kamatne stope se raspon iznosa kredita kreće kao i kod fiksne, od 1.000.000,00 HRK do 3.750.000,00 HRK. Najviši mogući iznos kredita ponovno nudi Erste&Steiermärkische Bank d.d., ali se u slučaju kombinirane kamatne stope pojavljuje i Agram banka d.d. s jednakim mogućim iznosom. Kao i kod stambenih kredita u eurima, Wüstenrot stambena štedionica d.d. ipak ima najviši

mogući iznos kredita od svih ostalih kreditnih institucija u iznosu od 4.500.000,00 HRK. (Tablica 2)

#### 7.2.2. Visina i struktura parametra kamatne stope

Analizirane su moguće visine i rasponi kamatnih stopa u kreditnim institucijama na prostoru Republike Hrvatske koje imaju odobrenje od strane Hrvatske narodne banke za bankarsko poslovanje. Dok fiksna kamatna stopa ima samo EKS, kombinirana i varijabilna kamatna stopa sadrže druge referentne parametre koji će biti sadržani u tablici neovisno o tome jesu li prisutni u oba kredita (euri i kune) ili samo jednom.

*Tablica 3 prikaz visine kamatnih stopa u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.*

Kreditna institucija	Fiksna kamatna stopa	
	EKS (%) EUR	EKS (%) HRK
Erste&Steiermärkische Bank d.d.	3,35	3,35
Privredna banka Zagreb d.d.	3,49	3,49
Nova hrvatska banka d.d.	3,12	3,53
Zagrebačka banka d.d.	3,53	-
Istarska kreditna banka Umag d.d.	2,84	3,48
Karlovačka banka d.d.	3,14	3,93
KentBank d.d.	4,42	4,47
OTP banka d.d.	3,40	3,40
Podravska banka d.d.	3,65	3,75
Samoborska banka d.d.	5,20	-
Wüstenrot stambena štedionica d.d.	3,39	4,73

Izvor: HNB

Prikazane su visine fiksnih kamatnih stopa u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Ukupno je 11 institucija koje u svojim uslugama stambenog kreditiranja nude fiksnu kamatnu stopu u eurima. Vidljivo je da se većina stopa kreće oko 3%, a najviše odstupa Samoborska banka d.d. sa stopom od 5,20% što tu kamatnu stopu čini "najmanje poželjnom" od ostalih. Suprotna situacija prisutna je kod Istarske kreditne banke Umag d.d. čija kamatna stopa iznosi 2,84%, te bi ta kamatna stopa bila "više poželjna". Kod stambenih kredita za kupnju nekretnine u kunama vidljivo je da Zagrebačka banka d.d. i Samoborska banka d.d. nemaju navedeni proizvod u ponudi. Kao i kod kreditiranja u eurima, većina stopa u kreditnim institucijama kreću se oko 3%, a najvišu stopu pri ovom kreditiranju ima Wüstenrot stambena štedionica d.d. od 4,73% kamatne stope. Većina institucija ima neprimjetnu ili vrlo malu razliku između kamatne stope za kredite u eurima i kamatne stope za kredite u kunama, ali



postoje izuzeci među kojima prednjači Wüstenrot stambena štedionica d.d. s razlikom od 1,34% kamatne stope između navedenih bankarskih proizvoda. (Tablica 3)

Tablica 4 prikaz visine varijabilnih kamatnih stopa i referentnih parametara za stambeni kredit za kupnju nekretnine u hrvatskim kreditnim institucijama. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.

Kreditna institucija	Varijabilna kamatna stopa		Referentni parametar					
			6MNRS1		6MNRS3		12MNRS1	6MEURIBOR
	EKS (%) EUR	EKS (%) HRK	EUR	HRK	EUR	HRK	EUR	EUR
Zagrebačka banka d.d.	3,16	-	0,08					
Hrvatska poštanska banka d.d.	3,18	3,18	0,09	0,1				
Banka Kovanica d.d.	4,40	-						-0,55
BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska	3,93	4,24	0,08	0,08				
Croatia banka d.d.	3,97	4,17	0,09	0,1				
Karlovačka banka d.d.	3,32	3,43			0,17	0,09		
KentBank d.d.	3,86	-						-0,53
Podravska banka d.d.	3,53	3,32			0,17	0,09		
Slatinska banka d.d.	3,52	-					0,1	

Izvor: HNB

Obuhvaćena je analiza visina varijabilnih kamatnih stopa i referentnih parametara u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Varijabilnu kamatnu stopu za stambeni kredit za kupnju nekretnine u eurima nudi 9 kreditnih institucija, te se ona pri tom tečaju kreće oko nešto više od 3%. Kreditna institucija s najvišom varijabilnom kamatnom stopom pri ovakvoj vrsti kreditiranja je Banka Kovanica d.d. sa 4,40% kamatne stope. Broj kreditnih institucija koje nude stambeni kredit za kupnju nekretnina u kunama manji je za četiri, odnosno 9 institucija ih ima u ponudi. Za razliku od eura, kamatne stope u kunama kreću se u rasponu od 3% do nešto iznad 4%, iako su kamatne stope od oko 3% u većini. Najvišu kamatnu stopu pri ovoj vrsti kreditiranja ima BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska sa 4,24% kamatne stope. Pri varijabilnoj kamatnoj stopi su također vidljive male razlike između kamatnih stopa za kredite u eurima i kamatnih stopa za kredite u kunama, ali za razliku od fiksnih stopa niti jedna institucija ne odstupa s razlikom. "Najveću" razliku ima BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska od 0,31%. (Tablica 4)

Tablica 5 prikaz visine kombiniranih kamatnih stopa za stambeni kredit za kupnju nekretnine u hrvatskim kreditnim institucijama. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.

Kreditna institucija	Kombinirana kamatna stopa	
	EKS (%) EUR	EKS (%) HRK
Erste&Steiermärkische Bank d.d.	3,37	3,36
Privredna banka Zagreb d.d.	3,18	3,18
Raiffeisen Austria d.d.	3,89	-
Nova hrvatska banka d.d.	3,09	3,50
Zagrebačka banka d.d.	3,04	-
Hrvatska poštanska banka d.d.	3,48	3,48
Agram banka d.d.	3,29	3,29
BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska	3,22	-
Istarska kreditna banka Umag d.d.	2,89	3,59
Karlovačka banka d.d.	3,03	3,24
KentBank d.d.	4,17	-
OTP banka d.d.	3,18	3,19
Podravska banka d.d.	3,55	3,75

Izvor: HNB

Prikazane su visine kombiniranih kamatnih stopa u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj koja je vidno zastupljenija od prethodne dvije kamatne stope. Kombinirana kamatna stopa za stambeni kredit za kupnju nekretnine u eurima zastupljena je u 13 kreditnih institucija, te se pri tom tečaju najviše kreće oko nešto više od 3%. Najvišu kamatnu stopu pri ovakvoj vrsti kreditiranja ima KentBank d.d. sa 4,17% kamatne stope. Stambeni kredit za kupnju nekretnine pri kombiniranoj kamatnoj stopi u kunama nudi 9 kreditnih institucija. Pri kreditiranju u kuni, kamatne stope se kreću oko nešto više od 3% bez izuzetaka, što nije bio slučaj pri kreditiranju u eurima. U ovom slučaju najvišu kamatnu stopu ima Podravska banka d.d.. I pri kombiniranoj kamatnoj stopi postoje razlike između kamatnih stopa u eurima i kamatnih stopa u kunama, iako su neke manje ili više vidljive. Najznačajnija razlika pri ovoj stopi je prisutna kod Istarska banka Umag d.d. i iznosi 0,7%. (Tablica 5)

### 7.2.3. Rok povrata kredita za kupnju stana/kuće

Sljedeće obuhvaćeni podaci prikazuju najduže vrijeme otplate kreditnih institucija za povrat stambenog kredita za kupnju nekretnine koje je raspoloživo klijentima. Najčešći rok otplate stambenih kredita je u rasponu od 5 do 20 godina s obzirom da je kod stambenih kredita riječ o značajnim iznosima novca, posebice pri kupnji nekretnine.

*Tablica 6 prikaz najdužeg roka povrata stambenog kredita za kupnju nekretnine pri fiksnoj kamatnoj stopi u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.*

Kreditna institucija	Fiksna stopa u EUR Najduži rok (u mjesecima)	Fiksna stopa u HRK Najduži rok (u mjesecima)
Erste&Steiermärkische Bank d.d.	120	120
Privredna banka Zagreb d.d.	180	180
Nova hrvatska banka d.d.	60	60
Zagrebačka banka d.d.	180	-
Istarska kreditna banka Umag d.d.	84	84
Karlovačka banka d.d.	120	180
KentBank d.d.	120	120
OTP banka d.d.	36	36
Podravska banka d.d.	60	60
Samoborska banka d.d.	240	-
Wüstenrot stambena štedionica d.d.	272	286

Izvor: HNB

Prikazani su najduži rokovi povrata stambenih kredita za kupnju nekretnine u eurima i kunama pri fiksnoj kamatnoj stopi u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. S obzirom da je riječ o dugoročnom investiranju uglavnom su rokovi otplate duži, od 5 do 30 godina. Tablicom su prikazani krediti čiji su rokovi otplate uglavnom između 5 i 22 godine. Iznimka tih kredita je OTP banka d.d. čiji je najduži rok otplate kredita 36 mjeseci ili 3 godine i u eurskim i u kuskim kreditima. U eurskim kreditima najčešći rok otplate je od 120 do 180 mjeseci ili od 10 do 15 godina, dok najduži rok otplate nudi Wüstenrot stambena štedionica d.d. s rokom od 272 mjeseca ili približno 22 godine. Prosječno razdoblje otplate kredita u eurima pri fiksnoj kamatnoj stopi je približno 133 mjeseca. Većina rokova otplate je jednaka neovisno o valuti osim u slučaju Karlovačke banke d.d. čiji je rok otplate kuskog stambenog kredita za kupnju nekretnine 180 mjeseci u odnosu na 120 mjeseci za kredit u eurima, te Wüstenrot stambene štedionice d.d. čiji je rok otplate u kuskom kreditu 286 mjeseci, dok je rok otplate kredita u eurima 272 mjeseci. (Tablica 6)

Tablica 7 prikaz najdužeg roka povrata stambenog kredita pri varijabilnoj kamatnoj stopi za kupnju nekretnine u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.

Kreditna institucija	Varijabilna stopa u EUR Najduži rok (u mjesecima)	Varijabilna stopa u HRK Najduži rok (u mjesecima)
Zagrebačka banka d.d.	360	-
Hrvatska poštanska banka d.d.	360	360
Banka Kovanica d.d.	240	-
BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska	300	300
Croatia banka d.d.	360	360
Karlovačka banka d.d.	360	360
KentBank d.d.	300	-
Podravska banka d.d.	360	360
Slatinska banka d.d.	240	-

Izvor: HNB

Analizirani su najduži rokovi povrata stambenih kredita za kupnju nekretnine pri varijabilnoj stopi u eurima i kunama u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Kod stambenog kredita u eurima najčešći i najduži rok otplate je 360 mjeseci ili 30 godina, dok najkraći rok imaju Banka Kovanica d.d. i Slatinska banka d.d. u trajanju od 240 mjeseci ili 20 godina. Prosječni rok otplate kredita pri varijabilnoj stopi u eurima je 320 mjeseci ili približno 26 godina. Iz tablice je vidljivo da kunski stambeni kredit za kupnju nekretnina pri varijabilnoj stopi nije previše zastupljen, te da ga pri toj stopi kreditne institucije koje su imale najkraći rok otplate u eurima nemaju u ponudi. Također je vidljivo da se rokovi otplate kredita u kunama nisu mijenjali u odnosu na rokove otplate kredita u eurima. Najučestaliji i najduži rok otplate stambenog kredita za kupnju nekretnine u kunama je 360 mjeseci ili 30 godina, a najkraći rok otplate je u ponudi BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska u trajanju od 300 mjeseci ili 25 godina. Prosječno razdoblje otplate ove vrste stambenog kredita u kunama je 348 mjeseci ili 29 godina. (Tablica 7)

Tablica 8 prikaz najdužeg povrata stambenog kredita uz kombiniranu kamatnu stopu za kupnju nekretnine u hrvatskim kreditnim institucijama. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.

Kreditna institucija	Kombinirana stopa u	Kombinirana stopa u
	EUR	HRK
	Najduži rok (u mjesecima)	Najduži rok (u mjesecima)
Erste&Steiermärkische Bank d.d.	360	360
Privredna banka Zagreb d.d.	360	360
Raiffeisen Austria d.d.	360	-
Nova hrvatska banka d.d.	360	360
Zagrebačka banka d.d.	360	-
Hrvatska poštanska banka d.d.	360	360
Agram banka d.d.	360	360
BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska	300	-
Istarska kreditna banka Umag d.d.	360	240
Karlovačka banka d.d.	360	360
KentBank d.d.	300	-
OTP banka d.d.	360	360
Podravska banka d.d.	360	360

Izvor: HNB

Razrađuju se najduži rokovi otplate stambenih kredita za kupnju nekretnine pri kombiniranoj stopi kredita u kunama i eurima u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Vidljivo je da su gotovo svi najduži rokovi otplate za kredite u eurima 360 mjeseci ili 30 godina, osim kod BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska i KentBank d.d. koje nude najduži rok otplate od 300 mjeseci ili 25 godina. Prosječno razdoblje povrata kredita u eurima pri kombiniranoj kamatnoj stopi je približno 350 mjeseci. Kod kredita u kunama pri kombiniranoj stopi jedina je promjena, osim manje ponude, kraći rok povrata u slučaju Istarske kreditne banke Umag d.d. koji se sa 360 mjeseci smanjio na 240, te je taj kredit ujedno i kredit s najkraćim rokom otplate u navedenoj kategoriji. (Tablica 8)

### 7.3. Ponuda stambenih kredita za adaptaciju nekretnina

Sljedeći podnaslovi, tj. cjeline obuhvaćaju ponudu stambenih kredita za adaptaciju nekretnine u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Prikazane su isključivo institucije koje nude navedeni kredit. Kao i kod stambenog kredita za kupnju nekretnine, za potrebe analize korišteni su parametri visine i valute kredita, roka otplate, te visina i struktura parametra kamatne stope.

#### 7.3.1. Moguća visina i valuta kredita

Provedena je analiza za kredite u kunama i eurima uz fiksnu, varijabilnu i kombiniranu kamatnu stopu prema informativnoj listi preuzetoj sa službene stranice Hrvatske narodne banke na dan 01.07.2022.

*Tablica 9 prikaz mogućih visina i valuta stambenih kredita za adaptaciju nekretnine u hrvatskim kreditnim institucijama. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.*

Visina i valuta kredita za adaptaciju						
Kreditna institucija	Fiksna stopa		Varijabilna stopa		Kombinirana stopa	
	EUR	HRK	EUR	HRK	EUR	HRK
Erste&Steiermärkische Bank d.d.	100.000,00	750.000,00	-	-	100.000,00	750.000,00
Privredna banka Zagreb d.d.	70.000,00	535.000,00	-	-	70.000,00	535.000,00
Raiffeisen Austria d.d.	-	-	-	-	100.000,00	-
Nova hrvatska banka d.d.	250.000,00	1.900.000,00	-	-	250.000,00	1.900.000,00
Zagrebačka banka d.d.	450.000,00	-	450.000,00	-	450.000,00	-
Hrvatska poštanska banka d.d.	-	-	70.000,00	500.000,00	70.000,00	500.000,00
Agram banka d.d.	-	-	-	-	200.000,00	1.500.000,00
BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska	-	-	300.000,00	2.220.000,00	300.000,00	-
Croatia banka d.d.	-	-	70.000,00	500.000,00	-	-
Istarska kreditna banka Umag d.d.	70.000,00	1.000.000,00	-	-	70.000,00	1.000.000,00
Karlovačka banka d.d.	100.000,00	750.000,00	100.000,00	750.000,00	100.000,00	750.000,00
KentBank d.d.	160.000,00	1.200.000,00	250.000,00	-	250.000,00	-
OTP banka d.d.	200.000,00	1.500.000,00	-	-	200.000,00	1.500.000,00
Podravska banka d.d.	50.000,00	350.000,00	50.000,00	350.000,00	50.000,00	350.000,00
Samoborska banka d.d.	200.000,00	-	-	-	-	-
Slatinska banka d.d.	-	-	100.000,00	-	-	-
Wüstenrot stambena štedionica d.d.	75.000,00	565.000,00	-	-	-	-

Izvor: HNB

Prikazane su ponude visine i valute kredita u eurima i kunama za adaptaciju nekretnine. Kao i stambenog kredita za kupnju nekretnine, stambeni krediti za adaptaciju u eurima su najzastupljeniji pri kombiniranoj stopi. Krediti u kunama jednako su zastupljeni pri fiksnoj i kombiniranoj stopi, te ih također nudi 9 kreditnih institucija. Pri fiksnoj kamatnoj stopi u eurima, iznosi kredita kreću se u rasponu od 50.000,00 € do 450.000,00€. Najviši iznos

kredita u eurima za adaptaciju u svojoj ponudi ima Zagrebačka banka d.d. Uz prethodno spomenutu kamatnu stopu, krediti u kunama kreću se u rasponu od 350.000,00 HRK do 1.900.000,00 HRK. Nova hrvatska banka d.d. nudi već navedeni kredit najvišeg iznosa uz fiksnu kamatnu stopu. Varijabilna stopa najmanje je zastupljena, za kredite u eurima nudi ju 8 kreditnih institucija i za kredite u kunama tek njih 5. Visine kredita u eurima u bankama se, kao i kod fiksne stope, kreću u rasponu od 50.000,00 € do 450.000,00 €. Jednako prethodnoj kamatnoj stopi, Zagrebačka banka d.d. ponovno nudi najviši iznos stambenog kredita. Krediti u kunama uz varijabilnu kamatnu stopu najmanje su zastupljeni, ali je zato vidljiva razlika koje nema kod ostale dvije stope. Raspon visine kredita u kunama kreće se od 350.000,00 HRK do 2.220.000,00 HRK. Najviši iznos kredita u ponudi ima BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska. Kao što je već navedeno, kombinirana kamatna stopa najzastupljenija je među kreditnim institucijama, te se raspon iznosa kredita uz nju također kreće od 50.000,00 € do 450.000,00 €. Najviši iznos kredita i uz ovu kamatnu stopu nudi Zagrebačka banka d.d. u istom iznosu kao uz prethodne dvije stope. Stambeni krediti u kunama pri kombiniranoj kamatnoj stopi nešto su manje zastupljeni, ali jednako kao u istoj valuti pri fiksnoj kamatnoj stopi. Raspon kredita u kunama uz kombiniranu kamatnu stopu kreće se u rasponu od 350.000,00 HRK do 1.900.000,00 HRK, odnosno jednako kao i kod fiksne kamatne stope. Kao što je prethodno spomenuto i vidljivo iz tablice i tumačenja, iako najmanje zastupljen, kredit u kunama pri varijabilnoj stopi bilježi razliku i apsolutni najveći iznos kredita. (Tablica 9)

### 7.3.2. Visina i struktura parametra kamatne stope

Analizirane su moguće visine i rasponi kamatnih stopa u kreditnim institucijama na prostoru Republike Hrvatske koje imaju odobrenje od strane Hrvatske narodne banke za bankarsko poslovanje. Dok fiksna kamatna stopa ima samo EKS, kombinirana i varijabilna kamatna stopa sadrže druge referentne parametre koji će biti sadržani u tablici neovisno o tome jesu li prisutni u oba kredita (euri i kune) ili samo jednom.

*Tablica 10 prikaz visine fiksnih kamatnih stopa za stambeni kredit za adaptaciju nekretnine u hrvatskim kreditnim institucijama. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.*

Kreditna institucija	Fiksna kamatna stopa	
	EKS (%) EUR	EKS (%) HRK
Erste&Steiermärkische Bank d.d.	3,35	3,35
Privredna banka Zagreb d.d.	3,50	3,49
Nova hrvatska banka d.d.	3,12	3,53
Zagrebačka banka d.d.	3,53	-
Istarska kreditna banka Umag d.d.	2,89	3,48

Kreditna institucija	Fiksna kamatna stopa	
	EKS (%) EUR	EKS (%) HRK
Karlovačka banka d.d.	3,17	3,96
KentBank d.d.	4,42	4,47
OTP banka d.d.	3,45	3,45
Podravska banka d.d.	3,66	3,76
Samoborska banka d.d.	5,20	-
Wüstenrot stambena štedionica d.d.	4,45	4,38

Izvor: HNB

Prikazom su analizirane visine fiksnih kamatnih stopa u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj za stambene kredite za adaptaciju u kunama i eurima. Ukupno 11 kreditnih institucija kroz stambene kredite za adaptaciju u eurima nudi fiksnu kamatnu stopu. I kod ove vrste kreditiranja većina stopa se kreće oko nešto više od 3% uz nekoliko iznimaka. Najvišu fiksnu kamatnu stopu ima Samoborska banka d.d. od 5,20%. Kao i kod stambenih kredita za kupnju nekretnina u kunama (uz fiksnu stopu), Zagrebačka banka d.d. i Samoborska banka d.d. ne nude kunski kredit. Kamatne se stope većinom kreću oko nešto više od 3%. Najveću kamatnu stopu na stambeni kredit za adaptaciju u kunama uz fiksnu kamatnu stopu ima KentBank d.d. sa 4,47%. Razlike kamatnih stopa između kredita u eurima i kredita u kunama su male, a najveću razliku ima Karlovačka banka s razlikom od 0,79%. (Tablica 10)

*Tablica 11 prikaz visine varijabilnih kamatnih stopa i referentnih parametara za stambenih kredit za adaptaciju u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.*

Kreditna institucija	Varijabilna kamatna stopa		Referentni parametar					
			6MNRS1		6MNRS3		12MNRS1	6MEURIBOR
	EKS (%) EUR	EKS (%) HRK	EUR	HRK	EUR	HRK	EUR	EUR
Zagrebačka banka d.d.	3,17	-	0,08					
Hrvatska poštanska banka d.d.	3,26	3,27	0,09	0,1				
BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska	3,93	4,24	0,08	0,08				
Croatia banka d.d.	4,06	4,27	0,09	0,1				
Karlovačka banka d.d.	3,26	3,45			0,17	0,09		
KentBank d.d.	4,27	-						-0,53
Podravska banka d.d.	3,53	3,32			0,17	0,09		
Slatinska banka d.d.	3,52	-					0,1	

Izvor: HNB



Analizirane su visine varijabilnih kamatnih stopa i referentni parametri u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Varijabilnu kamatnu stopu za stambeni kredit za adaptaciju nekretnine u eurima nudi 8 kreditnih institucija, te se ona pri tom tečaju također većinom kreće oko nešto više od 3% uz iznimke Croatia banke d.d. i KentBank d.d. Kreditna institucija s najvišom varijabilnom kamatnom stopom kod ove vrste kreditiranja je KentBank d.d. sa 4,27% kamatne stope. Za razliku od kredita u eurima, broj kreditnih institucija koje nude stambeni kredit za adaptaciju nekretnine u kunama je 5. Kao i kod kredita u eurima, većina kamatnih stopa kredita za adaptaciju nekretnina u kunama kreće se od nešto više od 3%. Najvišu kamatnu stopu pri ovoj vrsti kreditiranja ima Croatia banka d.d. sa 4,27%. Razlika varijabilne kamatne stope u eurima i kunama je neznatna, ali najveću razliku i povećanje bilježi BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska od 0,31% u kunskim kreditima. (Tablica 11)

Tablica 12 prikaz visine kombiniranih kamatnih stopa za stambeni kredit za adaptaciju nekretnine u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.

Kreditna institucija	Kombinirana kamatna stopa	
	EKS (%) EUR	EKS (%) HRK
Erste&Steiermärkische Bank d.d.	3,37	3,36
Privredna banka Zagreb d.d.	3,18	3,18
Raiffeisen Austria d.d.	3,92	-
Nova hrvatska banka d.d.	3,09	3,50
Zagrebačka banka d.d.	3,04	-
Hrvatska poštanska banka d.d.	3,57	3,58
Agram banka d.d.	3,64	3,64
BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska	3,22	-
Istarska kreditna banka Umag d.d.	2,91	3,59
Karlovačka banka d.d.	3,07	3,27
KentBank d.d.	4,32	-
OTP banka d.d.	3,21	3,21
Podravska banka d.d.	3,55	3,75

Izvor: HNB

Obuhvaćene su visine kombiniranih kamatnih stopa za kredite za adaptaciju nekretnine u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Kao što je prethodno navedeno, kombinirana stopa je najzastupljenija vrsta kamatne stope u eurskim kreditima, te ju u ponudi ima 13 kreditnih institucija. Pri tečaju eura, kombinirana kamatna stopa u gotovo svim slučajevima se kreće oko nešto više od 3% s iznimkama Istarske kreditne banke Umag d.d. i KentBank d.d.

koja ujedno ima najvišu kamatnu stopu od 4,32%. Stambeni kredit za adaptaciju pri kombiniranoj kamatnoj stopi u kunama nudi 9 kreditnih institucija. Kamatne stope pri kreditiranju u kunama kreću se oko nešto više od 3% bez iznimaka, za razliku od kreditiranja u eurima. U slučaju kreditiranja u kunama, najvišu kamatnu stopu ima Podravska banka d.d. Kombinirana kamatna stopi također bilježi razlike između kamatnih stopa u eurima i kamatnih stopa u kunama od kojih su većina manje vidljive, a neke su ostale i iste. Najveću promjenu, odnosno povećanje može se primijetiti kod Istarske kreditne banke Umag d.d. od 0,68%. (Tablica 12)

### 7.3.3. Rok povrata kredita za adaptaciju stana/kuće

Kroz razradu su obuhvaćeni najduži rokovi povrata za stambene kredite za adaptaciju nekretnine. Kao i u dosadašnjim analizama, daljnje su prikazane isključivo institucije koje u ponudi imaju navedeno kreditiranje u barem jednoj valuti koja je bila predmetom analize. Također kao i prethodno, podaci korišteni u ovim analizama preuzeti su sa službene stranice Hrvatske narodne banke.

*Tablica 13 prikaz najdužeg roka povrata stambenog kredita za adaptaciju nekretnine pri fiksnoj stopi u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.*

Kreditna institucija	Fiksna stopa u EUR	Fiksna stopa u HRK
	Najduži rok (u mjesecima)	Najduži rok (u mjesecima)
Erste&Steiermärkische Bank d.d.	120	120
Privredna banka Zagreb d.d.	180	180
Nova hrvatska banka d.d.	60	60
Zagrebačka banka d.d.	180	-
Istarska kreditna banka Umag d.d.	84	84
Karlovačka banka d.d.	120	180
KentBank d.d.	120	120
OTP banka d.d.	36	36
Podravska banka d.d.	60	60
Samoborska banka d.d.	240	-
Wüstenrot stambena štedionica d.d.	117	202

Izvor: HNB

Prikazani su najduži rokovi povrata stambenih kredita za adaptaciju nekretnine u eurima i kunama pri fiksnoj kamatnoj stopi u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. U tablici su prikazani krediti čiji su rokovi otplate uglavnom između 5 i 20 godina, no iznimku u tablici, kao i kod kredita za kupnju nekretnine, čini OTP banka d.d. s najdužim rokom otplate od 36 mjeseci ili 3 godine neovisno o tečaju kredita. U eurskim kreditima najčešći rok otplate

je 120 mjeseci ili 10 godina, a najduži rok otplate nudi Samoborska banka d.d. s rokom od 240 mjeseci ili 20 godina. Prosječno razdoblje otplate kredita u eurima pri fiksnoj kamatnoj stopi je približno 120 mjeseci ili približno 10 godina. Većina rokova otplate je jednaka neovisno o valuti osim u slučaju Karlovačke banke d.d. čiji se rok otplate kredita u kunama povećao na 180 mjeseci, te Wüstenrot stambene štedionice d.d. čiji se rok otplate također povećao na 202 mjeseca. (Tablica 13)

*Tablica 14 prikaz najdužeg povratnog roka za stambeni kredit za adaptaciju nekretnine pri varijabilnoj stopi u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.*

Kreditna institucija	Varijabilna stopa u EUR	Varijabilna stopa u HRK
	Najduži rok (u mjesecima)	Najduži rok (u mjesecima)
Zagrebačka banka d.d.	360	-
Hrvatska poštanska banka d.d.	360	360
Agram banka d.d.	-	-
BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska	300	300
Croatia banka d.d.	360	360
Karlovačka banka d.d.	360	360
KentBank d.d.	300	-
Podravska banka d.d.	300	300
Slatinska banka d.d.	240	-

Izvor: HNB

Prikazani su najduži rokovi povrata stambenih kredita za adaptaciju nekretnine pri varijabilnoj stopi u eurima i kunama u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Kredit za adaptaciju u eurima uz varijabilnu stopu u ponudi ima 8 kreditnih institucija. Pri varijabilnoj stopi najčešći i ujedno najduži rok povrata je 360 mjeseci ili 30 godina neovisno o valuti, dok najkraći rok ima Slatinska banka d.d. u trajanju od 240 mjeseci ili 20 godina. Prosječni rok otplate kredita u eurima uz varijabilnu stopu je 323 mjeseci ili približno 27 godina. Stambeni kredit za adaptaciju nekretnina u kunama, kao i za kupnju, uz varijabilnu stopu manje je zastupljen od kredita u eurima. Kao i kod stambenog kredita za kupnju nekretnine, kreditna ustanova s najkraćim rokom povrata nema u ponudi stambeni kredit za adaptaciju u kunama uz varijabilnu stopu. Kod kreditnih institucija koje imaju u ponudi navedeni stambeni kredit u kunama pri varijabilnoj stopi, može se uočiti da se rokovi otplate nisu uopće promijenili za razliku od prethodne kamatne stope. Stoga je najduži i najučestaliji rok ostao 360 mjeseci ili 30 godina za kredite u kunama, dok su najkraći rokovi 300 mjeseci ili 25 godina, te taj rok imaju BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska i Podravska banka d.d. Prosječno

razdoblje otplate stambenog kredita za adaptaciju nekretnine u kunama uz varijabilnu stopu je 336 mjeseci ili 28 godina. (Tablica 14)

*Tablica 15 prikaz najdužeg roka otplate stambenog kredita za adaptaciju nekretnine pri kombiniranoj stopi u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.*

Kreditna institucija	Kombinirana stopa u EUR	Kombinirana stopa u HRK
	Najduži rok (u mjesecima)	Najduži rok (u mjesecima)
Erste&Steiermärkische Bank d.d.	360	360
Privredna banka Zagreb d.d.	360	360
Raiffeisen Austria d.d.	240	-
Nova hrvatska banka d.d.	360	360
Zagrebačka banka d.d.	360	-
Hrvatska poštanska banka d.d.	360	360
Agram banka d.d.	240	240
BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska	300	-
Istarska kreditna banka Umag d.d.	180	240
Karlovačka banka d.d.	360	360
KentBank d.d.	300	-
OTP banka d.d.	240	240
Podravska banka d.d.	300	300

Izvor: HNB

Prikazani su najduži rokovi otplate stambenih kredita za adaptaciju nekretnine uz kombiniranu stopu u eurima i kunama u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Vidljivo je da većina kreditnih institucija nudi najduži rok otplate stambenog kredita za adaptaciju u eurima u razdoblju od 360 mjeseci ili 30 godina, kao i pri varijabilnoj stopi. Najkraći rok otplate kredita ima Istarska kreditna banka Umag d.d. s otplatnim razdobljem od 180 mjeseci ili 15 godina. Prosječno razdoblje povrata kredita u eurima pri kombiniranoj kamatnoj stopi je približno 305 mjeseci ili približno 25 godina. Krediti u kunama ne bilježe gotovo nikakve promjene osim duži rok otplate kredita kod Istarske kreditne banke Umag d.d., koji se sa 180 mjeseci roka otplate kod kredita u eurima povećao na 240 mjeseci. Još jedna promjena, koja se već može nazvati repetitivnom, jest manja ponuda kredita u kunama. (Tablica 15)

## Zaključak

Cilj rada bio je da se kroz provedenu analizu utvrdi i prikaže koje kreditne institucije na području Republike Hrvatske nude najbolje uvjete stambenog kreditiranja za kupnju i adaptaciju nekretnine. Za potrebe analize korišteni su podaci svih kreditnih institucija koje u svojoj ponudi pružaju stambene kredite bilo za kupnju ili adaptaciju. Kroz analizu koristili su se, a zatim i prikazali u tablicama najviši iznosi i valute kredita, visine kamatnih stopa i referentni parametri, te rok otplate kredita.

Kod stambenih kredita za kupnju nekretnine, većina velikih banaka ne nudi iste pri varijabilnoj kamatnoj stopi neovisno o valuti. Jedina iznimka tomu je Zagrebačka banka d.d., ali samo u eurima. Većina malih banaka također nudi stambene kredite uz dvije vrste kamatnih stopa, ali to nisu isključivo fiksna i kombinirana. Samo dvije male banke nude stambene kredite za kupnju i adaptaciju uz sve kamatne stope u kunama i eurima, a to su Karlovačka banka d.d. i Podravska banka d.d. Fiksnu kamatnu stopu za kredite u eurima nudi 11 kreditnih institucija, a za kredite u kunama sve osim Zagrebačke banke d.d. i Samoborske banke d.d. Dvije institucije manje nude stambene kredite za kupnju nekretnine u eurima uz varijabilnu stopu, dok je broj kreditnih institucija za stambene kredite uz navedenu stopu u kunama znatno manji. Kombinirana kamatna stopa ima najveći broj kreditnih institucija koje u svojoj ponudi imaju stambeni kredit za kupovinu nekretnine u eurima, dok je u kunama jednaka fiksnoj kamatnoj stopi. Sve kamatne stope kreću se od oko 3%. Kao što je navedeno rok povrata kredita je jedna od varijabli korištena u analizi. Za stambene kredite za kupnju nekretnine uz fiksnu kamatnu stopu u eurima, najduži rok otplate je 272 mjeseca (otprilike 22 godine), dok je najčešći od 120 do 180 mjeseci (od 10 do 15 godina), a u kunama je najduži rok otplate 286 mjeseci (otprilike 24 godine), a najčešće od 120 do 180 mjeseci (od 10 do 15 godina). Varijabilna stopa bilježi značajan skok u najdužem roku otplate kredita neovisno o valuti kredita. Pa je tako najduži rok, a ujedno i najčešći rok otplate kredita 360 mjeseci (30 godina). Ista stvar događa se i kod kombinirane kamatne stope. Gotovo sve kreditne institucije nude najduži rok povrata kredita od 360 mjeseci (30 godina).

Kod visine i valute kredita za stambene kredite za adaptaciju nekretnine situacija je gotovo ista. Jedino značajno što se promijenilo su iznosi. Zagrebačka banka d.d. i u ovom slučaju svoje stambene kredite nudi samo u eurima, a Raiffeisen Austria d.d. također nudi stambeni kredit, ali samo za kombiniranu kamatnu stopu. Ni kod stambenih kredita za adaptaciju male banke nisu isključivo opredjeljene samo za kombinaciju fiksne i kombinirane kamatne stope.

Također kao i kod stambenih kredita za kupovinu, Karlovačka banka d.d. i Podravska banka d.d. jedine su male banke koje nude stambeni kredit za adaptaciju nekretnine pri svim kamatnim stopama. Fiksna kamatna stopa jednako je "popularna" kao i kod stambenih kredita za kupovinu neovisno o valuti. Isto kao kod spomenutog kredita Zagrebačka banka d.d. i Samoborska banka d.d. nemaju u ponudi stambene kredite za adaptaciju nekretnine pri fiksnoj kamatnoj stopi u kunama. Varijabilna kamatna stopa je manje popularna u ovoj situaciji nego kod prethodnog kredita u eurima, dok je u kunama situacija nepromijenjena. Za razliku od varijabilne kamatne stope, stanje s kombiniranom kamatnom stopom kod stambenih kredita za adaptaciju u odnosu na kupovinu ostaje nepromijenjeno. Sve se kamatne stope stambenog kredita za adaptaciju kreću od nešto više od 3%. Kod rokova otplate stambenih kredita za adaptaciju primjećuje se razlika u odnosu na stambene kredite za kupnju nekretnine. Uz fiksnu kamatnu stopu, najduži rok za povrat je 240 mjeseci (20 godina), dok je najčešći 120 mjeseci (10 godina) za kredit u eurima. Za kredit u kunama najduži rok za povrat je 202 mjeseca (približno 17 godina), a najčešći rokovi otplate su od 120 do 180 mjeseci (od 10 do 15 godina). Za varijabilnu stopu pojavljuje se situacija kao i kod stambenog kredita za kupovinu nekretnine. Pojavljuje se skok u najdužem roku povrata kredita, te je tako najduži i najčešći rok 360 mjeseci (30 godina). Kod kombinirane dolazi do promjena u otplatnim rokovima kakvih nije bilo kod stambenih kredita za kupovinu, ali te promjene ne utječu niti na najduži niti najčešći rok otplate kredita. Najduži i najčešći rok otplate kredita i dalje ostaju 360 mjeseci (30 godina) kao kod varijabilne stope i stambenog kredita za kupovinu nekretnine.

## Literatura

1. Gregurek, M., & Vidaković, N. (2013). *Bankarsko poslovanje*. Zagreb: EFFECTUS.
2. HNB. (1. Srpanj 2022.). *Informativna lista ponude kredita potrošačima*. Dohvaćeno iz hnb.hr: <https://www.hnb.hr/informativna-lista-ponude-kredita-potrosacima>
3. Kragić, B. (2022). *Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje*. Dohvaćeno iz Leksikografski zavod Miroslav Krleža: <https://www.enciklopedija.hr/>
4. Milinović, A. (24. 01 2007). *Bankarska garancija*. Dohvaćeno iz sudovi.hr: [https://sudovi.hr/sites/default/files/dokumenti/2019-10/bankarska\\_garancija.pdf](https://sudovi.hr/sites/default/files/dokumenti/2019-10/bankarska_garancija.pdf)
5. Novak, B. (1999.). *Financijska tržišta i institucije*. Osijek: Ekonomski fakultet u Osijeku.
6. Portal Moj-bankar. (n.d.). Dohvaćeno iz moj-bankar.hr: <https://www.moj-bankar.hr/>
7. Pročišćeni tekstovi zakona. (n.d.). Dohvaćeno iz zakon.hr: <https://www.zakon.hr/>
8. Rose, P. S., & Hudgins, S. C. (2015). *Upravljanje bankama i financijske usluge*. Zagreb: MATE .
9. Srb, V., & Matić, B. (2001.). *Bankarstvo u gospodarstvu*. Osijek: Pravni fakultet Osijek.
10. Srb, V., & Matić, B. (2003.). *Bankarsko poslovanje*. Osijek: Pravni fakultet Osijek.
11. Tomašević, J. (2004.). *Novac i kredit*. Zagreb: Dom i svijet.

## Popis tablica

Tablica 1 prikaz dostupnosti stambenih kredita za kupnju i adaptaciju nekretnina u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Izrada autora prema primjeru informativne liste HNB-a na dan 01.07.2022.....	22
Tablica 2 prikaz mogućih visina i valuta dostupnih u hrvatskim bankama. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.....	23
Tablica 3 prikaz visine kamatnih stopa u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.....	25
Tablica 4 prikaz visine varijabilnih kamatnih stopa i referentnih parametara za stambeni kredit za kupnju nekretnine u hrvatskim kreditnim institucijama. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.....	26
Tablica 5 prikaz visine kombiniranih kamatnih stopa za stambeni kredit za kupnju nekretnine u hrvatskim kreditnim institucijama. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022. ....	27
Tablica 6 prikaz najdužeg roka povrata stambenog kredita za kupnju nekretnine pri fiksnoj kamatnoj stopi u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.....	28
Tablica 7 prikaz najdužeg roka povrata stambenog kredita pri varijabilnoj kamatnoj stopi za kupnju nekretnine u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.....	29
Tablica 8 prikaz najdužeg povrata stambenog kredita uz kombiniranu kamatnu stopu za kupnju nekretnine u hrvatskim kreditnim institucijama. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.....	30
Tablica 9 prikaz mogućih visina i valuta stambenih kredita za adaptaciju nekretnine u hrvatskim kreditnim institucijama. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022. ....	31
Tablica 10 prikaz visine fiksnih kamatnih stopa za stambeni kredit za adaptaciju nekretnine u hrvatskim kreditnim institucijama. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022. ....	32
Tablica 11 prikaz visine varijabilnih kamatnih stopa i referentnih parametara za stambenih kredit za adaptaciju u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.....	33
Tablica 12 prikaz visine kombiniranih kamatnih stopa za stambeni kredit za adaptaciju nekretnine u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.....	34
Tablica 13 prikaz najdužeg roka povrata stambenog kredita za adaptaciju nekretnine pri fiksnoj stopi u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.....	35
Tablica 14 prikaz najdužeg povratnog roka za stambeni kredit za adaptaciju nekretnine pri varijabilnoj stopi u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.....	36
Tablica 15 prikaz najdužeg roka otplate stambenog kredita za adaptaciju nekretnine pri kombiniranoj stopi u kreditnim institucijama u Republici Hrvatskoj. Izrada autora prema informativnoj listi HNB-a na dan 01.07.2022.....	37





## Informativna lista ponude kredita potrošačima

Objavljeno: 14.09.2017. | Ažurirano: 01.07.2022.

Informativna lista obuhvaća aktualnu ponudu kredita u domaćoj valuti i kredita nominiranih u domaćoj valuti s valutnom klauzulom u eurima, namijenjenu potrošačima. Izrađuje se na temelju podataka za koje odgovaraju i koje Hrvatskoj narodnoj banci dostavljaju kreditne institucije na temelju Odluke o sadržaju i obliku u kojem se potrošaču daju informacije prije ugovaranja pojedine bankovne usluge (NN, br. 2/2015. i 73/2017.). U slučaju promjene neke od informacija navedenih u Informativnoj listi, kreditne institucije dužne su o tome odmah izvijestiti HNB, koji potom ažurira objavljenu Informativnu listu.

Informativna lista sadržava osnovne informacije o izabranim vrstama kredita kojima se potrošači najčešće koriste te omogućuje usporedbu ponude svih kreditnih institucija. Kao pregled osnovnih informacija ona može pomoći u istraživanju tih ponuda i sužavanju izbora.

Razlike između aktualnih ponuda kreditnih institucija i podataka objavljenih u Informativnoj listi moguće su. Razlog je tome činjenica da kreditne institucije obično imaju i dodatne uvjete te različite modele koji se odnose na izabrane vrste kredita. Također, za konačnu ponudu kreditne institucije u smislu kreditnog posla s potrošačem važne su i informacije koje se dobivaju od samog potrošača.

KREDITNA INSTITUCIJA	Najveći iznos	VARIJABILNE STOPE					FIKSNE STOPE			KOMBINIRANE STOPE							
		Najduži rok (mjeseci)	EKS (%)	Referentni parametar	Fiksna marža (%)	Naknada do 2010. (%)	Najveći iznos	Najduži rok (mjeseci)	EKS (%)	Naknada do 2010. / nakon 2010. (%)	Najveći iznos	Najduži rok (mjeseci)	EKS (%)	Referentni parametar	Naknada do 2010. / nakon 2010. (%)		
Addiko Bank d.d.	Nema u ponudi					3,0	Nema u ponudi		3,0 / 1,0	Nema u ponudi					3,0 / 1,0		
Agram banka d.d.	Nema u ponudi					2,0	Nema u ponudi		0,0 / 1,0	500.000,00	360	3,20	12MNR53		0,0 / 1,0		
Banka Kovanica d.d.	150.000,00	240	4,40	6MEURBOR	-0,55	4,70	4,0	Nema u ponudi	4,0 / 0,0	Nema u ponudi					0,0 / 0,0		
BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska	300.000,00	300	3,03	6MNR51	0,08	3,71	0,0	Nema u ponudi	0,0 / 0,0	300.000,00	300	3,22	6MNR51		0,0 / 0,0		
Croatia banka d.d.	150.000,00	360	3,07	6MNR51	0,09	3,71	2,5	Nema u ponudi	2,5 / 0,0	Nema u ponudi					2,5 / 0,0		
Erste&Steiermärkische Bank d.d.	Nema u ponudi					0,0	500.000,00	120	3,35	0,0 / 0,0	500.000,00	360	3,37	6MNR51		0,0 / 0,0	
Hrvatska poštanska banka d.d.	265.000,00	360	3,18	6MNR51	0,09	3,01	0,0	Nema u ponudi	0,0 / 0,0	265.000,00	360	3,48	6MNR51		0,0 / 0,0		
Imex banka d.d.	Nema u ponudi					3,0	Nema u ponudi		0,0 / 0,0	Nema u ponudi					0,0 / 0,0		
Istarska kreditna banka Umag d.d.	Nema u ponudi					2,0	500.000,00	84	2,64	2,0 / 0,0	500.000,00	360	2,80	6MNR51		2,0 / 0,0	
J&T banka d.d.	Nema u ponudi					3,0	Nema u ponudi		3,0 / 1,0	Nema u ponudi					0,0 / 0,0		
Karlovačka banka d.d.	200.000,00	360	3,32	6MNR53	0,17	3,03	2,5	200.000,00	120	3,14	2,5 / 0,0	200.000,00	360	3,03	6MNR53		0,0 / 0,0
KentBank d.d.	250.000,00	300	3,06	6MEURBOR	-0,53	4,23	0,0	180.000,00	120	4,42	0,0 / 0,0	250.000,00	300	4,17	6MEURBOR		0,0 / 0,0
Novis hrvatska banka d.d.	Nema u ponudi					2,0	250.000,00	60	3,12	2,0 / 1,0	250.000,00	360	3,00	6MEURBOR		0,0 / 0,0	
OTP banka d.d.	Nema u ponudi					1,0	350.000,00	36	3,40	1,0 / 1,0	350.000,00	360	3,18	6MNR51		1,0 / 1,0	
Partner banka d.d.	Nema u ponudi					0,0	Nema u ponudi		0,0 / 0,0	Nema u ponudi					0,0 / 0,0		
Podravska banka d.d.	250.000,00	360	3,53	6MNR53	0,17	3,30	2,0	250.000,00	60	3,65	2,0 / 1,0	250.000,00	360	3,55	6MNR53		0,0 / 0,0
Privredna banka Zagreb d.d.	Nema u ponudi					0,0	350.000,00	180	3,49	0,0 / 0,0	350.000,00	360	3,18	6MNR51		0,0 / 0,0	
Raffisenbank Austria d.d.	Nema u ponudi					3,0	Nema u ponudi		3,0 / 1,0	500.000,00	360	3,80	12MEURBOR		3,0 / 1,0		
Samborska banka d.d.	Nema u ponudi					0,0	300.000,00	240	5,20	2,0 / 1,0	Nema u ponudi				0,0 / 0,0		
Slavonska banka d.d.	100.000,00	240	3,52	12MNR51	0,10	3,20	7,81	Nema u ponudi	7,81 / 1,0	Nema u ponudi					7,81 / 0,0		
Wlatenrot stambena investicija d.d.	Nema u ponudi					0,0	600.000,00	272	3,30	0,0 / 0,0	Nema u ponudi				0,0 / 0,0		
Zagrebačka banka d.d.	450.000,00	360	3,16	6MNR51	0,09	2,87	0,0	450.000,00	180	3,53	0,0 / 0,0	450.000,00	360	3,10	6MNR51		0,0 / 0,0

### Informativna lista

Objavljeno: 13.9.2017.



HRVATSKA NARODNA BANKA

## Informativna lista ponude kredita potrošačima

Objavljeno: 14.09.2017. | Ažurirano: 01.07.2022.

Informativna lista obuhvaća aktualnu ponudu kredita u domaćoj valuti i kredita nominiranih u domaćoj valuti s valutnom klauzulom u eurima, namijenjenu potrošačima. Izrađuje se na temelju podataka za koje odgovaraju i koje Hrvatskoj narodnoj banci dostavljaju kreditne institucije na temelju Odluke o sadržaju i obliku u kojem se potrošaču daju informacije prije ugovaranja pojedine bankovne usluge (NN, br. 2/2015. i 73/2017.). U slučaju promjene neke od informacija navedenih u Informativnoj listi, kreditne institucije dužne su o tome odmah izvijestiti HNB, koji potom ažurira objavljenu Informativnu listu.

Informativna lista sadržava osnovne informacije o izabranim vrstama kredita kojima se potrošači najčešće koriste te omogućuje usporedbu ponude svih kreditnih institucija. Kao pregled osnovnih informacija ona može pomoći u istraživanju tih ponuda i sužavanju izbora.

Razlike između aktualnih ponuda kreditnih institucija i podataka objavljenih u Informativnoj listi moguće su. Razlog je tome činjenica da kreditne institucije obično imaju i dodatne uvjete te različite modele koji se odnose na izabrane vrste kredita. Također, za konačnu ponudu kreditne institucije u smislu kreditnog posla s potrošačem važne su i informacije koje se dobivaju od samog potrošača.

KREDITNA INSTITUCIJA	VARIJABILNE STOPE						FIKSNE STOPE			KOMBINIRANE STOPE						
	Najveći iznos	Najduži rok (mj.)	EKS (%)	Referentni parametar	Fiksna marža (%)	Naknada do 2010. (%)	Najveći iznos	Najduži rok (mj.)	EKS (%)	Naknada do 2010. / račun 2010. (%)	Najveći iznos	Najduži rok (mj.)	EKS (%)	Referentni parametar	Naknada do 2010. / račun 2010. (%)	
Adiko Bank d.d.	Nema u ponudi					3,0	Nema u ponudi		3,0 / 1,0		Nema u ponudi				3,0 / 1,0	
Agram banka d.d.	Nema u ponudi					2,0	Nema u ponudi		0,0 / 1,0	3.750.000,00	360	3,29	12MNR53		0,0 / 1,0	
Banka Kovanica d.d.	Nema u ponudi					4,0	Nema u ponudi		4,0 / 0,0		Nema u ponudi				0,0 / 0,0	
BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska	2.220.000,00	300	4,24	6MNR51	0,08	4,01	0,0	Nema u ponudi	0,0 / 0,0		Nema u ponudi				0,0 / 0,0	
Croatia banka d.d.	1.000.000,00	360	4,17	6MNR51	0,10	3,90	2,5	Nema u ponudi	2,5 / 0,0		Nema u ponudi				2,5 / 0,0	
Erste&Steiermärkische Bank d.d.	Nema u ponudi					0,0	3.750.000,00	120	3,35	0,0 / 0,0	3.750.000,00	360	3,36	6MNR52	0,0 / 0,0	
Hrvatska poštanska banka d.d.	2.000.000,00	360	3,18	6MNR51	0,10	3,00	0,0	Nema u ponudi	0,0 / 0,0	2.000.000,00	360	3,48	6MNR51		0,0 / 0,0	
Imex banka d.d.	Nema u ponudi					3,0	Nema u ponudi		0,0 / 0,0		Nema u ponudi				0,0 / 0,0	
Istarska kreditna banka Umag d.d.	Nema u ponudi					2,0	1.000.000,00	84	3,48	2,0 / 0,0	1.000.000,00	240	3,59	6MNR51	2,0 / 0,0	
J&T banka d.d.	Nema u ponudi					3,0	Nema u ponudi		3,0 / 1,0		Nema u ponudi				0,0 / 0,0	
Karlovačka banka d.d.	1.500.000,00	360	3,43	6MNR53	0,09	3,31	2,5	1.500.000,00	180	3,93	2,5 / 0,0	1.500.000,00	360	3,24	6MNR53	0,0 / 0,0
KentBank d.d.	Nema u ponudi					0,0	1.200.000,00	120	4,47	0,0 / 0,0	Nema u ponudi				0,0 / 0,0	
Nova hrvatska banka d.d.	Nema u ponudi					2,0	1.900.000,00	60	3,53	2,0 / 1,0	1.900.000,00	360	3,50	6MNR52	0,0 / 0,0	
OTP banka d.d.	Nema u ponudi					1,0	2.625.000,00	36	3,40	1,0 / 1,0	2.625.000,00	360	3,19	6MNR51	1,0 / 1,0	
Partner banka d.d.	Nema u ponudi					0,0	Nema u ponudi		0,0 / 0,0		Nema u ponudi				0,0 / 0,0	
Podravska banka d.d.	2.000.000,00	360	3,32	6MNR53	0,09	3,18	2,0	2.000.000,00	60	3,75	2,0 / 1,0	2.000.000,00	360	3,75	6MNR53	0,0 / 0,0
Privredna banka Zagreb d.d.	Nema u ponudi					0,0	2.300.000,00	180	3,49	0,0 / 0,0	2.300.000,00	360	3,18	6MNR51	0,0 / 0,0	
Raffaelsenbank Austria d.d.	Nema u ponudi					3,0	Nema u ponudi		3,0 / 1,0		Nema u ponudi				3,0 / 1,0	
Samoborska banka d.d.	Nema u ponudi					0,0	Nema u ponudi		2,0 / 1,0		Nema u ponudi				0,0 / 0,0	
Slatinska banka d.d.	Nema u ponudi					7,81	Nema u ponudi		7,81 / 1,0		Nema u ponudi				7,81 / 0,0	
Wlostenrot stambena štedionica d.d.	Nema u ponudi					0,0	4.500.000,00	286	4,73	0,0 / 0,0	Nema u ponudi				0,0 / 0,0	
Zagrebačka banka d.d.	Nema u ponudi					0,0	Nema u ponudi		0,0 / 0,0		Nema u ponudi				0,0 / 0,0	

### Informativna lista



## Informativna lista ponude kredita potrošačima

Objavljen: 14.09.2017. | Azurirano: 01.07.2022.

Informativna lista obuhvaća aktualnu ponudu kredita u domaćoj valuti i kredita nominiranih u domaćoj valuti s valutnom klauzulom u eurima, namijenjenu potrošačima. Izrađuje se na temelju podataka za koje odgovaraju i koje Hrvatskoj narodnoj banci dostavljaju kreditne institucije na temelju Odluke o sadržaju i obliku u kojem se potrošaču daju informacije prije ugovaranja pojedine bankovne usluge (NN, br. 2/2015. i 73/2017.). U slučaju promjene neke od informacija navedenih u Informativnoj listi, kreditne institucije dužne su o tome odmah izvjestiti HNB, koji potom ažurira objavljenu Informativnu listu.

Informativna lista sadržava osnovne informacije o izabranim vrstama kredita kojima se potrošači najčešće koriste te omogućuje usporedbu ponude svih kreditnih institucija. Kao pregled osnovnih informacija ona može pomoći u istraživanju tih ponuda i sužavanju izbora.

Razlike između aktualnih ponuda kreditnih institucija i podataka objavljenih u Informativnoj listi moguće su. Razlog je tome činjenica da kreditne institucije obično imaju i dodatne uvjete te različite modele koji se odnose na izabrane vrste kredita. Također, za konačnu ponudu kreditne institucije u smislu kreditnog posla s potrošačem važne su i informacije koje se dobivaju od samog potrošača.

KREDITNA INSTITUCIJA	VARIJABILNE STOPE						FKSNE STOPE				KOMBINIRANE STOPE					
	Najveći iznos	Najduži rok (mj.)	EKS (%)	Referentni parametar	Fiksna marža (%)	Naknada do 2010. (%)	Najveći iznos	Najduži rok (mj.)	EKS (%)	Naknada do 2010. / nakon 2010. (%)	Najveći iznos	Najduži rok (mj.)	EKS (%)	Referentni parametar	Naknada do 2010. / nakon 2010. (%)	
Addiko Bank d.d.	Nema u ponudi					3,0	Nema u ponudi				Nema u ponudi				3,0 / 1,0	
Agram banka d.d.	Nema u ponudi					2,0	Nema u ponudi			0,0 / 1,0	200.000,00	240	3,64	12MNR53	0,0 / 1,0	
Banka Kvarnera d.d.	Nema u ponudi					4,0	Nema u ponudi			4,0 / 0,0	Nema u ponudi				0,0 / 0,0	
BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska	300.000,00	300	3,03	6MNR51	0,08	3,71	0,0	Nema u ponudi		0,0 / 0,0	300.000,00	300	3,22	6MNR51	0,0 / 0,0	
Croatia banka d.d.	70.000,00	360	4,08	6MNR51	0,09	3,71	2,5	Nema u ponudi		2,5 / 0,0	Nema u ponudi				2,5 / 0,0	
Erste&Steiermärkische Bank d.d.	Nema u ponudi					0,0	100.000,00	120	3,35	0,0 / 0,0	100.000,00	360	3,37	6MNR51	0,0 / 0,0	
Hrvatska poštanska banka d.d.	70.000,00	360	3,26	6MNR51	0,09	3,01	0,0	Nema u ponudi		0,0 / 0,0	70.000,00	360	3,57	6MNR51	0,0 / 0,0	
Imex banka d.d.	Nema u ponudi					3,0	Nema u ponudi			0,0 / 0,0	Nema u ponudi				0,0 / 0,0	
Istarska kreditna banka Umag d.d.	Nema u ponudi					2,0	70.000,00	84	2,89	2,0 / 0,0	70.000,00	180	2,91	6MNR51	2,0 / 0,0	
J&T banka d.d.	Nema u ponudi					3,0	Nema u ponudi			3,0 / 1,0	Nema u ponudi				0,0 / 0,0	
Karlovačka banka d.d.	100.000,00	360	3,26	6MNR53	0,17	3,03	2,5	100.000,00	120	3,17	2,5 / 0,0	100.000,00	360	3,07	6MNR53	0,0 / 0,0
KentBank d.d.	250.000,00	300	4,27	6MEURBOR	-0,53	4,63	0,0	180.000,00	120	4,42	0,0 / 0,0	250.000,00	300	4,32	6MEURBOR	0,0 / 0,0
Novo hrvatska banka d.d.	Nema u ponudi					2,0	250.000,00	60	3,12	2,0 / 1,0	250.000,00	360	3,09	6MEURBOR	0,0 / 0,0	
OTP banka d.d.	Nema u ponudi					1,0	200.000,00	36	3,45	1,0 / 1,0	200.000,00	240	3,21	6MNR51	1,0 / 1,0	
Partner banka d.d.	Nema u ponudi					0,0	Nema u ponudi			0,0 / 0,0	Nema u ponudi				0,0 / 0,0	
Podravska banka d.d.	90.000,00	300	3,53	6MNR53	0,17	3,30	2,0	80.000,00	60	3,68	2,0 / 1,0	50.000,00	300	3,55	6MNR53	0,0 / 0,0
Preradna banka Zagreb d.d.	Nema u ponudi					0,0	70.000,00	180	3,50	0,0 / 0,0	70.000,00	360	3,18	6MNR51	0,0 / 0,0	
Raffaelsenbank Austria d.d.	Nema u ponudi					3,0	Nema u ponudi			3,0 / 1,0	100.000,00	240	3,92	12MEURBOR	3,0 / 1,0	
Semoborska banka d.d.	Nema u ponudi					0,0	200.000,00	240	5,20	2,0 / 1,0	Nema u ponudi				0,0 / 0,0	
Stajnska banka d.d.	100.000,00	240	3,52	12MNR51	0,10	3,20	7,61	Nema u ponudi		7,61 / 1,0	Nema u ponudi				7,61 / 0,0	
Wijetnetof stambena štedionica d.d.	Nema u ponudi					0,0	75.000,00	117	4,45	0,0 / 0,0	Nema u ponudi				0,0 / 0,0	
Zagrebačka banka d.d.	450.000,00	360	3,16	6MNR51	0,08	2,87	0,0	450.000,00	180	3,53	0,0 / 0,0	450.000,00	360	3,10	6MNR51	0,0 / 0,0

### Informativna lista

Objavljen: 13.9.2017.



HRVATSKA NARODNA BANKA

## Informativna lista ponude kredita potrošačima

Objavljeno: 14.09.2017. | Ažurirano: 01.07.2022.

Informativna lista obuhvaća aktualnu ponudu kredita u domaćoj valuti i kredita nominiranih u domaćoj valuti s valutnom klauzulom u eurima, namijenjenu potrošačima. Izrađuje se na temelju podataka za koje odgovaraju i koje Hrvatskoj narodnoj banci dostavljaju kreditne institucije na temelju Odluke o sadržaju i obliku u kojem se potrošaču daju informacije prije ugovaranja pojedine bankovne usluge (NN, br. 2/2015. i 73/2017.). U slučaju promjene neke od informacija navedenih u Informativnoj listi, kreditne institucije dužne su o tome odmah izvijestiti HNB, koji potom ažurira objavljenu Informativnu listu.

Informativna lista sadržava osnovne informacije o izabranim vrstama kredita kojima se potrošači najčešće koriste te omogućuje usporedbu ponude svih kreditnih institucija. Kao pregled osnovnih informacija ona može pomoći u istraživanju tih ponuda i sužavanju izbora.

Razlike između aktualnih ponuda kreditnih institucija i podataka objavljenih u Informativnoj listi moguće su. Razlog je tome činjenica da kreditne institucije obično imaju i dodatne uvjete te različite modele koji se odnose na izabrane vrste kredita. Također, za konačnu ponudu kreditne institucije u smislu kreditnog posla s potrošačem važne su i informacije koje se dobivaju od samog potrošača.

KREDITNA INSTITUCIJA	VARIJABILNE STOPE						FIKSNE STOPE				KOMBINIRANE STOPE					
	Najveći iznos	Najduži rok (mj.)	EKS (%)	Referentni parametar	Fiksna marža (%)	Naknada do 2010. (%)	Najveći iznos	Najduži rok (mj.)	EKS (%)	Naknada do 2010. / račun 2010. (%)	Najveći iznos	Najduži rok (mj.)	EKS (%)	Referentni parametar	Naknada do 2010. / račun 2010. (%)	
Adiko Bank d.d.	Nema u ponudi					3,0	Nema u ponudi		3,0 / 1,0	Nema u ponudi					3,0 / 1,0	
Agram banka d.d.	Nema u ponudi					2,0	Nema u ponudi		0,0 / 1,0	1.500.000,00	240	3,84	12MNR53		0,0 / 1,0	
Banka Kovanica d.d.	Nema u ponudi					4,0	Nema u ponudi		4,0 / 0,0	Nema u ponudi					0,0 / 0,0	
BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska	2.220.000,00	300	4,24	6MNR51	0,08	4,01	0,0	Nema u ponudi	0,0 / 0,0	Nema u ponudi					0,0 / 0,0	
Croatia banka d.d.	500.000,00	360	4,27	6MNR51	0,10	3,90	2,5	Nema u ponudi	2,5 / 0,0	Nema u ponudi					2,5 / 0,0	
Erste&Steiermärkische Bank d.d.	Nema u ponudi					0,0	750.000,00	120	3,35	0,0 / 0,0	750.000,00	360	3,36	6MNR52	0,0 / 0,0	
Hrvatska poštanska banka d.d.	500.000,00	360	3,27	6MNR51	0,10	3,00	0,0	Nema u ponudi	0,0 / 0,0	500.000,00	360	3,56	6MNR51		0,0 / 0,0	
Imex banka d.d.	Nema u ponudi					3,0	Nema u ponudi		0,0 / 0,0	Nema u ponudi					0,0 / 0,0	
Istarska kreditna banka Umag d.d.	Nema u ponudi					2,0	1.000.000,00	84	3,48	2,0 / 0,0	1.000.000,00	240	3,59	6MNR51	2,0 / 0,0	
J&T banka d.d.	Nema u ponudi					3,0	Nema u ponudi		3,0 / 1,0	Nema u ponudi					0,0 / 0,0	
Karlovačka banka d.d.	750.000,00	360	3,45	6MNR53	0,09	3,31	2,5	750.000,00	180	3,96	2,5 / 0,0	750.000,00	360	3,27	6MNR53	0,0 / 0,0
KentBank d.d.	Nema u ponudi					0,0	1.200.000,00	120	4,47	0,0 / 0,0	Nema u ponudi				0,0 / 0,0	
Nova hrvatska banka d.d.	Nema u ponudi					2,0	1.900.000,00	60	3,53	2,0 / 1,0	1.900.000,00	360	3,50	6MNR52	0,0 / 0,0	
OTP banka d.d.	Nema u ponudi					1,0	1.500.000,00	36	3,45	1,0 / 1,0	1.500.000,00	240	3,21	6MNR51	1,0 / 1,0	
Partner banka d.d.	Nema u ponudi					0,0	Nema u ponudi		0,0 / 0,0	Nema u ponudi					0,0 / 0,0	
Podravska banka d.d.	350.000,00	300	3,32	6MNR53	0,09	3,18	2,0	350.000,00	60	3,76	2,0 / 1,0	350.000,00	300	3,75	6MNR53	0,0 / 0,0
Privredna banka Zagreb d.d.	Nema u ponudi					0,0	535.000,00	180	3,49	0,0 / 0,0	535.000,00	360	3,18	6MNR51	0,0 / 0,0	
Raffaelsenbank Austria d.d.	Nema u ponudi					3,0	Nema u ponudi		3,0 / 1,0	Nema u ponudi					3,0 / 1,0	
Samoborska banka d.d.	Nema u ponudi					0,0	Nema u ponudi		2,0 / 1,0	Nema u ponudi					0,0 / 0,0	
Slatinska banka d.d.	Nema u ponudi					7,81	Nema u ponudi		7,81 / 1,0	Nema u ponudi					7,81 / 0,0	
Wolstenrot stambena štedionica d.d.	Nema u ponudi					0,0	565.000,00	202	4,36	0,0 / 0,0	Nema u ponudi				0,0 / 0,0	
Zagrebačka banka d.d.	Nema u ponudi					0,0	Nema u ponudi		0,0 / 0,0	Nema u ponudi					0,0 / 0,0	

### Informativna lista